

# RAPPORT D'ACTIVITÉS



-  **Habitat**
-  **Renouvellement urbain**
-  **Développement économique**
-  **Equipements publics**
-  **Espaces agricoles, naturels et de loisirs**

***epfdoubsbfc.fr***

*Tout projet passe par la maîtrise foncière*

*Je suis heureux de vous proposer ce rapport d'activités 2023, qui témoigne de la diversité des actions de l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC et illustre le travail mené par ses collaborateurs, au service de nos membres. Je tiens également à saluer l'implication des élus locaux au sein de nos instances.*

*Je vous remercie toutes et tous pour votre investissement collectif qui nous a permis d'approuver notamment la création de près de 100 nouvelles opérations et l'engagement de 16 M€ d'acquisitions en 2023.*

*L'EPF a intensifié au cours de cette année son intervention sur les espaces dégradés. Les opérations de reconversion de la friche Brico Stoc à Dannemarie-sur-Crête (25), du site Teen à Rougemont-le-Château (90), de l'ancienne usine Rivex à Ornans (25) ou du sanatorium à Bergesserin (71) ont, notamment, connu des avancées majeures avec l'engagement d'études ou de travaux de proto-aménagement d'envergure.*

*La complexité des opérations de recyclage foncier a nécessité de compléter, en interne, les compétences en matière d'ingénierie technique, mais également le panel des outils : l'EPF proposera désormais à ses membres, dès 2024, la réalisation d'études d'opportunité / faisabilité préalables par un prestataire, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, afin de faciliter l'émergence de projets de requalification.*

*L'EPF conforte ainsi année après année son rôle en tant que partenaire indispensable dans le cadre de la revalorisation du foncier, renforçant par conséquent son attractivité auprès des collectivités dans un contexte de pression foncière. 2023 a été une année exceptionnelle en termes d'adhésions puisque 8 nouveaux EPCI ont choisi de nous rejoindre et de bénéficier de l'expertise de l'Etablissement. Je les remercie de leur confiance, au nom de l'ensemble du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale. L'EPF est désormais en capacité d'accompagner 40 EPCI et leurs 1 325 communes, représentant plus de 1,2 M d'habitants. Et d'autres adhésions sont en cours !*

Philippe ALPY



M. Philippe Alpy et M. Charles Mougeot,  
Président et Directeur de l'EPF Doubs BFC



Jun 2024

📍 21 rue Louis Pergaud  
25000 BESANÇON

☎️ Tél. : 03 81 82 38 31

✉️ epf@epfdoubsbfc.fr

@ www.epfdoubsbfc.fr



L'équipe a été renforcée en 2023 avec l'arrivée de :

- Thomas SONET, chargé d'opérations foncières,
- Mathieu GATINE, apprenti en BTS comptabilité et gestion
- Vincent CARDINAUX, chargé d'opérations foncières, travaux, maîtrise d'ouvrage



## 2 réunions de l'Assemblée générale / 5 réunions du Conseil d'administration

A noter : sont associés systématiquement aux réunions du Conseil d'administration les représentants des nouvelles intercommunalités adhérentes, ainsi que les représentants de l'Etat (SGAR et DREAL).



### Le rôle des instances de décision de l'EPF

#### Conseil d'administration

- Détermine l'orientation de la politique à suivre et approuve le PPI et les tranches annuelles d'intervention
- Vote le budget, autorise l'emprunt et approuve les comptes
- Elit le Président et les vice-présidents en son sein
- Nomme le directeur sur proposition du Président



#### Assemblée générale

- Adopte le rapport d'activités
- Vote la Taxe Spéciale d'Équipement
- Donne son avis sur les orientations budgétaires et le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)
- Adopte et modifie le règlement intérieur
- Décide des modifications statutaires, dont les admissions

#### Bureau

Participe à la mise en œuvre des décisions du Conseil d'administration



Assemblée générale du 06 décembre 2023  
Source : EPF Doubs BFC

Retrouvez la composition  
des instances de l'EPF



[www.epfdoubsbfc.fr/presentation#instances](http://www.epfdoubsbfc.fr/presentation#instances)

# PÉRIMÈTRE MEMBRES

« Une année exceptionnelle en termes d'adhésions » »

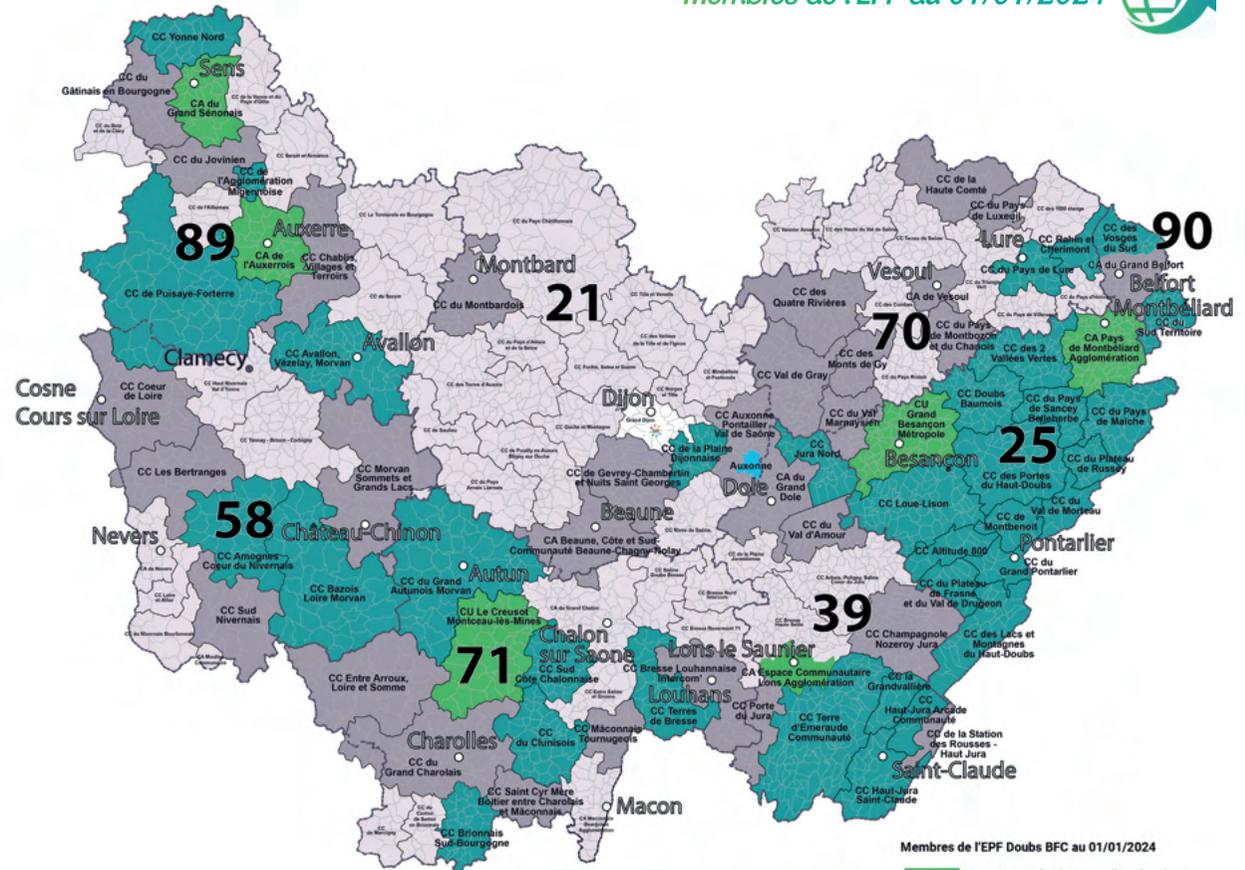
Le périmètre d'intervention de l'EPF s'est élargi en 2023 avec l'adhésion des Communautés de communes :

Sud Côte Chalonnaise (71),  
Grand Autunois Morvan (71),  
Agglomération Migennoise (89),  
Terres de Bresse (71),  
Grand Pontarlier (25),  
Yonne Nord (89),  
Sud Territoire (90),

et de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais (89).

