M. Philippe ALPY, Président EPF
M. Charles MOUGEOT, Directeur EPF

Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté

Mobilisation du foncier dans le cadre de la revitalisation des bourgs

03 81 82 38 31 – www.epfdoubsbfc.fr

21/09/2021

Historique

12/12/1989

Création de l'Agence Foncière du Doubs

- Négociations foncières pour le département et les communes
- Urbanisme (PAC, Conseils aux élus, analyses)
- Conseil juridique lié au foncier (preemptions, BVSM, expros, …)
- Etudes foncières agricoles

18/01/2007

Arrêté de création de l'EPF du Doubs

- Département du Doubs
- CAGB
- PMA

2008 à 2016

Arrêtés d'adhésion de 15 EPCI supplémentaires

19/03/2015

Arrêté d'extension de l'EPF à la région Franche-Comté

20/09/2016

L'Assemblée générale de l'EPF vote à l'unanimité l'extension à la Bourgogne et la modification des statuts

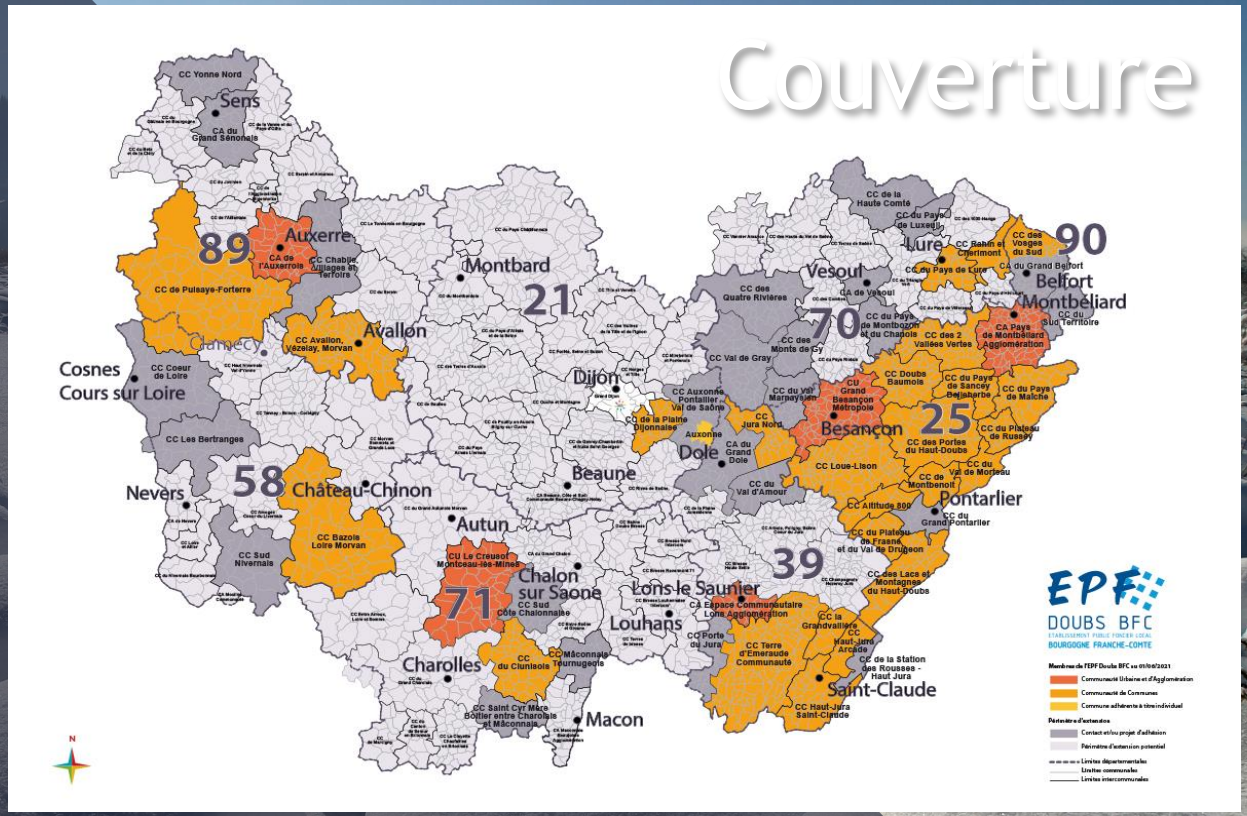
03/01/2017

Arrêté d'extension à la BFC de Mme la Préfète de Région

04/05/2021

Création de l'Office Foncier Solidaire

Couverture



L'EPF est un **Etablissement Public Industriel et Commercial**

Son périmètre d'intervention est à la fois **urbain et rural :**

5 **Communautés d'agglomération**

27 **Communautés de communes**

+ adhésions en cours et extension en cours aux EPCI des territoires bourguignons

Il couvre à ce jour :

Une population de **945 201 habitants** pour **1019 communes**

Son **budget** est principalement construit sur l'emprunt, les recettes liées aux frais de portage et rétrocessions, la Taxe Spéciale d'Equipement TSE :

2021	TH	FB	FNB	CFE
Taux TSE **TSE REDUITE DE 50% en 2021 DU FAIT DE LA REFORME FISCALE (soit pour les ménages entre 2 et 4 € en moyenne et par an par foyer fiscalisé**	0,187	0,241	0,405	1,290

Présentation

L'EPF est représenté par une **Assemblée Générale** (avis sur les grandes orientations, rapport d'activités et financier annuel) comprenant :

1 délégué par collectivité

+ 1 délégué par tranche de **25 000** habitants

L'Assemblée Générale élit un **Conseil d'Administration** qui traite les dossiers de l'Etablissement.

