



ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
DOUBS BFC

**ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE**



Rapport d'activités 2023

Contenu du rapport d'activités OFS en vertu des dispositions de l'article R.329-II du Code de l'urbanisme

NB : compte tenu de l'état d'avancement des opérations engagées à ce stade, un bon nombre des éléments devant figurer dans le rapport ne peuvent être renseignés.

- 1 Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5
> objet du présent document
- 2 Les comptes financiers, certifiés par le commissaire aux comptes
> se reporter à l'annexe
- 3 La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'organisme et les conditions de cession des droits réels au cours de l'exercice
> sans objet, en l'absence de BRS signés à ce stade
- 4 Un bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un bail réel solidaire
> sans objet, en l'absence de bénéficiaires d'un BRS à ce stade
- 5 La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires
> se reporter au point 3. Partenariat et actions de communication

Sommaire

| | |
|--|---|
| 1. Études et prospection | 3 |
| 2. Comité consultatif | 7 |
| 3. Partenariat et actions de communication | 9 |

Annexes : Comptes financiers

- 6 Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration
> sans objet
- 7 La liste des libéralités reçues
> sans objet
- 8 Les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code
> sans objet, en l'absence d'opération BRS finalisée à ce stade

1. Etudes et prospection

1.1. Point sur les projets engagés en 2021-2022



Pour rappel, le Conseil d'administration, par délibération du 21 septembre 2022 et après avoir pris connaissance des avis rendus par le comité consultatif du 15 septembre 2022 :

- a autorisé l'engagement d'un projet de consultation des opérateurs pour un projet BRS sur la commune de Morteau (la consultation n'a pas été engagée en 2023, dans l'attente de la confirmation par l'opérateur du prix de cession du foncier à l'OFS) ;
- a pris acte et a accepté la proposition du comité OFS de privilégier une promotion privée sur la commune de Bannans, sans exclure, selon les possibilités offertes, une réflexion pour intégrer au sein du futur programme, un ou deux logements cédés à l'OFS ;
- a décidé de reporter à un prochain Conseil d'administration le projet de consultation des opérateurs pour un projet BRS sur la commune d'Ecole-Valentin afin de prendre un contact préalable avec CUGBM.

Pour rappel, la commune d'Ecole-Valentin a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à l'OFS la réalisation de logements accessibles sur la parcelle AE 373 qui lui appartient et de déplacer l'aire de jeu sur la parcelle AE 457 actuellement propriété de l'EPF rue du Levant.

Suite au contact pris avec Grand Besançon Métropole, Madame la Présidente a validé le projet de BRS sur ce site par courrier du 31 octobre 2023. A la suite, les échanges avec la commune ont repris pour examiner les conditions de maîtrise foncière de la parcelle sur laquelle se développerait le programme. Des études topographiques et géotechniques ont été engagées afin d'identifier les contraintes physiques du site.

1.2. Projets étudiés en 2023

A la demande des communes de Remoray-Boujeons (25), Grand'Combe Chateleu (25) et Montlebon (25), l'OFS a engagé des réflexions afin de définir l'opportunité et la typologie d'opérations en BRS.

Projet OFS - Commune de REMORAY-BOUJEONS

Le territoire de la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs (CCLMHD) regroupe 32 communes et compte 16 214 habitants en 2019. Il se situe dans le département du Doubs, au sud-est de la région Bourgogne-Franche-Comté, à la frontière suisse.

La CCLMHD est un territoire rural peu dense, avec une densité moyenne de 59 habitants/km² en 2019. Le revenu médian de sa population est de 4 590 €, largement supérieur au revenu médian départemental de 2 775 €. Les disparités entre les ménages les plus riches et les plus pauvres sont importantes.

Dès lors, l'accession à la propriété pour la population locale est souvent limitée, ce qui peut générer des difficultés importantes pour leur maintien ; plusieurs dispositifs ont été mis en place mais ils s'avèrent insuffisants pour garantir, sur le long terme, une offre de logement accessible.

Aussi, la commune de Remoray-Boujeons a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire. A cette fin, elle a fait procéder à l'acquisition par l'EPF d'un foncier constructible d'une surface de 21a 85ca auquel elle propose d'ajouter une parcelle d'environ 32a (à parfaire).



L'EPF A MANDATÉ LE BUREAU D'ÉTUDES ADÉQUATION POUR ÉTUDIER LA FAISABILITÉ D'UN PROJET OFS SUR LE TERRITOIRE DE LA CCLMHD. L'ÉTUDE A ÉTÉ RÉALISÉE EN NOVEMBRE 2022.