L'EPF couvre désormais une population de plus de 1 200 000 habitants pour 1325 communes réparties sur 6 Communautés urbaines ou d'agglomération, 34 Communautés de communes et 1 commune adhérente à titre individuel.

Membres de l'EPF au 01/01/2024



Membres de l'EPF Doubs BFC au 01/01/2024

- Communauté Urbaine et d'Agglomération
- Communauté de Communes
- Commune adhérente à titre individuel

Périmètre d'extension

- Contact et/ou projet d'adhésion
- Périmètre d'extension potentiel
- Limites départementales
- Limites communales
- Limites intercommunales





Un bon équilibre financier des portages qui permet de répondre aux besoins des collectivités »

La **nomenclature comptable** a été modifiée pour un passage au **01/01/2023** en **M4**.

L'activité de l'EPF est financée pour partie par la **taxe spéciale d'équipement** à hauteur de **6,7 M€ en 2023**. Elle contribue en partie à la réalisation du programme d'acquisitions annuelles.

La **dotation de l'Etat** pour **3,2 M€** liée à la **réforme de la fiscalité locale de 2020** constitue également une recette pour financer les projets.

Deux **emprunts** sont en cours de **10 M€ chacun**, le **capital restant dû** s'élève à **11 M€** au **31/12/2023**. Ceux-ci ont pour vocation à être remboursés lors des ventes aux collectivités des biens acquis (où à leurs mandataires).

Conformément au **plan pluriannuel 2021-2025**, et au vu des acquisitions, le résultat du recensement des opérations pour 2023 et les demandes d'intervention sur opportunité, l'activité de **portage** s'élève au total à **19 M€** comprenant un volume d'**acquisitions** de **16 M€** (hors frais d'acte) et des **rétrocessions** pour **8,4 M€**.

L'ingénierie de l'EPF est de plus en plus sollicitée dans des projets de déconstruction, de restructuration et de reconversion de friche industrielle. En 2023, des dépenses de travaux de **proto-aménagement** ont été réalisés pour un montant de **601 827 €**.

Ainsi des demandes ont été déposées afin d'obtenir des **subventions** notamment au titre de « France Relance », qui ont été perçues pour un montant d'environ **344 000€**.



## Recettes / Dépenses 2023

Dépenses		Recettes	
Acquisitions	19 018 232 €	TSE	6 737 510 €
Dont «Acquisitions»	16 024 039 €	Subvention de l'état	3 216 923 €
Dont «Frais d'acquisition»	363 232 €		
Dont «Impôts fonciers»	1 260 297 €		
Frais financiers	96 387 €	Emprunts	0 €
Frais de fonctionnement	1 782 793 €	Retrocessions	8 437 137 €
		Locations et autres produits	3 347 526 €
		Dont «Locations»	1 126 521 €
		Dont «subventions»	344 020 €
Dotations aux amortissements	20 010 €	Autres produits (dont frais de portage)	878 417 €
		Variation de stocks	7 237 091 €
<b>Total des dépenses</b>	<b>20 917 422 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>29 854 604 €</b>
<b>Résultat</b>			<b>8 937 182 €</b>

Résultat	8 937 182 €
+ Dotation aux amortissements	20 010 €
- Remboursement dettes bancaires et assimilés	2 478 609 €
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>6 478 583 €</b>

	Dépenses	Recettes	Solde d'exécution
Résultat cumulé			
Section d'exploitation	90 357 255,04 €	115 214 277,65 €	24 857 022,61 €
Section d'investissement	82 464 429,75 €	72 718 851,45 €	- 9 745 578,30 €
<b>Total cumulé</b>	<b>172 821 684,79 €</b>	<b>187 933 129,10 €</b>	<b>15 111 444,31 €</b>

# LES OPÉRATIONS

« 95 nouvelles opérations créées en 2023 »

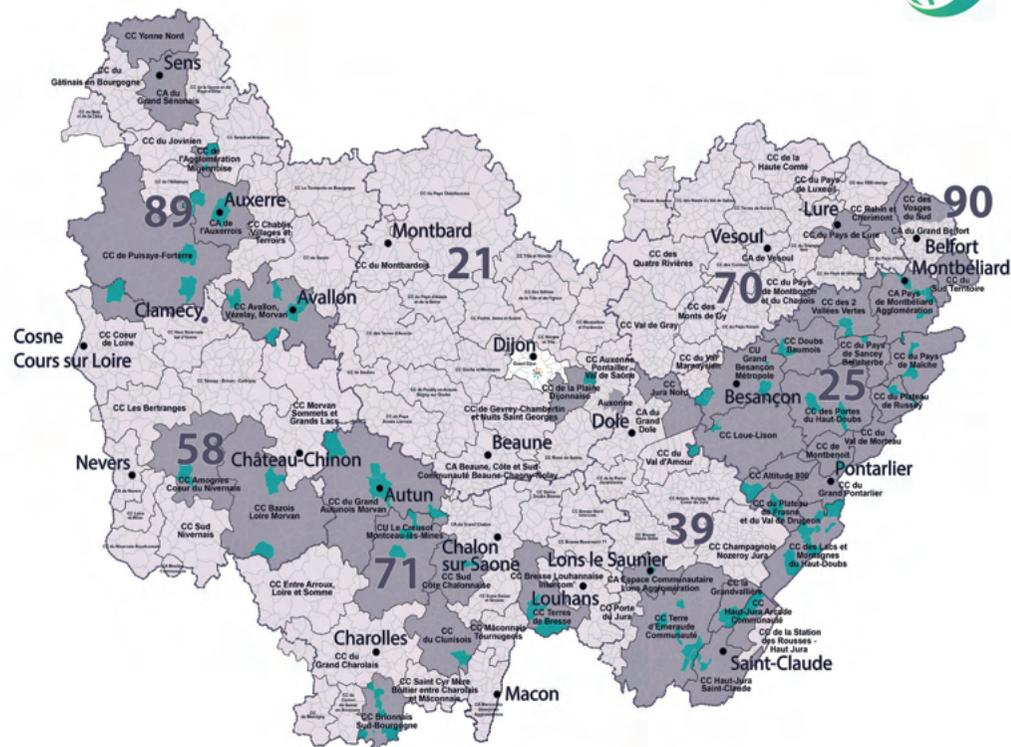
95 nouvelles opérations ont fait l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration de l'EPF au cours de l'année 2023.

Ces opérations se répartissent comme suit :

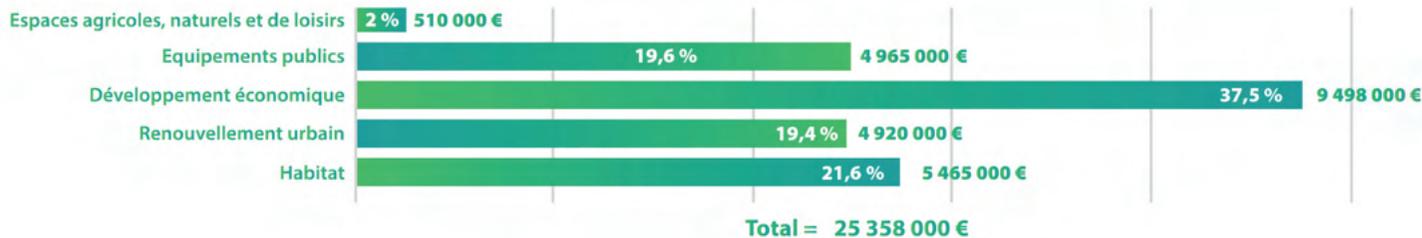
- 46 opérations identifiées dans le cadre du recensement annuel. Conformément à son règlement d'intervention, l'EPF a sollicité en septembre 2023 ses EPCI membres pour l'élaboration de la tranche annuelle d'intervention 2024, adoptée par le Conseil d'Administration du 6 décembre 2023 ;
- 49 opérations dites « sur opportunité ». Tout au long de l'année, les collectivités ont en effet la possibilité de saisir l'EPF pour des acquisitions nécessitant une intervention rapide.