Son **territoire d'intervention** est celui correspondant au périmètre des structures intercommunales qui le composent (extension réalisée sur les EPCI du Jura, de la Haute-Saône et du Territoire de Belfort et en cours sur les territoires bourguignons)

L'EPF intervient pour le compte des **Communautés de communes membres,** des Communautés d'agglomération, **des communes de l'EPCI** et de toutes les personnes publiques sur sollicitation de ces organismes et décision du Conseil d'administration.

Présentation

- L’EPF Doubs BFC a vocation à **acquérir** directement des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer, puis les rétrocéder à la collectivité membre lorsqu'elle est prête à lancer son projet.
- Les intercommunalités membres lui proposent chaque année un **programme annuel d’acquisition.**
- Les **communes,** bien que non membres à titre individuel compte tenu de leur nombre potentiel, peuvent bien évidement bénéficier des services de l’EPF dès lors que l’EPCI auquel elles appartiennent en est membre.
- L’EPF peut exceptionnellement intervenir pour le compte d’autres **personnes publiques,** à leur demande, et sur décision de son conseil d’administration. Il peut **préempter,** uniquement sur délégation du titulaire du droit de préemption et exproprier. L’acquisition de terrain agricole se fera en concertation avec la SAFER.

Présentation

L'action foncière conduite par l'EPF a pour objectif d'accompagner le développement durable du territoire et le renforcement de son attractivité. Il est notamment habilité à intervenir dans les axes suivants (extrait PPI 2016-2020) :

	Champ d'intervention	% du PPI	Montant prévisionnel 2021 -2025
1 Habitat	*Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.*	24%	20 M€
2 Développement économique	*Biens destinés à la création, au développement ou au maintien d'activités économiques ou situés dans des zones d'activités déjà constituées et s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.*	24%	20 M€
3 Renouvellement urbain	*Biens situés dans des secteurs de friches, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes pour des vocations renouvelées.*	24%	20 M€
4 Équipements publics	*Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.*	12%	10 M€
5 Espaces agricoles naturels et de loisirs	*Biens participant aux enjeux de protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, à la préservation de la ressource en eau et à la prévention des risques naturels et technologiques.*	6%	5 M€
Office Foncier Solidaire	*Apports en fonds propres de l'EPF (subvention de fonctionnement/équilibre et investissements fonciers).*	4%	3,4 M€
Préparer et cadrer l'action foncière	*Financement d'études (études « flash » de pré-faisabilité, diagnostics fonciers, etc.).*	6%	4,6 M€
		100%	83 M€

Cadre d'intervention

Recensement annuel des opérations de portage ou opérations urgentes d'opportunité

Acquisition
par l'EPF aux conditions du service des Domaines et après signature d'une convention opérationnelle

Durée du portage :
4 ans, 6 ans, 8 ans, 10 voire 14 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets

Frais de portage annuels :
1 % HT par an sur le prix global hors impôts + impôts et taxes les 4 premières années, puis 1,5 % HT par an si le portage est prolongé à 6, 8 ou 10 ans, puis 2 % HT au-delà (jusqu'à 14 ans maximum avec remboursement d'1/4 du bien les 4 dernières années)

Rétrocession : Prix global (payé à la signature de l'acte) = Prix d'acquisition + frais d'acquisition (frais d'acte, diagnostic, géomètre, …) + indemnisations de toute nature versées aux propriétaires, locataires, ayant droit + frais de pré-aménagement demandé par la collectivité (démollition, dépollution, …) + solde des frais de gestion externalisés par la colletivité (gestion des biens, impôts, …)

Prochainement : Réalisation de projets « habitat » accessibles dans le cadre de la création de l'***Office Foncier Solidaire*** (OFS Doubs BFC)

Les enjeux liés à la maîtrise du foncier

- **La disponibilité foncière et le coût du foncier** constituent une donnée majeure des politiques d'aménagement du territoire.
- Le développement des territoires communaux et intercommunaux passe en effet par une nécessaire **maîtrise du foncier** au service de projets réalisables à long terme en prenant compte, en particulier, des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, de développement économique et agricole ainsi que la préservation de l'environnement.
- La mobilisation de ce foncier nécessite une connaissance approfondie du marché et requiert une **ingénierie technique et juridique importante** (négociations, conseils, veille réglementaire et juridique).
- Or, de nombreux projets peuvent être facilités par la mise en place d'un **« portage foncier »** à moyen ou long terme, c'est-à-dire par le recours à une structure susceptible de se rendre propriétaire des biens, d'en assurer le portage et de les rétrocéder à la collectivité lorsqu'elle sera prête à démarrer son projet.
- Nécessité d'un outil réactif pour répondre aux **opportunités foncières et immobilières** qui peuvent survenir au cœur même des communes.

Pourquoi adhérer à l'EPF

- **Mutualiser** les compétences foncières
- **Se laisser le temps nécessaire** pour faire aboutir les projets grâce aux portages assurés par l'EPF (adapter les documents d'urbanisme, obtenir l'ensemble des autorisations, désigner des aménageurs ou des entreprises de travaux
- **Saisir des opportunités** non prises en compte au budget ou dans l'urgence (vente d'un bien important pour la commune, DIA, …)
- **S'affranchir de la complexité** de certains dossiers (préemtion, règlementation, dépollution, déconstruction, …)
- **Confier à l'EPF la relation directe** avec les propriétaires et les différents acteurs
- **Maîtriser le foncier** de son territoire pour servir les politiques publiques décidées par les élus