« Au vu des éléments étudiés sur le contexte sociodémographique, le marché de la promotion et marchés connexes, l'analyse des capacités financières des ménages, la synthèse, le positionnement et recommandations, les conclusions de l'analyse sont les suivantes :

Sur ce territoire, le marché de la promotion immobilière est peu développé. Seules 5 opérations sont en cours de commercialisation depuis 2019. Le principal acteur sur ce marché est le promoteur Carré de l'habitat, dont le produit phare est un duplex-jardin vendu autour de 3 300 €/m² stationnement inclus.

Le marché de la revente qui structure le territoire connaît depuis 2019 un ralentissement, tant sur le segment individuel que collectif. Le nombre de transactions diminue fortement, et les prix augmentent progressivement.

Grâce à l'analyse des capacités financières des ménages, nous constatons que les ménages concernés par le BRS –c'est-à-dire à la fois solvables et éligibles– sont les ménages du 1er et 2ème décile.

En conclusion, nous recommandons le positionnement d'une offre de logements en BRS à 2 500 € stationnement inclus et une redevance de 1 €/m²/mois. Ce positionnement permet de desservir les ménages du 1er et 2ème décile ayant partiellement accès à l'offre libre en accession ».

Compte tenu de la typologie de logements observée sur le secteur de Remoray-Boujeons, il pourrait être envisagé de proposer de développer une offre d'habitat individuel groupé ou dense voire petit collectif d'environ 8 logements. Le prix de vente des logements se situerait autour de 2 500 €/m².

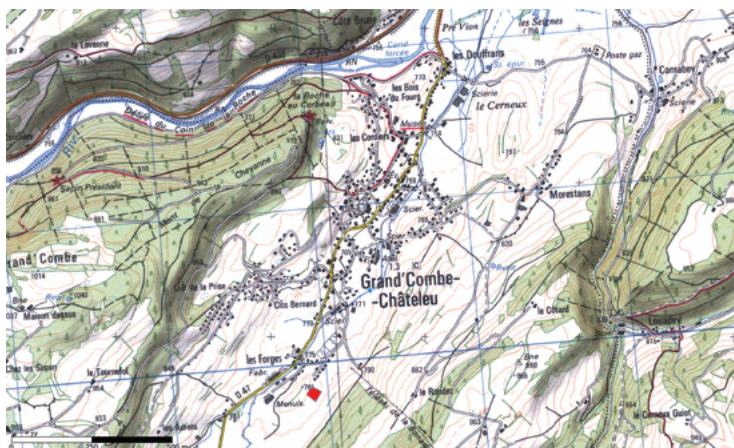
NB : par courrier du 29 janvier 2024, la commune a fait part de sa décision de ne pas poursuivre ce projet. Pour autant, d'autres projets sont à l'étude sur le périmètre de la CCLMHD.

Projet OFS - Commune de GRAND COMBE CHATELEU

La commune de Grand'Combe Chateleu a fait part de son souhait de favoriser l'accès social à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à l'OFS la réalisation d'un programme de logements abordables sur la parcelle B 1321 de 50a acquise par l'EPF.

Compte tenu de la typologie de logements observée sur le secteur de Grand'Combe Chateleu, il pourrait être envisagé de proposer de développer une offre d'habitat individuel groupé ou dense voire petit collectif d'environ 8 logements.

Le prix de vente des logements se situerait autour de 2 500 €/m².



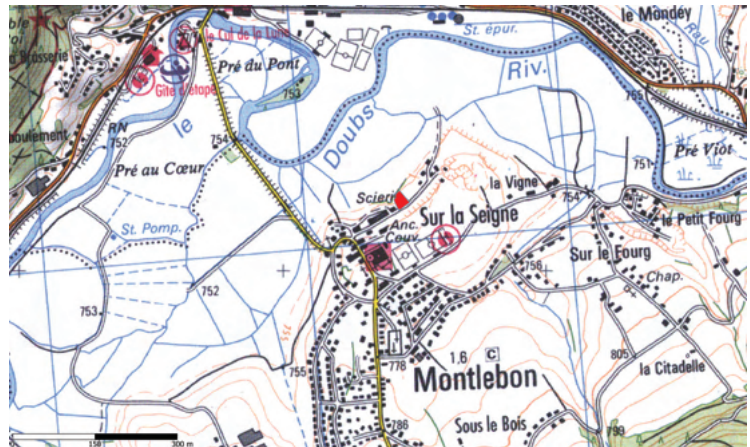
Projet OFS - Commune de MONTLEBON

La commune de Montlebon a fait part de son souhait de favoriser l'accès social à la propriété sur son territoire, sur un bâtiment actuellement propriété de l'EPF. Ce bâtiment, d'environ 400 m² 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.

Le prix de vente des logements se situerait autour de 2 600 €/m².