Parmi ces 95 nouvelles opérations, 3 ont été closes en raison d'un traitement sans portage, soit par retrait (abandon de l'opération par la collectivité) cette même année.

Localisation des nouvelles opérations créées en 2023



Estimation du montant des opérations créées en 2023 par axe du PPI



# LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

« 56 conventions opérationnelles, 55 prolongations de portage et 7 avenants »



Une convention opérationnelle liant la collectivité et l'EPF est signée pour une durée de 4 ans dès qu'une acquisition a été actée par le conseil d'administration.



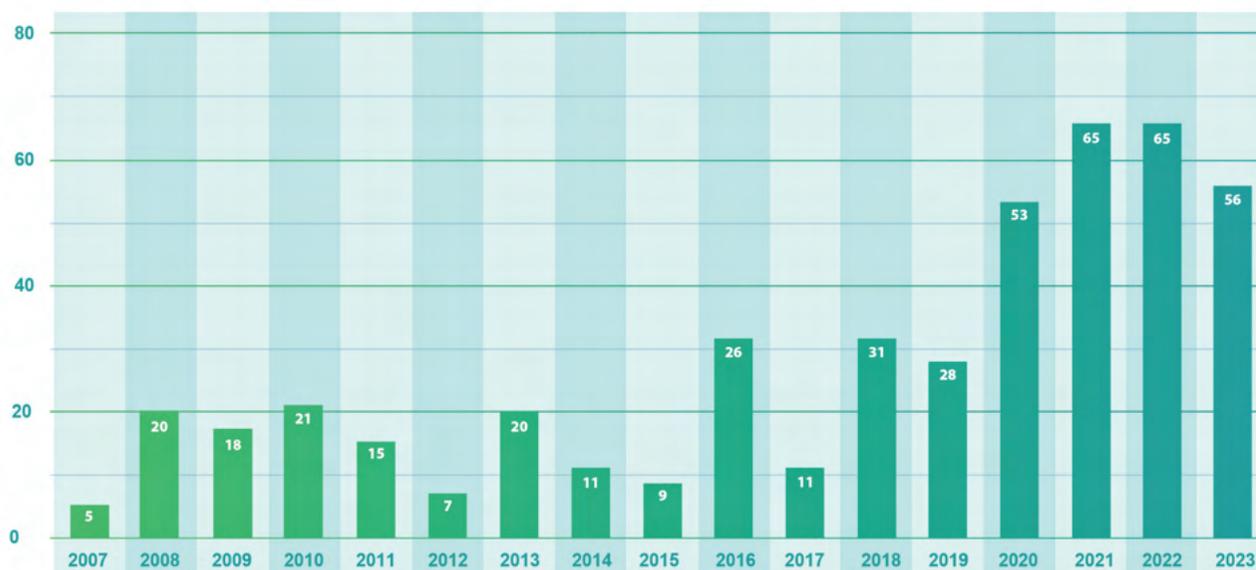
Des avenants de prolongation de portage peuvent être ensuite ratifiés pour des durées pouvant aller de 6, 8, 10 voire 14 ans.



Des avenants sont également signés lorsque l'estimation globale de l'opération évolue ou lorsque de nouvelles parcelles doivent être rattachées à l'opération.



## Conventions opérationnelles signées 2007-2023



# LES ACQUISITIONS

« Un volume d'acquisition 2023 de 16 M€ comme en 2022 auquel il convient toutefois d'ajouter les frais et les premières opérations importantes de proto-aménagement pour un montant de 3 M€ ; ce qui porte le poste « portage » 2023 à 19 M€. »

## RENOUVELLEMENT URBAIN ET HABITAT

L'habitat et le renouvellement urbain globalisent **6,4 M€** pour environ **40 %** des acquisitions et représentent le premier axe d'intervention de l'EPF. Il atteint même plus de **9 M€** si l'on ajoute les frais et travaux de dépollution/déconstruction principalement consacrés à des projets de requalification avec ou sans changement d'usage mais souvent destinés à de l'habitat ou de l'hébergement.

Ces projets ont également bénéficié de subventions que l'EPF collecte dorénavant directement auprès des instances nationales ou régionales. Elles représentent pour 2023 une recette globale de **344 k€** dont **323 k€** dans le cadre du dispositif « France Relance ». L'EPF est

désormais l'outil incontournable pour favoriser les projets d'intérêt général pour toutes les communes et EPCI adhérents concernés ou non pas les dispositifs « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de demain » ou « Villages d'avenir ».

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

C'est l'axe qui progresse le plus en 2023 avec un volume de **5,87 M€** soit **36,7 %** des acquisitions. Maintien d'un commerce, d'une industrie ou développement de l'artisanat, nombreuses sont les collectivités qui ont mobilisé l'EPF pour favoriser le développement économique de leur territoire. Restaurants, bars, tiers-lieu, commerces, l'EPF apporte son ingénierie et son appui sur ces dossiers souvent complexes juridiquement. Mais c'est aussi la prise en charge des sites industriels pour permettre leur reconstruction ou leur réutilisation dans une logique de sobriété foncière avec une démarche ver-

tueuse de requalification des espaces laissés à l'abandon.

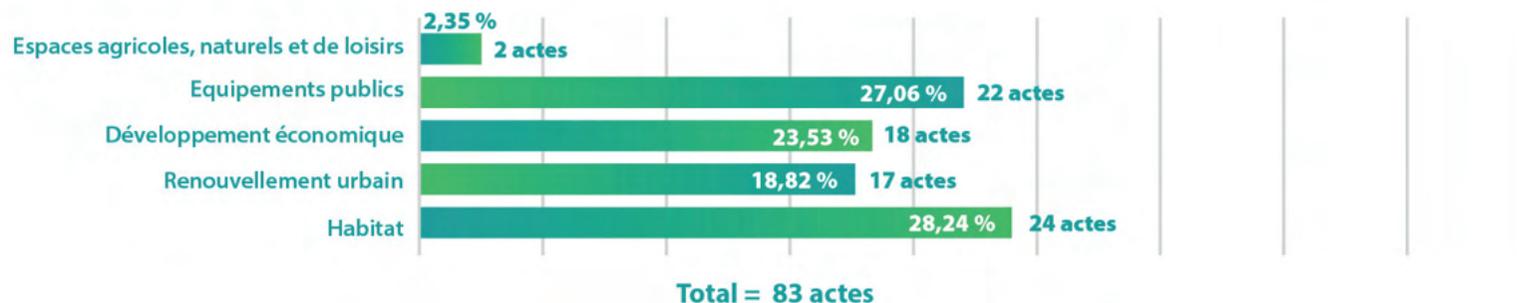
## ÉQUIPEMENTS PUBLICS

En progression également, cet axe représente **3,2 M€** en 2023, soit **20,24 %** des acquisitions. Maisons médicales, parkings, entrées de villages, périscolaire, EHPAD, autant de projets portés par les collectivités pour offrir les services indispensables à la population et que l'EPF rend possible après maîtrise foncière.

## ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

Plus modeste en volume, avec **500 k€** d'acquisitions (**3,15 %**), cet axe reste néanmoins nécessaire pour favoriser les projets des collectivités. Il devrait également se développer dans les années à venir avec les projets de préservation de la biodiversité, des espaces agricoles et des espaces boisés.

### Acquisitions réalisées, tranche 2023 et nombre d'actes signés



## EXEMPLE :

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**  
*Développement d'une épicerie associative*



Communauté de communes  
Avallon-Vézelay-Morvan

Domecy sur Cure



**COLLECTIVITÉ :** COMMUNE DE DOMECY SUR CURE (89)

**OPÉRATION :** ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ BÂTIE AVEC TERRAINS

### Description du projet :

L'EPF a été sollicité par la commune de Domecy-sur-Cure (89) pour procéder à l'acquisition d'une maison avec grange et divers terrains, mise en vente dans le cadre d'une succession.