Comment adhérer à l'EPF

Délibération de principe

de l'EPCI pour demander son adhésion, puis courrier à l'EPF

01

Assemblée Générale de l'EPF

02

03

Avis du CRHH

04

Arrêté du Préfet de région

après avis du CRHH

EPF
DOUBS BFC
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

Exemple de portages

EXEMPLES DE PORTAGE : REQUALIFICATION D'UN ÎLOT EN CENTRE-BOURG

Communauté de communes Auxonne, Pontailler, Val de Saône

Auxonne

M. Raoul LANGLOIS, Maire d'Auxonne

COLLECTIVITÉ : AUXONNE (21)

OPÉRATION : REQUALIFICATION ÎLOT PLACE D'ARMES

Témoignage :

" En 2016, la municipalité a saisi l'opportunité de l'appel à manifestation régional pour la revitalisation des centres bourgs pour lancer une réflexion sur l'habitat.
Cette étude a mis en évidence quatre îlots présentant des dysfonctionnements majeurs au sein du centre-ville d'Auxonne, dont l'îlot Place d'Armes, défini depuis comme secteur d'intervention prioritaire à l'échelle de l'îlot.

- *L'îlot place d'Armes est très caractéristique du centre historique par ses parcelles étroites et en lanières.*
- *La densité du bâti est importante avec de nombreuses constructions secondaires sans usage et dégradées.*
- *La qualité résidentielle de l'îlot est faible (logements peu éclairés, étroits, absence d'espaces extérieurs privatifs, bâti dégradé).*
- *A noter une problématique récurrente du stationnement résidentiel.*

Le potentiel d'intervention de requalification est fort sur cet espace. L'îlot bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur du centre bourg, entre la place de l'église et l'axe commerçant.

La commune s'est ainsi fixée les objectifs suivants pour redonner de l'attractivité résidentielle à ce secteur :

- *Redonner une attractivité résidentielle à un îlot délaissé en plein centre-ville,*
- *Valoriser le cœur d'îlot en curetant le bâti secondaire « parasite » (dépendances, annexes..)*
- *Réhabiliter le bâti dégradé vacant,*
- *Restructurer les immeubles pour améliorer leur habitabilité,*
- *Faire coexister les usages commerciaux et résidentiels.*

La requalification d'un îlot en quartier ancien est un exercice complexe dans le cadre d'un projet de redynamisation de quartier. Pour parvenir à la maitrise foncière de l'opération « ilot place d'Armes », la ville et l'EPF ont signé le 29 novembre 2018 une convention opérationnelle. "

Auxonne, Ilôt Place d'Armes, Source : EPF Doubs BFC

Description du projet :

L'îlot urbain situé place d'armes à Auxonne comprend beaucoup d'immeubles dégradés, voire en ruine, et souvent vacants, à l'exception de quelques cellules commerciales en rez-de-chaussée déjà réhabilitées. Le cœur d'îlot est, par ailleurs, complétement à restructurer, composé d'un parcellaire ancien et de dépendances délabrées.

La totale réhabilitation de cet ilot, passant par une restructuration lourde afin de permettre la création de logements neufs et adaptés aux familles, est intégrée dans le projet global de revitalisation du centre-bourg. L'EPF achète au fur et à mesure les immeubles et parcelles à restructurer.

EXEMPLES DE PORTAGE : RENOUVELLEMENT URBAIN POUR L'HABITAT ET LE COMMERCE

Communauté de communes Le Creusot, Montceau les Mines

Le Creusot

Mme Frédérique LEMOINE, Vice présidente de la CUCM, en charge de l'habitat

COLLECTIVITÉ : CU CREUSOT-MONTCEAU (71)

OPÉRATION : REQUALIFICATION D'ÎLOTS URBAINS DÉGRADÉS (LE CREUSOT ET MONTCEAU-LES-MINES)

Témoignage :

" Le renouvellement urbain de l'habitat privé historique en cœur de ville est une orientation majeure du PLH de la communauté urbaine. En complément de l'OPAH et de la démarche « BIMBY », la collectivité s'oriente vers une intervention publique plus forte sur les îlots les plus dégradés qui concentrent vétusté du bâti et vacance commerciale.

Après un diagnostic approfondi des îlots centraux des deux villes-centres, les élus ont identifié deux îlots prioritaires par ville, qui ont fait l'objet d'un projet de restructuration : démolition/reconstruction, réhabilitation lourde, curetage d'îlot ou construction neuve en densification.

L'EPF est donc sollicité en amont pour acquérir les bâtiments et parcelles nécessaires aux projets de restructuration, qui ne pourront démarrer que lorsque la maîtrise foncière publique sera suffisante pour enclencher les interventions publiques.

Retravailler l'entrée de la rue commerçante (rue Foch) par la reconstruction d'un front bâti structurant en R+3, avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée permettant une redynamisation de la fonction commerciale.

Redonner une fonction au cœur d'îlot aujourd'hui délaissé en le densifiant par la construction de logements individuels et petits collectifs en R+1 / R+2.

Rendre l'îlot plus perméable en créant une voie piétonne entre la rue Foch et la rue des Martyrs de la Libération et une voie pour la desserte automobile des nouveaux logements en cœur d'îlot

Créer des places de stationnement résidentiel pour les nouveaux logements.

Aménager des espaces extérieurs privatifs pour les nouveaux logements

Remembrer le foncier pour permettre l'aménagement envisagé. "

Le Creusot, Ilôt rue Foch, Source : CU Creusot-Montceau

Description du projet :

La Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) souhaite intervenir sur les îlots urbains dégradés du Creusot et de Montceau-les-Mines. Au Creusot, l'îlot situé entre la rue Foch, la rue Saint-Charles, la rue des grenouillers, la rue des martyrs de la libération et la rue des quatre vents, est un îlot comprenant parfois, en front des rues, des immeubles vacants et des copropriétés dégradées, et en cœur d'îlot, des anciens jardins. L'aménagement de l'îlot, dont les études sont en cours, permettrait de déconstruire les bâtiments difficiles à réhabiliter, de restructurer si besoin le parcellaire puis de construire et densifier l'îlot avec des formes d'habitat correspondant à une demande.