Enfin, des contacts et informations ont été réalisés auprès de collectivités possiblement intéressées par le dispositif : Métabief et Jougue.



2. Comité consultatif



Les articles 12 et 13 du règlement intérieur de l'EPF précisent les rôles et modalités de réunion du Comité consultatif en charge de « *faire des propositions générales ou en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au conseil d'administration. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises* ».

A ce titre, il est rappelé que le Comité consultatif est composé de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS.



Le Conseil d'administration de l'EPF, dans sa séance du 7 avril 2022, a décidé de fixer la composition du Comité consultatif de la façon suivante :

- le Président et les Vice-Présidents de l'EPF Doubs BFC ;
- sur le territoire du/des projet(s) présenté(s) au Comité consultatif, le Maire de la/des commune(s) concernée(s) et le Président de l'EPCI concerné(s) ou les représentants qu'ils auront désignés ;
- le cas échéant, toute personnalité dont l'expertise peut être utile à l'information des participants.

Il est rappelé par ailleurs que les propositions émises par le comité sont communiquées au Conseil d'administration pour prise de décision.

Un second comité consultatif s'est tenu le 30 novembre 2023 en présence de :

- M. MAIRE DU POSET, Vice-Président de l'EPF,
- M. FROEHLI, Vice-Président de l'EPF,
- Mme BARTHELET, Vice-Présidente de l'EPF,
- Mme ROGNON, Maire de Montlebon,
- M. GUYEN, Maire d'Ecole-Valentin,
- M. POURCELOT, Maire de Remoray-Boujeons, et M. GALINE, son 1er adjoint,
- Mme BAUD, cadre expert à la Direction Foncier – Topographie de Grand Besançon Métropole,

pour prendre connaissance de l'état d'avancement des démarches en cours et évaluer la pertinence de projets en BRS.

L'ordre du jour a porté sur :

- Décisions du Conseil d'administration suite au précédent Comité Consultatif
- Information sur le contrat de Bail Réel Solidaire
- Projet BRS sur la commune de Remoray-Boujeons (avis favorable du comité O.F.S. pour le lancement d'une consultation)
- Projet BRS sur la commune de Grand'Combe Chateleu
- Projet BRS en réhabilitation sur la commune de Montlebon
- Projet BRS sur la commune d'Ecole-Valentin
- Point sur les projets et contacts en cours
- Questions diverses

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 O.F.S. initiés par l'EPF avec les communes membres.

3. Partenariat et actions de communication

Suite aux rencontres et échanges en 2023 avec le CAUE du Doubs et l'ADIL du Doubs, la fin de l'année 2023 a été consacrée à la rédaction d'une convention avec la Maison de l'habitat du Doubs, regroupant ces deux acteurs.

L'EPF et la Maison de l'habitat envisagent d'unir leurs efforts et de mutualiser leurs compétences dans le cadre d'actions foncières et immobilières innovantes sur le département du Doubs. Il est ainsi proposé de s'engager dans un partenariat annuel pour l'année 2024, au travers d'un conventionnement visant à définir le cadre d'un travail conjoint sur un premier projet "habitat accessible".

Le projet expérimental en réhabilitation sur la commune de Montlebon a été ciblé, avec :

- la proposition par le CAUE d'une étude de faisabilité aboutissant à la rédaction d'un programme ;
- le cas échéant, l'assistance de l'ADIL pour sélectionner les candidats éligibles au BRS et vérifier leur bonne information préalable (bonne compréhension des principes du BRS avant signature), conformément à son rôle de conseil aux particuliers.

La signature d'une première convention, avec le CAUE dans un premier temps, est prévue au 1er trimestre 2024, après validation du principe par le Conseil d'administration de l'EPF.

L'EPF a par ailleurs :

- rencontré les représentants du Constructeur de Maison Individuelle MIKIT France, intéressé par le dispositif OFS/BRS ;
- présenté le dispositif OFS/BRS à six étudiants en école d'urbanisme dans le cadre d'un atelier professionnel sur le devenir du site de la Sablière sur la commune de Montlebon ;
- poursuivi les échanges avec les autres EPFL agréés OFS sur les modalités d'engagement des premières opérations ;
- travaillé sur le modèle de contrat de Bail Réel Solidaire avec le concours d'un notaire.

Une délégation de l'EPF a participé aux 5èmes Journées des OFS qui se sont déroulées du 21 au 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 ».





**ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE
DOUBS BFC**



**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DOUBS BFC**

21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

CONTACT

epf@epfdoubsbfc.fr
03 81 82 38 31

www.epfdoubsbfc.fr



*Retrouvez le film de
présentation de l'OFS Doubs BFC*