Domecy-sur-Cure est une commune de l'avallonnais qui compte 327 habitants. Étant dépourvu de commerce, une association s'est créée afin d'animer une épicerie solidaire. L'objectif était de proposer des produits locaux aux habitants du village et des alentours. Occupant à titre gratuit un local, le succès de l'épicerie solidaire a poussé la mairie à pérenniser l'association en faisant l'acquisition d'un local. Ce dernier devait être également plus grand que l'initial afin d'ajouter à l'épicerie un espace de rencontre et de convivialité (café).

L'acquisition s'est faite à l'amiable

Au terme d'une année de portage, la collectivité a souhaité racheter l'ensemble immobilier à l'EPF.

Elle pourra ainsi revendre « dans la foulée » à divers acquéreurs l'ensemble des terrains (dont un terrain à bâtir) ainsi que la maison à rénover. Cela permettra de dégager des moyens financiers pour la réalisation des travaux d'aménagement et de mise aux normes de la grange.

En parallèle, la collectivité travaille sur le montage des dossiers d'aides pour la création de l'épicerie solidaire.



Domecy sur Cure, maison acquise par l'EPF,  
Source : EPF Doubs BFC

L'EPF intervient en milieu rural pour aider les communes à créer ou maintenir le dernier commerce. L'EPF se veut en effet d'être un acteur actif de l'aménagement de notre territoire en étant présent auprès de ces communes.

Au regard de nos actions réalisées, nous constatons que chaque commune peut légitimement avoir des projets commerciaux, d'habitat, d'équipement...

Outre l'accompagnement financier, notre pôle juridique est également en appui de ces communes qui ne disposent généralement pas de l'ingénierie dédiée.

## LES ACQUISITIONS



*Gilley, acquisition d'un restaurant,  
Source : EPF Doubs BFC*

## EXEMPLE :

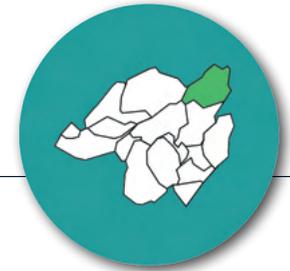
### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Acquisition pour maintien de l'offre de restauration sur le village



Communauté de communes  
de Montbenoit

Gilley



## COLLECTIVITÉ : COMMUNE DE GILLEY (25)

## OPÉRATION : REPRISE DU RESTAURANT « L'IMPRÉVU »

### Description du projet :

L'EPF a été sollicité par la commune de Gilley (25) pour procéder à l'acquisition des murs d'un restaurant, édifiés en 2018. Le fonds, en liquidation judiciaire, a été maîtrisé par la commune directement. La complexité résidait dans le fait que la société en liquidation était garante de l'emprunt souscrit par le propriétaire des murs dans une SCI, les gérants des deux entités étant une seule et même personne physique.

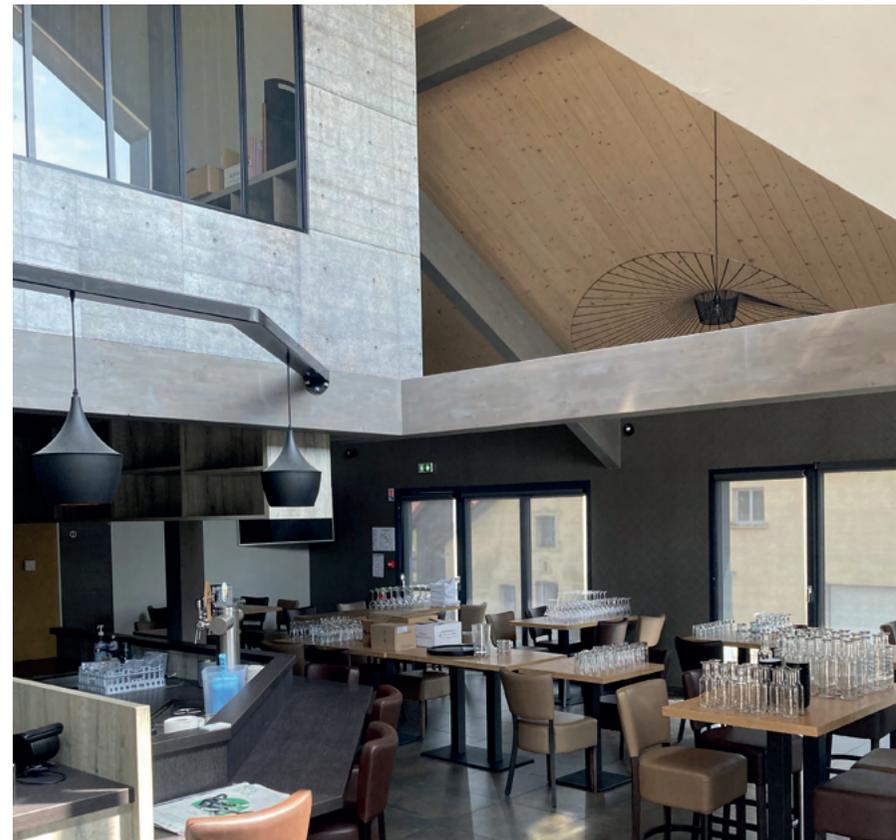
Au terme d'une négociation complexe impliquant le liquidateur, des avocats plus ou moins coopérants, la commune et l'EPF, l'achat des murs par l'EPF et du fonds par la commune a été régularisé en avril 2023.

Dans la foulée, l'EPF a consenti à la commune une Convention Constitutive de droits réels lui permettant de recruter un repreneur qui loue dorénavant les murs. Le loyer versé à la commune amortit progressivement l'achat du fonds. Au terme du portage, la commune envisage de céder les murs au preneur en place.

Le restaurant a réouvert en octobre 2023 sous le nom « Saveur Vivre ».

L'EPF facilite la reprise ou la transmission de fonds commerciaux en agissant sur l'achat simultané de l'immobilier, élément souvent déterminant pour les cédants mais réhibitoire pour les repreneurs du fonds.

Lorsque les conditions économiques le permettent, la rétrocession peut intervenir directement au profit du preneur en place au terme du portage.



Gilley, salle du restaurant,  
Source : EPF Doubs BFC

« Selon l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPF peut exercer, par délégation des collectivités, le droit de préemption ainsi que le droit de priorité. Il peut également agir par voie d'expropriation. »

L'EPF a exercé son droit de préemption au prix dans 7 dossiers et son droit de priorité dans 1 acquisition. L'EPF a également exercé son droit de préemption suite à une enchère publique.

L'EPF a exercé une préemption partielle. En effet, lorsque le bien n'est que partiellement situé dans le périmètre du droit de préemption, il est possible de ne préempter que la partie du bien située dans ce périmètre. Dans ce cas, le vendeur peut accepter la préemption partielle, renoncer à la vente ou solliciter la réquisition d'emprise totale de l'ensemble de la parcelle concernée. Sur ce dossier, le propriétaire a demandé la réquisition d'emprise totale. L'EPF a géré, avec l'assistance d'un avocat, un recours gracieux sur ce dossier.

Suite à la délégation du droit de préemption par la collectivité à l'EPF, l'EPF a renoncé à son droit de préemption dans 16 DIA. L'EPF a également demandé des renseignements complémentaires dans deux DIA sans qu'une préemption ait été exercée, car dans un dossier, le propriétaire a vendu à l'amiable puisqu'il n'avait aucun acquéreur et dans l'autre dossier, la commune a décidé de ne pas préempter.

Lorsque la collectivité et le propriétaire ne sont pas parvenus à un accord, il est possible d'opter pour une expropriation qui est une procédure par laquelle la collectivité, dans un but d'utilité publique, peut obliger une personne à lui céder son bien immobilier moyennant « une juste et préalable indemnité ».