Par voie amiable ou de préemption, l'EPF acquiert l'ensemble des parcelles nécessaires au projet

EXEMPLES DE PORTAGE : RECONVERSION BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

Communauté de communes de la Plaine Dijonnaise

Rouvres en Plaine

M. Hubert SAUVAIN, Maire de Rouvres en Plaine

COLLECTIVITÉ : ROUVRES EN PLAINE (21)

OPÉRATION : ACQUISITION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS POUR LES ATELIERS MUNICIPAUX

Témoignage :

" En 2019 nous avions contacté l'EPF pour l'interroger sur l'opportunité et la possibilité de réaliser cette acquisition. La réponse ne s'est pas fait attendre, nous avons reçu un courrier pour nous dire que cette acquisition était éligible et faisait partie des programmes que l'EPF réalisait.

L'EPF a maitrisé l'achat du bien avec l'entreprise GRINGOS PRODUCTION, la vente a été réalisée en fin d'année 2019.

La propriété de GRINGOS PRODUCTION acquise, située à l'écart du centre Bourg et aux abords de l'espace de loisirs est idéalement placée. Cette acquisition va nous libérer de l'espace au centre du village. Le bâtiment qui abrite le matériel communal et celui des Associations sera libéré pour laisser place à un commerce. Le but est de rendre plus vivant le centre bourg, donner de l'attractivité au village et éviter qu'il ne devienne un village dortoir.

Grâce à cet achat par l'EPF nous pouvons réaliser ce projet. Sans l'aide de l'Etablissement Public Foncier l'acquisition ne se serait pas faite maintenant, voire jamais ! Notre budget d'investissement ne nous permettait pas de saisir cette opportunité. "

Rouvres en Plaine, Site Gringos Production, Source : Mairie de Rouvres en Plaine

Description du projet :

Gringos Productions est une société de mobilier événementiel dont le siège est situé sur la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, à Rouvres-en-Plaine.

Afin de concentrer ses activités en son siège, l'entreprise souhaite vendre un bâtiment situé en périphérie du bourg de Rouvres-en-Plaine, dans une zone dont la municipalité souhaitait renforcer la vocation d'équipement public (stade, plaine de jeux). Par ailleurs, la Commune a besoin d'ateliers municipaux dont la configuration correspond tout à fait au site vendu par Gringos Productions.

L'EPF a été chargé de maitriser le bien à une période où la municipalité n'avait pas prévu l'acquisition au budget, tout en permettant à l'entreprise de vendre et de s'organiser pour quitter les lieux.

EXEMPLES DE PORTAGE : MAINTIEN D'UN ÉQUIPEMENT MÉDICAL

Communauté de communes Avallon, Vézelay, Morvan

Avallon

M. Jean-Yves CAULLET, Maire d'Avallon

COLLECTIVITÉ : AVALLON (89)

OPÉRATION : ACQUISITION DE LA MAISON MÉDICALE DES SPÉCIALISTES

Témoignage :

" Afin de conforter les professionnels de santé installés dans le bâtiment et développer l'attractivité d'Avallon pour les médecins et autres professionnels de santé, le maintien et le développement de la capacité d'accueil de la « Maison des Spécialistes » étaient essentiels.

Face à la volonté de vente de la SCI propriétaire, la ville d'Avallon a pu saisir cette opportunité sans délai grâce à l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC.

En effet un tel investissement, non prévu, n'aurait pu être directement financé.

Ainsi, grâce à ce partenariat, un risque de fragilisation de l'office de soins a pu devenir une opportunité de développement. "

Avallon, Maison des Spécialistes, Source : Mairie d'Avallon

Description du projet :

La commune d'Avallon a été informée par la SCI propriétaire d'un immeuble regroupant un ensemble de médecins proposant une offre médicale complète, de son souhait de vendre les murs loués par ces divers cabinets médicaux.

La commune a donc sollicité l'EPF Doubs BFC afin de prendre contact avec le gérant et négocier l'acquisition de ce bien indispensable au maintien d'une offre médicale de qualité en secteur urbain.

Le bien reste en location et les loyers perçus permettront à la collectivité d'amortir cet investissement dans les meilleures conditions.

COMMUNE : ARBOUANS

OPERATION : Secteur SED - Terrain pour construction

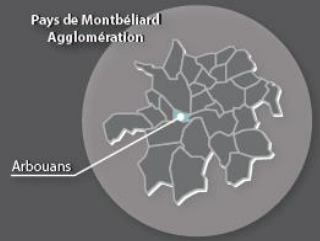
Ancien site SED, extrait Google Maps 3D

Madame Nathalie Hugenschmitt,
Maire d'Arbouans

Description du projet :

La Commune d'ARBOUANS ayant pour objectif de reconvertir la friche industrielle S.E.D en nouveau quartier urbain, avait sollicité l'EPF dès le début des années 2010 afin d'acquérir ce site de 16 000 m² environ et l'accompagner dans la création d'une Z.A.D. ayant pour objet la constitution de réserves foncières destinées à la réalisation d'une zone d'urbanisation à vocation d'habitat et de services.

Après une première intervention de l'EPF en 2010 dans le cadre de l'exercice du droit de préemption qui lui avait été délégué, (Révision de prix à 1M€ suite à une mise en vente à 3M€), amenant au retrait du bien de la vente par le propriétaire, ce dernier et l'EPF ont engagé en 2015 de nouvelles négociations aboutissant à un accord de cession du bien à un prix conforme à l'évaluation de France Domaine, soit 1,1 M €. Les négociations amiables conduites à cette occasion ont permis de mettre en évidence l'état de pollution des sols et conduit le vendeur à prendre à sa charge la dépollution d'une zone sous bâtiment avant cession à l'EPF.



Témoignage :

La commune d'ARBOUANS a la volonté depuis 2008 de réhabiliter une friche industrielle en plein cœur de village, seul foncier subsistant, dans un objectif essentiellement d'habitat.

En janvier 2015, le recensement de la population nous avait fait chuter en-dessous de la barre des 1.000 habitants, 967 très précisément, alors qu'il était de 1242 dans les années 90.

Cette baisse de la démographie que nous connaissons aujourd'hui était inéluctable. Sur notre commune, aucun projet immobilier n'a vu le jour depuis les années 1980/90. Pourtant, grâce à la construction de deux nouveaux quartiers, les Vignottes et les Essarts, Arbouans était remonté à 1.200 habitants, avec le Maire de l'époque, Monsieur Daniel JACQUET.

Certes, mon prédécesseur avait bien tenté d'envisager un vaste programme immobilier sur les terrains de la SED, mais ce projet démesuré de 500 logements n'était pas raisonnable, il aurait carrément doublé notre population…
Afin de repasser au-dessus des 1.000 habitants, nous avions, en 2015, deux cibles privilégiées : les terrains de la Clinique Faivre, mais aussi les terrains de la SED d'une superficie de 6,5 hectares, en plein cœur du village. Deux sites permettant de répondre à cette nécessité de recréer du logement.

L'année 2016 a permis d'avancer dans les négociations complexes et difficiles avec le propriétaire de la SED. Au mois de juin, un accord a enfin été trouvé, avec un portage de l'Etablissement Public Foncier, que je tiens à remercier. En effet, sans ce portage, il n'aurait pas été possible à la commune d'acquérir ce bien aussi sur le portage financier que sur l'expertise qu'elle nous a apporter dan les négociations dans ce dossier.

Le projet, qui est toujours en cours d'amélioration afin d'être en harmonie avec les quartiers environnants, accueillera entre 80 et 100 parcelles. Il offrira de l'habitat pavillonnaire et des maisons de ville en R+1, ainsi que quelques collectifs en R+2.

Une partie de ce nouveau quartier sera réservée, en fonction de la demande, pour des services publics, des commerces et de l'artisanat.

Cette année 2017 sera bien chargée et cette opération va occuper une bonne partie de notre temps et mobiliser une grosse énergie des membres de notre équipe municipale pour mener à bien ce projet.

COMMUNE : Besançon

OPERATION : Ilot « POMPIER »

Monsieur Nicolas BODIN,
Adjoint urbanisme aménagement
Besançon

Ilôt pompier ;
Source : ©Zeppeline – André Wipff.

Témoignage :

La libération de l'îlot délimité par les rues Oudet, Antide Janvier et Louise Michel suite au départ du SDIS a conduit la Ville de Besançon à s'interroger sur la mutation de ce site d'environ 1.3 hectare situé à proximité immédiate du centre-ville et à définir ses perspectives d'évolution à court et plus long terme. Sur la base d'un dossier de site élaboré par l'AUDAB en 2010 les élus municipaux ont validé une feuille de route pour la mutation du site :

A court terme :
• engager la démolition des bâtiments anciennement occupés par le SDIS et propriété de la Ville de Besançon,
• surseoir à toute reconstruction sur le site,
• poursuivre la politique foncière d'acquisitions à l'amiable ou par préemption.

A moyen terme :
• poursuivre et approfondir les études en vue d'affiner le programme de restructuration de l'îlot via une programmation mixte habitat/commerce,
• définir les modalités de montage opérationnel du projet.

Afin de parvenir à une maîtrise foncière globale du site, la Ville de Besançon a fait appel à l'EPF. Une convention opérationnelle pour l'acquisition et la gestion des biens a été signée en 2013 avec l'EPF et le droit de préemption urbain lui a été délégué.

Plusieurs acquisitions sont intervenues depuis, la Ville de Besançon procédant aux négociations amiables et l'EPF finalisant les promesses de vente et se portant acquéreur des biens.

Ce partenariat toujours en cours se révèle efficace : les acquisitions se déroulent à l'amiable au fur et à mesure des opportunités sans que cela n'obère le budget communal.

Ville de Besançon — Grand Besançon

Description du projet :

La Ville de BESANCON, dans le cadre de son développement urbain, a décidé de requalifier un îlot bâti vétuste en cœur de ville.
Afin de maitriser le foncier nécessaire au projet, l'EPF a été sollicité pour mener les négociations d'acquisition auprès des propriétaires ayant donné leur accord à la cession, et pour exercer une veille foncière active sur le périmètre concerné. Les acquisitions amiables se succèdent depuis environ 4 ans et 70 % de la zone est acquise. A terme, le nouveau quartier créé sera composé d'habitat mixte, de services et commerces divers. L'intervention de l'EPF est réalisée en étroite collaboration avec les services de la Ville et France Domaine.

Ce portage par l'EPF permet à la collectivité de mûrir et mettre en œuvre ce projet de requalification urbaine sans supporter, trop en amont, la charge financière des acquisitions.

EXEMPLES DE PORTAGE : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Communauté de communes du Val de Morteau
Grand'Combe Chateleu

M. Jean-Pierre Frigo,
Maire de
Grand'Combe Chateleu

COMMUNE : GRAND'COMBE-CHATELEU (25)

OPÉRATION : DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL SECTEUR LE BEUGNON

Témoignage :

« Le quartier du Beugnon se situe sur l'artère principale du village. Ce quartier abrite de nombreux commerces et services (boulangerie, bureau de tabac/presse, point poste, fromagerie, salon de coiffure, pharmacie, cabinet infirmier, dentiste, étiopathe). Depuis un an, la boucherie a fermé ses portes.