De ce fait, l'EPF pour le compte des collectivités, en 2023, a géré deux dossiers d'expropriation :

- Un dont l'arrêté d'utilité publique et de cessibilité et la décision d'expropriation par le juge ont été pris en 2023. Le paiement doit se faire en 2024.
- Un dont le dossier d'enquête publique était en cours de modification en 2022 suite à des observations des services de la Préfecture. Il a été abandonné car le propriétaire a accepté de vendre à l'amiable.

## EXEMPLE :

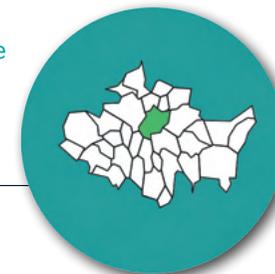
### ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Préemption en vue de réaliser un équipement de santé de type EPHAD



Espace Communautaire  
Lons Agglomération

Lons le Saunier



## COLLECTIVITE : COMMUNE DE LONS LE SAUNIER (39)

### OPÉRATION : ACQUISITION PAR PRÉEMPTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Description du projet :

La ville de Lons-le-Saunier a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'une parcelle de 4 000 m<sup>2</sup>, en nature de verger, dans l'objectif de construire à terme un équipement de santé. Cette parcelle, en l'état enclavée, constituait le parc d'une maison d'architecte, édifiée sur d'autres parcelles, construite dans les années 1960, et aujourd'hui à réhabiliter.

L'ensemble faisait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Malgré l'aboutissement de négociations avec des propriétaires tiers permettant le désenclavement de la parcelle visée par la création d'un nouvel accès sans nuire

Lors d'une délégation du droit de préemption, l'EPF tente une négociation amiable avec le vendeur et/ou l'acquéreur, de façon à ce que la maîtrise publique du bien concerné puisse, lorsque cela est possible, se faire dans les meilleures conditions pour la collectivité et les porteurs de projets privés.

au cadre actuel de la maison, les discussions avec l'acquéreur notifié n'ont pas permis d'arriver à l'accord recherché, à savoir la reprise amiable de l'acquisition de la parcelle intéressant la ville, et la vente de la maison à l'acquéreur prévu.

La préemption s'est donc effectuée sur la totalité permettant finalement à la Commune d'envisager son projet de façon moins contrainte en termes de superficie et d'accès à la voie publique.



Lons le Saunier, parc vu depuis la maison d'architecte,  
Source : EPF Doubs BFC

« Le patrimoine bâti de l'EPF représente une surface de plancher de 274 262 m<sup>2</sup> fin 2023. Environ 150 engagements (conventions et baux) constituent la gestion des biens occupés. »

L'activité de gestion administrative et locative continue de se développer de manière conséquente du fait de l'augmentation des biens en portage et de la volonté des collectivités de faire vivre le patrimoine en fonction de l'axe validé avec l'EPF.

La gestion comprend notamment la rédaction de diverses conventions en fonction des besoins, la contractualisation des différents contrats de location, le suivi des rapports avec les locataires, la gestion des sinistres et la surveillance des biens.

L'activité principale concerne les biens occupés, le suivi des conventions et baux au nombre de 150 environ, le suivi de la bonne perception des loyers. Elle concerne également, les travaux d'entretien des locaux, la relation preneur-propriétaire, la gestion des sinistres, les démarches administratives (CAF-Impôts).

En sites inoccupés bâtis et non bâtis, des études et le développement de méthodes de surveillance adaptée (vigie La Poste,

société de gardiennage, travaux de sécurisation, pose signalétique de protection sécuritaire...) sont mis en place. Des visites annuelles sont organisées par les chargés d'opérations.

L'EPF s'adapte aux besoins des collectivités en proposant notamment différents types de conventions afin que celles-ci puissent garder une certaine autonomie sur la gestion du patrimoine par le biais de convention de mise à disposition de type classique ou des conventions de mise à disposition constitutives de droits réels.

L'EPF prend en compte et s'adapte aux évolutions légales, réglementaires et jurisprudentielles.

Afin de compléter l'accompagnement aux collectivités et répondre à des besoins ponctuels, spécifiques et techniques, l'EPF a développé des partenariats avec des professionnels : avocats, notaires, experts...



## Évolution du patrimoine depuis 2008



## EXEMPLE :

### RENOUVELLEMENT URBAIN

Dépollution et démolition de la friche Brico Stoc pour requalification



## COLLECTIVITE : COMMUNE DE DANNEMARIE SUR CRÈTE (25)

## OPÉRATION : OPÉRATION DE PROTO-AMÉNAGEMENT SUR LA FRICHE BRICO STOC

### Description du projet :

L'EPF a procédé à l'achat en 2021 d'une friche commerciale de 3 hectares, anciennement Brico Stoc. Cette venue se situe en vitrine d'entrée de ville, à l'abandon depuis plus de 15 ans.

Dans le cadre de son intervention, l'EPF a proposé de procéder à la déconstruction de cette friche dans une démarche d'économie circulaire.

Avec l'aide d'une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans le domaine, la société Neo Eco, l'EPF a recruté un Maître d'œuvre et consulté des entreprises pour désamianter et déconstruire dans une démarche responsable.

Un gisement de 3000m<sup>2</sup> de dalles de plafond en polystyrène a été retiré par une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui l'a revalorisé en isolant.

L'ensemble des matériaux a fait l'objet d'un tri 7 flux permettant d'atteindre un taux de recyclage de plus de 80%. Le site a été totalement remis en état en août 2023. La commune s'attelle dorénavant à réfléchir à l'avenir de cette emprise idéalement située.



Retrouvez le film  
de la déconstruction

L'activité de proto-aménagement de l'EPF permet d'optimiser le temps du portage foncier pour procéder à la remise en état des sols dans l'attente de leur affectation définitive. Le cas échéant, les projets éligibles au Fonds Vert peuvent donner lieu à minoration foncière par l'EPF qui déduit du coût total du portage les subventions perçues en cours de route.



Dannemarie sur Crète, Site Brico Stoc  
Source : EPF Doubs BFC



*Bergesserin, ancien sanatorium,  
Source : EPF Doubs BFC*

## EXEMPLE :

### RENOUVELLEMENT URBAIN

Portage EPF avec mise à disposition du site à la collectivité par convention



Communauté de communes  
du Clunisois

Bergesserin



**COLLECTIVITE :** COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLUNISOIS (71)

**OPÉRATION :** ANCIEN SANATORIUM DE BERGESSERIN

#### Description du projet :

À la demande de la Communauté de Communes du Clunisois, l'EPF a acquis en 2023 le site dit "Sanatorium de Bergesserin", constituant un hôpital, d'une superficie totale d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, vacant depuis une quinzaine d'années. Le bâtiment a subi des dégradations conséquentes pendant cette période. Des intrusions fréquentes ont eu des effets délétères sur le site et finalement le cadre et l'image du village de Bergesserin. La maîtrise du site a pour objectif de maîtriser également l'image qu'il renvoie.

Le portage par l'EPF a permis la réalisation de pré-études et de proto-aménagement (alimentation en eau et électricité) qui permettront l'installation progressive d'activités en lien avec la collectivité. Cette dernière a conclu avec l'EPF une Convention de Mise à Disposition Constitutive de Droits Réels, permettant ainsi de déléguer à la Communauté de Communes les droits du propriétaire et la gestion du site au plus près des besoins des porteurs de projets, de la vie du site, et des règles d'occupation.

Le portage par l'EPF a permis de négocier à un prix symbolique l'acquisition du bâtiment, pré-financer des études et des premiers travaux indispensables à la remise en état du site et ensuite à son occupation par des porteurs de projets. La Convention de Mise à Disposition Constitutive de Droits Réels est ensuite un outil qui permet d'associer au mieux la collectivité puis ses partenaires dans la gestion du site et de son devenir.