Dans le cadre de sa politique de développement, l'équipe municipale s'est donné comme objectif de renforcer l'attractivité de ce pôle. Cette volonté s'est traduite en acquérant par échange un premier terrain en face de la boulangerie. Fin 2017, une nouvelle opportunité est apparue par l'acquisition de la maison concomitante à ce terrain. C'est tout naturellement que nous nous sommes tournés vers l'EPF pour engager les négociations d'achat de ce bâtiment. Chose faite maintenant. Depuis peu, en collaboration avec le service économique de la Communauté de communes du Val de Morteau, nous échangeons avec différents porteurs de projet afin de pouvoir proposer à nos concitoyens une nouvelle offre avec une priorité pour une nouvelle boucherie ».

Grand'Combe Chateleu, maison secteur le Beugnon,
Source : Mairie de Grand'Combe Chateleu.

Description du projet :

La Commune de Grand'Combe-Chateleu souhaite développer son offre économique, notamment par l'accueil de petits commerces de proximité. Par ailleurs, la fruitière fromagère a une réflexion sur la rénovation de son bâtiment, nécessitant des aménagements en bordure de l'emprise actuelle.
Des propriétaires privés, qui partent en retraite dans une autre région, souhaitent vendre leur maison d'habitation, riveraine de la fruitière. Cette maison est située par ailleurs sur une emprise conséquente, ce qui peut être intéressant sur des territoires à fortes pressions foncières comme le Val de Morteau. Enfin, cette maison semi enterrée comprend au niveau de la rue deux garages d'une superficie de 60 m² environ, propice au développement d'un petit commerce.

COMMUNE : Trévillers

OPERATION : Maintien activité ancien-hôtel-restaurant

Hôtel de France ;
Source: EPF Doubs BFC

Monsieur Gérard MAUVAIS,
Maire de Trévillers

Description du projet :

L'Hôtel de France à TREVILLERS exerce l'activité d'hôtel, bar, restaurant depuis des décennies au cœur du village. Il assure en outre la restauration du midi pour le groupe scolaire, ce qui permet son maintien sur le territoire de la commune.
La propriétaire, souhaitant prendre sa retraite, a mis ce bien en vente, murs et fonds de commerce.

Situé en secteur frontalier suisse où le marché immobilier est très dynamique, plusieurs promoteurs / aménageurs ont fait des offres afin de transformer cet hôtel de 8 chambres en immeuble de rapport, sur la base de création de 6 à 8 logements.
L'activité restauration scolaire étant vitale pour la commune, celle-ci a mandaté l'EPF Doubs BFC pour négocier l'acquisition des murs auprès du propriétaire. Le conseil municipal a lui sélectionné un candidat à la reprise du fonds de commerce.
A ce jour, l'EPF loue les murs au gérant, les montants de loyer perçus venant en déduction du prix final de rétrocession.

Témoignage :

Soucieux de conserver notre cantine scolaire, nous restions en contact avec la propriétaire de l'Hôtel de France qui cherchait à vendre pour bénéficier d'une retraite bien méritée. Ne trouvant pas à vendre pour que l'activité perdure, elle nous fit une offre d'achat. Malheureusement la dépense n'était pas prévue dans le budget et restait peu probable dans les années suivantes.

La Communauté de Communes du Pays de Maiche venait d'adhérer à l'EPF du Doubs, nous profitâmes de prendre contact et de voir ce qui était possible de faire pour maintenir l'activité restauration et hôtellerie dans notre village. Nous avons donc mandaté l'EPF pour négocier l'acquisition et nous avons sélectionné une candidature pour la reprise du fonds de commerce.

Cette opération gagnant/gagnant permet :

- *de maintenir l'activité restauration scolaire pour les élèves de l'école,*
- *de dynamiser l'offre commerciale « restauration-hôtellerie » sur le plateau de Maiche,*
- *de maintenir un lieu de convivialité important au cœur du village,*
- *de permettre à des jeunes professionnels de s'installer dans de bonnes conditions.*

EXEMPLES DE PORTAGE : MAINTIEN ACTIVITÉ

Communauté de communes de Montbenoît

Arçon

M. Alain Girardet, Maire d'Arçon

COMMUNE : ARÇON (25)

OPÉRATION : ACQUISITION D'UN HÔTEL RESTAURANT

Témoignage :

« L'inquiétude de la municipalité de voir cet établissement fermé suite au départ en juin de son ancienne patronne était réelle (préemption du site et mise en gérance).

Le restaurant du Pont de l'Oie va connaitre une seconde vie. Sur un plan économique, nous avons décidé d'acquérir un des derniers restaurants existants entre Pontarlier et Morteau.

Pour permettre cette opération, la commune a fait appel à l'Etablissement Public Foncier (EPF) qui a racheté le restaurant pour le compte de la municipalité.

Si tout se passe bien, le gérant pourra en devenir propriétaire dans quelques années. La gérance de cet établissement a été confiée à l'ancien cuisinier dans ce restaurant (depuis 16 années). Tous nos vœux de réussite à cette nouvelle équipe ».