Bergesserin, entrée de l'ancien sanatorium,  
Source : EPF Doubs BFC

# LES RÉTROCESSIONS

L'EPF aborde, en 2023, un cycle de rétrocession sans précédent ; c'est un volume de **8,437 M€** qui a été rétrocedé pour **69 actes** notariés.

Ces recettes vont permettre le « refinancement » partiel de l'EPF en limitant d'autant le recours à l'emprunt.



Évolution du montant des rétrocessions et des acquisitions depuis 2010



Rétrocessions en nombres et en valeurs

	Actes de rétrocession	M €
2023	69	8,43
2022	44	4,83
2021	14	3,43
2020	24	1,23
2019	21	2,41
2018	14	3,43
2017	8	3,79
2016	22	4,20
2015	13	5,20
2014	14	3,43
2013	10	2,78
2012	7	4,04
2011	5	1,24
2010	6	0,57

## EXEMPLE :

### ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Rétrocession d'un terrain pour réalisation d'un programme Village d'enfants



Communauté de communes  
des Deux Vallées Vertes

L'Isle sur le Doubs



## COLLECTIVITE : COMMUNE DE L'ISLE SUR LE DOUBS (25)

### OPÉRATION : OPÉRATION VILLAGE D'ENFANTS

#### Description du projet :

L'EPF a acquis le 23 mars 2023, deux parcelles représentant 1ha 31a 77ca pour un montant de 65 885 €.

La maîtrise du foncier s'est accompagnée du versement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 4 951.40 € afin de rendre le bien libre de toute occupation.

L'objectif pour la commune de L'Isle sur le Doubs qui est à l'origine de cet achat était de faire un portage court avec l'EPF.

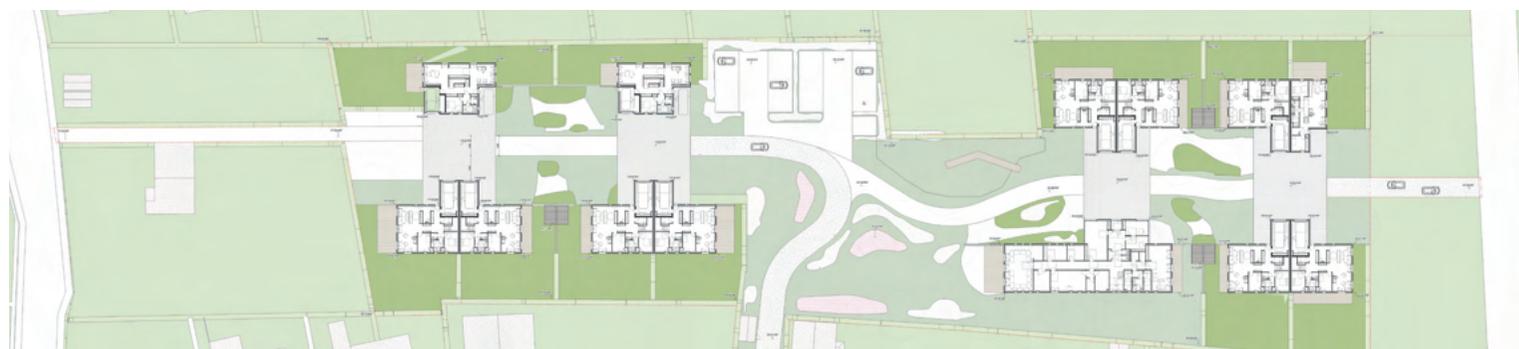
En effet, en parallèle en 2022 la mairie a répondu à un appel à manifestation d'intérêt lancé par le Conseil Départemental du Doubs pour la mise à disposition d'un terrain de 10 000 m<sup>2</sup> qui accueillera la construction d'un village d'enfants d'une capacité de 50 places pour l'accueil de frères.

Parallèlement à la recherche d'un terrain, le Département du Doubs

a lancé un appel pour recruter un opérateur chargé de construire et de gérer le village d'enfants qui a permis de retenir la candidature de l'association « Sos villages d'enfants ».

L'association "Village d'enfant" avec l'aide social à l'enfance projette de construire sur le terrain une dizaine de maisons à taille humaine et chaleureuses dans lesquelles les enfants peuvent se reconstruire et grandir ensemble. Entourés par les éducateurs familiaux, les enfants y trouvent un environnement stable et un accueil de type familial.

La rétrocession au profit de la commune s'est faite le 20 novembre 2023. A terme, le site devrait accueillir une cinquantaine d'enfants âgés de 0 à 18 ans, tout au long de l'année, 24h/24, confiés à l'Aide sociale à l'enfance (ASE). Frères et sœurs grandissent ensemble, dans la même maison. Un village est donc constitué de petits pavillons individuels qui s'intègrent parfaitement dans cet environnement.



L'Isle sur le Doubs, projet de Village d'enfants - Plan de masse,  
Source : SOS Village d'enfants

## LES RÉTROCESSIONS



Montbéliard, ancien centre commercial Les Hexagones,  
Source : Lionel Vadam, L'Est Républicain

## EXEMPLE :

### RENOUVELLEMENT URBAIN

Rétrocession du site Les Hexagones pour reconstruction du centre commercial



## COLLECTIVITE : COMMUNE DE MONTBÉLIARD (25)

## OPÉRATION : CENTRE COMMERCIAL LES HEXAGONES

### Description du projet :

Le centre commercial des Hexagones a été construit dans les années 1980 sous la forme d'un immeuble d'architecture en nid d'abeilles auquel ont été adjoints des locaux municipaux.

Il regroupe notamment, sous le statut juridique de la copropriété, une mairie de quartier, des locaux associatifs en sous-sol et initialement une trentaine de cellules commerciales.

Pour différentes raisons liées notamment à l'environnement commercial, à la disposition des lieux et à l'état général du bâti, il connaît une désaffectation continue que n'a pu enrayer un projet de rénovation mené en 2003.

Face à l'accentuation des difficultés et à la nécessité de maintenir sur le cœur de quartier une offre commerciale de proximité attractive et répondant aux besoins des divers usagers (habitants, salariés, étudiants...), le parti pris de construire un nouveau pôle commercial de taille plus réduite, complété par un pôle de services distinct a été retenu.

Territoire 25 a été désigné par la Ville de Montbéliard pour mener l'opération de renouvellement urbain des Hexagones sous la forme d'une concession.

L'EPF a été sollicité au cours de l'année 2014 par la mairie de Montbéliard en vue de maîtriser le foncier du centre commercial des hexagones situés à la petite Hollande à Montbéliard. Le projet s'est véritablement mis en œuvre en 2017 par la concrétisation avec les premières acquisitions amiables.

Le projet portait sur cette copropriété en difficulté administrée par un mandataire judiciaire.

Au total 17 acquisitions amiables auront été réalisées entre 2017 et 2020.

Différentes problématiques ont été traitées lors du portage de ces acquisitions en lien avec l'aménageur et la mairie de Montbéliard à savoir des fins de baux, des indemnités pour cessation d'activité, des jouissances différées, des conventions d'occupation précaire ainsi que des problématiques de squat, de sinistres et de sécurité du site.

Par la suite le site a été rétrocédé en 2 temps. Une première rétrocession a eu lieu le 24 août 2021 pour un montant de 154 900 €. Puis la rétrocession totale est intervenue pour un montant de 1 713 226 €. Les deux rétrocessions ont été faites au profit de la SPL Territoire 25 pour la dépollution et la déconstruction du centre commercial existant. Cette démolition permettra l'aménagement d'un nouveau pôle de commerces et services, le développement d'une nouvelle offre d'habitat et la requalification des espaces publics de cet espace central du quartier de la Petite Hollande.