Arçon, hôtel-restaurant du Pont de l'Oie, Source : Mairie d'Arçon

Description du projet :

Suite à la mise en vente du restaurant du Pont de l'Oie, la commune d'Arçon a sollicité l'EPF pour acquérir ce bien.
C'est donc dans le cadre d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) que l'EPF a exercé le droit de préemption, que la commune lui a délégué à cette occasion. La commune souhaitait conserver l'activité de restauration. L'EPF a procédé, sur demande de la commune, à l'installation d'un nouveau restaurateur. Les loyers encaissés seront reversés, à l'euro près, à la commune lors de la rétrocession qui pourra intervenir entre 1 et 10 ans, voire 14 ans si nécessaire.
Ce restaurant du Pont de l'Oie est idéalement situé à l'entrée du village. Il s'agit de l'unique commerce de la commune. Cette action contribue au maintien de l'attractivité du village.

COMMUNE : Gilley

OPERATION : Acquisition parcelles ZL9 (2ha) et AA158 (43a)

Monsieur Gilbert MARGUET,
Maire de Gilley

Témoignage :

Aujourd'hui l'ensemble est viabilisé. Il se compose de 20 parcelles individuelles, 6 pavillons accolés et une parcelle destinée à l'installation d'un restaurant. A ce jour, les premières maisons sortent de terre, il reste 3 parcelles à commercialiser.

Cette opération a été rondement menée grâce à la parfaite collaboration entre les 3 partenaires : l'Etablissement public foncier, la commune et l'aménageur.

Lotissement ;
Source : EPF Doubs BFC

Projet de la commune ;
Source : Mr VERMOT, opérateur intervenant sur le site de GILLEY

Description du projet :

La commune de GILLEY fait face à une demande régulière de terrain à bâtir sur son territoire. Située en secteur frontalier, la pression foncière y est particulièrement importante. A l'occasion du passage de POS en PLU, une parcelle agricole de 1,68 ha a été zonée constructible en aménagement d'ensemble (2AUh).

L'EPF a été sollicité afin de conduire la négociation auprès de la succession propriétaire de cette parcelle et permettre ainsi de maitriser l'ensemble de la zone. Dans le même temps, la commune a retenu un aménageur qui procède à la division en lots, maison individuelle et petit collectif. Cette opération n'a pas eu d'incidence financière pour la commune (excepté les frais de portage), la rétrocession ayant eu lieu rapidement auprès de l'aménageur. Ces deux opérations ayant été menées conjointement, la commercialisation pourra démarrer très rapidement et permettre ainsi à la commune de développer son attractivité.

COMMUNE : MOUTHE (CCHD)

OPERATION : Développement secteur source du Doubs

Acquisition d'un chalet près de la source du Doubs, source EPFDI

Monsieur J.-M. SAILLARD,
Président de la CCHD

Témoignage :

«La Communauté de Communes des Hauts du Doubs a toujours eu comme objectif le développement économique de son secteur sans, cependant, se substituer à l'initiative privée mais en veillant à l'accompagner au mieux.
Sa situation géographique, en tant que territoire de moyenne montagne a, comme atout, une composante activité touristique qu'elle considère d'ailleurs comme une activité économique à part entière.
Le projet de la Source du Doubs consiste, entre autre, à offrir de l'hébergement touristique qualitatif, et s'inscrit pleinement dans la poursuite de cette politique.
L'EPF, auquel la Communauté de Communes adhère depuis quasiment sa création, a été une nouvelle fois sollicité pour mener à bien l'acquisition d'un chalet situé au cœur du projet global d'un nouveau concept d'hébergement.
Cette acquisition va permettre à la Communauté de Communes de travailler, d'une part sur la mise aux normes de l'établissement et, d'autre part, sur une qualité d'hébergement plus en adéquation avec l'attente de la clientèle d'aujourd'hui (le bâtiment date des années 1970).
Cet établissement sera tenu par un gérant connu aujourd'hui, celui-ci étant associé au projet pour créer un outil viable économiquement.
L'objectif est de redynamiser l'activité et l'accueil à la Source du Doubs, lieu très fréquenté , riche d'un environnement exceptionnel pour un développement touristique 4 saisons qui bénéficie d'une station alpine familiale ainsi que de pistes nordiques et de nombreux sentiers pédestres et VTT, sans oublier, bien sûr, les sentiers découvertes des tourbières.»

Description du projet :

La Communauté de Communes des Hauts du Doubs (CCHD), s'est fixée pour objectif de mener à bien l'aménagement du site de la source du Doubs afin d'en développer le potentiel touristique. Dès lors, l'EPF a été sollicité afin d'acquérir le bâtiment à usage de bar/restaurant/hébergement actuellement implanté sur les lieux.
La collectivité souhaitait, en effet, maitriser la gestion de cette structure d'accueil, en adéquation avec les prévisions de fréquentation du site, après aménagement.

L'EPF a ainsi été amené à s'entendre avec le propriétaire des murs ainsi qu'avec l'exploitant du fonds, pour acquérir cet immeuble libre de toute location et occupation.

Ces négociations se sont traduites par une résiliation anticipée du bail commercial dans les six mois suivant la signature de l'acte authentique de vente, il est envisagé la réalisation de travaux de mise aux normes et de réhabilitation des locaux, ainsi qu'à terme, la reprise des lieux par un gérant installé par la collectivité, sous couvert d'une convention d'occupation avec l'EPF.

COMMUNE : FRASNE

OPERATION : Acquisition ancienne Chapelle

Monsieur Philippe ALPY,
Maire de Frasne

Chapelle, acquisition EPF ;
Source : EPF Doubs BFC

Témoignage :

Une jolie chapelle érigée en bordure d'un remarquable plan d'eau, site emblématique de notre commune.

Un propriétaire très éloigné géographiquement, ne pouvant ni entretenir, ni préserver et mettre en valeur ce bien.

Une opportunité pour la commune de reprendre ce patrimoine bâti, historique et religieux qui se dégrade et d'y aménager un espace de répit au bord de l'eau en tenant compte des contraintes liées à sa situation en zone naturelle protégée.