## Les interventions spécifiques sur les territoires sous convention

Le conseil foncier délivré par l'Agence foncière (dissoute fin 2017) aux communes du Doubs, hors prestations de l'EPF, est désormais assuré par l'EPF, avec une aide financière du Département du Doubs et de Pays de Montbéliard Agglomération, sous conventions spécifiques. Parmi les interventions concernées figurent :

- La protection des captages : en 2023, l'EPF est intervenu dans ces procédures qui ont concerné 8 collectivités pour 15 points de captages. Cette année, 6 captages appartenant à 3 collectivités ont été protégés officiellement par une déclaration d'utilité publique.
- Les routes départementales : en 2023, dans le cadre de procédures d'acquisitions ou cessions amiables au bénéfice du Département du Doubs, l'EPF a poursuivi un travail de relance des notaires pour la réalisation des actes. 9 actes notariés ont ainsi été régularisés et 8 dossiers le seront prochainement.
- Les négociations sans portage : dans le cadre de démarches foncières nécessaires à la maîtrise de terrains mais ne nécessitant pas de portage, l'EPF est intervenu pour la signature de promesses de vente ou de conventions pour travaux pour différentes collectivités notamment pour PMA (pistes cyclables, travaux GEMAPI, protection des captages).
- L'appui juridique en matière d'expropriation dans le cadre de 2 procédures, l'assistance de plusieurs collectivités sur des procédures de préemption.

## Les évaluations

Depuis 2017, les services de l'Etat n'effectuent plus les évaluations des biens, pour les collectivités, lors d'acquisitions inférieures à 180 000 € et lors des cessions pour les communes de moins de 2 000 habitants. L'EPF réalise cette mission d'évaluation pour ses membres. En 2022, sur le Doubs, l'EPF est intervenu pour 6 collectivités, représentant 7 évaluations portant sur des biens communaux pour d'éventuelles cessions ou des biens privés pour d'éventuelles acquisitions.

## Le conseil foncier

De par son savoir-faire et en tant qu'outil de portage foncier, l'EPF est en capacité de délivrer des conseils et d'apporter une assistance juridique à ses membres confrontés à des questions aussi diverses que les outils d'aménagement, les droits de préemption, etc. Il a ainsi apporté son concours :

- à la commune de SEMONDANS (25) dans le cadre de l'institution d'un droit de préemption au titre de la carte communale (cf exemple ci-après),
- à la commune de CHATELBLANC (25) dans le cadre de sa réflexion sur la mise en place d'un droit de préemption au titre de la carte communale,
- à la DDT du Doubs au sujet de la création d'une Zone d'Aménagement Différé à MYON (25),
- au PETR de l'Avallonnais (89) dans le cadre de la création de fiches-outils à destination des communes du territoire.

En tant qu'acteur local du foncier, l'EPF a en outre été invité à participer à une vingtaine de réunions :

- à la présentation du Plan Départemental de l'Habitat du Doubs révisé (section départementale du CRHH),
- au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Besançon Métropole (Café PLUi Habitat),
- à l'élaboration du PLUi-H du Val de Morteau (réunion PPA),
- à la révision du SCoT du Doubs Central (réunion PPA),
- à la révision du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté (réunions PPA),
- à la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Bourgogne - Franche-Comté, pour lequel il a rendu un avis sur le modèle de territorialisation du ZAN,
- à la réunion de travail sur l'amélioration de l'offre de logements des fonctionnaires sur le territoire du Haut-Doubs organisée par la Préfecture du Doubs,
- au temps d'échanges sur le foncier et l'immobilier d'entreprise organisé par la Communauté de Communes Cœur de Loire,
- aux ateliers territorialisés du Conseil National de la Refondation Loge-



## Institution d'un droit de préemption au titre de la carte communale

ment organisés par les services de l'Etat et le PETR Val-de-Loire Nivernais,

- aux Assises du Logement organisés par la DDT de Saône-et-Loire,
- au comité de pilotage de pré-programmation des zones d'activités de la Communauté de Communes Puisaye-Forterre,
- au comité de pilotage de l'étude pré-opérationnelle de l'habitat de la Communauté de Communes Puisaye-Forterre,
- à la journée d'échanges sur la commande d'aménagement d'espaces publics organisée par la DDT de Saône-et-Loire,
- aux comités techniques pour des études « friches » sur le territoire du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté.

Il a par ailleurs rendu un avis sur quelques documents d'urbanisme :

- projet de PLU intercommunal arrêté de la Communauté de Communes des Portes du Haut-Doubs (25),
- projet de PLU intercommunal arrêté de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (25),
- projet de PLU arrêté de la commune des Gras (25),
- projet de SCoT arrêté du Pays horloger (25).

### Etudes Amont

L'EPF a lancé en 2023 un marché accord-cadre à bons de commande afin de recruter des prestataires spécialisés dans le domaine des études urbaines "amont". L'objectif de ces études est de permettre d'obtenir une expertise des friches (industrielles, commerciales, bâtementaires...) sur le plan urbanistique, technique (dépollution, contraintes...), économique (étude de marché, bilan d'aménageur...), et juridique, afin de proposer une aide à la décision aux collectivités. L'enjeu est de permettre aux décideurs de s'engager en toute clarté dans une démarche de portage d'une friche via l'EPF.

L'EPF est désormais en situation de proposer en 2024 cet accompagnement à ses membres ou à des collectivités souhaitant s'engager dans une démarche d'adhésion en préfinançant le coût de ces études.

## COLLECTIVITÉ : COMMUNE DE SEMONDANS (25)

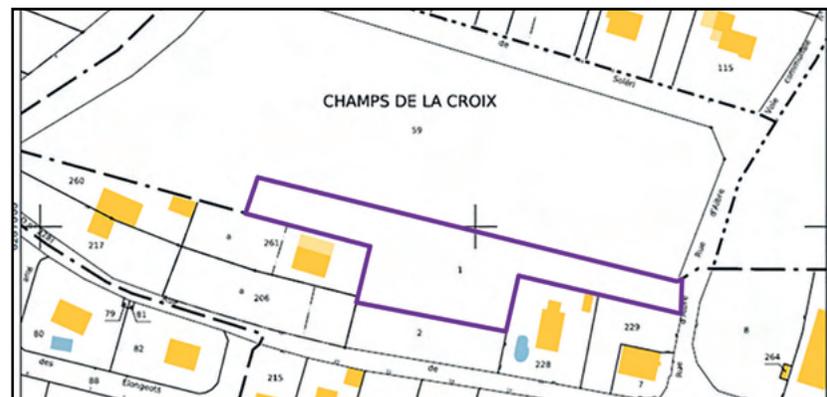
### INSTITUTION D'UN DROIT DE PRÉEMPTION AU TITRE DE LA CARTE COMMUNALE

#### Description :

La Commune de Semondans souhaite s'assurer la maîtrise foncière d'une parcelle d'une surface de près de 30 ares, constituant une opportunité intéressante pour la densification de l'habitat. Compte tenu de sa localisation à proximité du cœur du village et dans un contexte de raréfaction des espaces constructibles encore disponibles, ce site mérite en effet une attention particulière.

C'est pourquoi elle a fait appel à l'EPF en vue d'instituer un droit de préemption au titre de la carte communale sur cette parcelle, afin de pouvoir mettre en œuvre un développement urbain cohérent, par comblement d'un espace libre au sein du village, et favoriser l'accueil de nouveaux logements.

L'EPF a ainsi accompagné la commune dans la rédaction de la délibération d'institution et lui a fourni les modèles nécessaires à l'accomplissement des formalités de publicité.



Semondans, périmètre de préemption,  
Source : Délibération d'institution du 19 avril 2023

*A la suite des projets de Morteau, Bannans et Ecole-Valentin en 2022, trois nouveaux projets ont fait l'objet de prospections. Des réflexions ont ainsi été engagées sur les communes de Remoray-Boujeons, Grand'Combe-Châteleu et Montlebon, dans le Haut-Doubs.*

*Un second comité consultatif s'est tenu le 30 novembre 2023 pour prendre connaissance de l'état d'avancement des démarches en cours et évaluer la pertinence de ces trois projets.*

*A la suite, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 6 décembre 2023, a pris connaissance de l'état d'avancement des projets OFS initiés par l'EPF avec les communes membres.*

## **Zoom sur l'opération de logement abordable de la Sablière**

*La commune de Montlebon a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire sur un bâtiment actuellement propriété de l'EPF. Ce bâtiment, d'environ 400m<sup>2</sup> habitable, pourrait se prêter à un projet d'environ 5 à 6 logements réhabilités.*

*L'OFS envisage de procéder à la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation afin de lisser dans la charge foncière, outre le coût d'acquisition, une partie des coûts de réhabilitation. Un partenariat avec le CAUE est envisagé pour ce projet et devrait se concrétiser par la signature, en 2024, d'une convention.*



*Montlebon, site de la Sablière,  
Source : EPF Doubs BFC*

## Salon des Maires de la Côte d'Or

L'EPF était présent au Salon des Maires de la Côte d'Or les 14 et 15 décembre derniers au parc des expositions de Dijon. L'occasion pour la délégation de l'EPF de rencontrer les grands acteurs du département et l'ensemble de leurs partenaires, prestataires et fournisseurs spécialisés dans la gestion, les services, l'aménagement ou le développement des collectivités.

## Carrefour des Collectivités Locales

L'EPF a participé à la 11ème édition du Carrefour des Collectivités Locales « La résilience de nos territoires », les 5 et 6 octobre derniers à Besançon - Micropolis. Pendant deux jours, l'équipe de l'EPF a reçu sur son stand élus, partenaires et entreprises locales du BTP, dans une ambiance très conviviale. L'occasion de rencontrer et d'échanger avec tous ceux qui agissent quotidiennement pour l'aménagement de nos territoires.

## Réunion d'information annuelle

L'EPF a organisé le 23 juin 2023 à la Saline royale d'Arc-et-Senans sa traditionnelle réunion d'information annuelle associant bilan de l'activité de l'année précédente et une table ronde sur un sujet d'actualité, « le défi de la réindustrialisation et du développement équilibré des territoires à l'heure de la sobriété foncière ».

## Interventions à l'occasion d'évènements

L'EPF a participé et est intervenu à de nombreuses reprises tout au long de l'année 2023 lors de colloques, rencontres, séminaires nationaux ou locaux, etc., mettant ainsi en valeur son expertise dans le champ du foncier :



Salon des Maires de la Côte d'Or 2023, C. Mougeot et P. Alpy (Directeur et Président EPF), L. Rochette (Président de l'AMF21). Source : EPF Doubs BFC

- le séminaire de la Caisse des dépôts et consignations "SYNERGIES" le 25 avril ;
- l'ANCTour, le salon des solutions de l'ANCT le 23 mai ;
- la réunion consacrée à la réindustrialisation organisée par le SGAR Bourgogne - Franche-Comté le 26 mai, et la journée de visite du Préfet Rollon MOUCHEL-BLAISOT, sur le même thème, le 6 juillet à Dijon ;
- l'Assemblée Générale de l'Union des Maires des Communes Rurales de Saône-et-Loire le 16 septembre ;
- la journée régionale des architectes et paysagistes conseil de l'Etat le 4 octobre ;
- les rencontres EPF/EPL le 18 octobre ;
- les Assises du bâtiment de Saône-et-Loire le 13 novembre ;
- la réunion DREAL/DDT consacrée au recyclage foncier en Bourgogne - Franche-Comté le 21 décembre.



## L'EPF membre actif de l'Association nationale des EPF locaux

L'EPF Doubs BFC est membre de l'Association nationale des EPFL dont Philippe ALPY est le Président pour la mandature 2020-2026.

Cette année, pour la première fois, les membres des équipes des EPF locaux se sont réunis lors de journées par groupes-métiers. L'occasion pour les collaborateurs de se retrouver, de partager leurs connaissances et de renforcer leurs liens professionnels.



## L'EPF partenaire de la LPO Bourgogne Franche-Comté

L'EPF et la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) Bourgogne Franche-Comté ont formalisé en 2022, par convention, un partenariat d'une durée de 5 ans. En 2023, dans le cadre d'une démarche volontaire, l'EPF Doubs BFC a signé une convention de 3 ans avec la LPO pour inscrire son siège à Besançon dans la démarche « Refuge LPO ». Cette démarche personnalisée et concertée a pour but d'engager concrètement l'EPF dans des actions pour la préservation de la biodiversité.

## Journées du Réseau des OFS à Lyon

Une délégation de l'EPF a participé aux 5èmes Journées des OFS qui se sont déroulées les 21 et 22 novembre à Lyon, à l'invitation de la Foncière Solidaire du Grand Lyon et de la Métropole de Lyon, sur le thème « le Bail Réel Solidaire face aux crise(s) du logement ».

## Un cadre de travail partenarial élargi

L'EPF participe à différentes instances ayant donné lieu au total à plus de 70 réunions en 2023 :

- le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, dont il est membre ;

- le Réseau d'Observation de la Consommation d'Espace en Région, et en particulier au groupe régional DVF qu'il coanime avec l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort ;
- la réunion départementale des partenaires de l'aménagement du Doubs ;
- la Commission Départementale d'Aménagement Commercial 25/90 ;
- les comités locaux de cohésion territoriale des départements du 25/21/39/71/70/58 ;
- l'observatoire départemental de la consommation d'espace du Doubs ;
- la CDPENAF du Doubs (13 sessions) ;
- le Comité Technique Départemental du Doubs de la SAFER (7 sessions) ;
- les assemblées générales, comités techniques de suivi/partenariaux ou rencontres thématiques des agences d'urbanisme ADU/AUDAB/AUTB ;
- aux réunions du groupe de travail Foncier du Projet Agricole et Alimentaire Interdépartemental élaboré par la Chambre Interdépartementale d'Agriculture 25/90 ;
- des comités de suivi/clubs « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain », « Opérations de Revitalisation du Territoire », Contrats de Relance et de Transition Ecologique, OPAH, etc. ;
- le réseau régional « Transformons nos modèles d'Aménagement ! », copiloté par la Région et la DREAL, avec notamment l'organisation d'une visite du site Brico Stoc à Dannemarie-sur-Crête (25) porté par l'EPF ;
- les ateliers d'aménagement durable et le comité de pilotage logement du Parc Naturel Régional du Haut-Jura ;
- le comité technique partenarial ZAN de la CUCM ;
- le groupe foncier du Pays Avallonnais.

# LA VIE DE L'ÉQUIPE FAITS MARQUANTS

## *L'équipe de l'EPF visite le chantier de déconstruction du site Brico Stoc*

*Accueillis par M. Barbier, adjoint au maire de Dannemarie-sur-Crête, les membres de l'équipe de l'EPF ont découvert le 15 juin l'avancement des travaux de démolition de la friche Brico Stoc.*

*M. Menpiot, responsable technique amiante de l'entreprise CODEPA, a présenté les opérations de désamiantage en cours. L'occasion pour l'équipe de saisir la complexité d'un tel chantier et les enjeux en matière de sécurité.*



*Dannemarie sur Crête, visite du site Brico Stoc,  
Source : EPF Doubs BFC*



*Besançon, départ Ekiden 2023,  
Source : EPF Doubs BFC*

## *L'équipe de l'EPF en course !*

*Pour la 2ème année consécutive, l'EPF a participé à l'Ekiden (marathon en relais par équipe de 6) organisé le 16 juin dans le cadre du festival outdoor Grandes Heures Nature 2023 à Besançon.*

*L'occasion de partager entre collègues un moment sportif convivial, avec à la clef un record battu !*

Venez découvrir  
le film  
de l'EPF Doubs BFC  
<https://qrco.de/epfdoubsbfc>



**EPF Doubs Bourgogne Franche-Comté**

21 rue Louis Pergaud - 25000 Besançon  
Tél. : 03 81 82 38 31

Courriel : [epf@epfdoubsbfc.fr](mailto:epf@epfdoubsbfc.fr) - Site : [www.epfdoubsbfc.fr](http://www.epfdoubsbfc.fr)