Autant d'éléments qui nous ont amenés à solliciter l'EPF pour un portage foncier, de mener à bien les négociations et purger le risque de dépossession du bien par une héritière réservataire introuvable.

Description du projet :

La commune de FRASNE a sollicité l'EPF afin de négocier l'acquisition d'une ancienne chapelle désacralisée située sur une berge du principal étang de la commune.

Suite à l'estimation réalisée par France Domaine, l'EPF a pris contact avec le propriétaire, négocié le montant de la vente, pour conclure favorablement cette cession.

Cette chapelle idéalement située, devrait à terme, accueillir randonneurs et observateurs d'une faune locale particulièrement riche sur ce site.

COMMUNE : Montbéliard

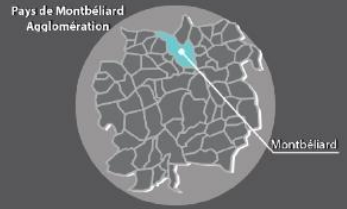
OPERATION : Locaux commerciaux centre des Hexagones

Centre des Hexagones, acquisition EPF ; Source : PMA

Madame Marie-Noëlle BIGUINET,
Maire de Montbéliard

Description du projet :

L'EPF Doubs BFC est intervenu, dès le début de l'année 2014, afin d'accompagner la Ville de Montbéliard dans la maitrise et l'acquisition de cellules commerciales, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption délégué à l'EPF faisant suite à des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A).
Une démarche plus active a été entreprise au début de l'année 2017, à la demande de la municipalité, par l'engagement de négociations auprès des propriétaires de cellules vides et ultérieurement auprès de bailleurs et locataires de cellules occupées identifiés comme susceptibles de céder les murs ou fonds de commerce correspondants.
Les propositions d'acquisition conduites par l'EPF devront donc porter tant sur la valeur des murs que sur celle des fonds de commerce éventuels, sans occulter la question de la poursuite d'activité par le transfert éventuel sur un futur pôle commercial prévu à proximité du centre des Hexagones.
Ces négociations ont ainsi permis de recueillir à ce jour 5 promesses de vente dont 2 ont été régularisées par acte authentique.



Témoignage :

La Petite-Hollande est un quartier de Montbéliard inscrit au Programme National de Rénovation Urbaine. Espace de centralité, le centre commercial des Hexagones ne joue plus aujourd'hui le rôle de locomotive qui était le sien dans ce quartier en raison de sa vétusté, de son surdimensionnement et d'un contexte concurrentiel proche et multiple. En outre, sa conception ne correspond plus aux nouvelles pratiques commerciales.
Copropriétaire depuis la construction du centre commercial, la Ville de Montbéliard y a ouvert une mairie de quartier et un espace associatif de plus de 1000 m². Elle détient 41 % des tantièmes de copropriété.
La décision de construire un nouvel espace commercial et de services, afin de maintenir une offre de proximité au sein du quartier de la Petite- Hollande (10 000 habitants), a été prise et constituera une opération essentielle de la convention à intervenir avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et d'autres partenaires.
La démolition à terme des locaux actuels nécessite l'acquisition préalable de 23 locaux commerciaux ou de service encore privés. Pour faire face financièrement et fonctionnellement à cette charge, la Ville de Montbéliard a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Bourgogne Franche-Comté.
La Ville n'aura qu'à supporter les frais de portage jusqu'à la phase concrète d'ouverture du nouvel espace commercial et de démolition de l'existant. Elle préserve ainsi ses capacités d'investissement pour d'autres projets et pourra échelonner l'effort financier par le biais d'une opération d'aménagement concédée.

COMMUNE : Baume les Dames

OPERATION : Grosbois - Acquisition exploitation agricole

Exploitation agricole ;
Source : GAEC du Champ Libre

Monsieur Arnaud MARTHEY,
Maire de Baume les Dames

Description du projet :

Dans le cadre de la réalisation d'un vaste programme d'aménagement urbain situé à l'ouest de son agglomération et regroupant sur une trentaine d'hectares un nouveau centre commercial et un lotissement à usage d'habitat, la ville de BAUME LES DAMES a souhaité pouvoir compenser les deux exploitations agricoles impactées par ce projet en leur proposant du foncier qui se libérait sur la commune voisine de GROSBOIS.
L'EPF a ainsi été mandaté pour conduire, en partenariat avec la SAFER, les opérations de compensation sous forme d'échange ou d'indemnisation et a ainsi acquis la partie d'une exploitation agricole qui était à céder.

La libération des terrains cultivés a été négociée à l'amiable, auprès des deux exploitations agricoles en place, tout en étant maintenues dans les lieux, dans le cadre de convention d'occupation précaire, jusqu'au changement de destination effective des terrains
Alors que l'une de ces deux exploitations agricoles a pu être compensée en surface, l'autre exploitation a préféré recevoir une indemnité d'éviction et la maitrise des terrains nécessaires à l'opération conduite par la ville de Baume s'est ainsi concrétisée dans les délais prévus.

Le solde de la propriété détenu en portage par l'EPF a par ailleurs permis l'installation de jeunes maraichers, avec le concours de la SAFER.

Témoignage :

L'opération « Ferme de Grosbois » a été réalisée via l'EPF par la commune de Baume Les Dames et avec l'appui de la SAFER. Elle est destinée à compenser la perte de foncier agricole des exploitants locaux suite à la mise en œuvre d'opération de développement économique et d'habitat sur deux secteurs du territoire communal.

Ainsi, les bâtiments agricoles et 5 ha de foncier d'une ferme située dans le village voisin ont été acquis puis cédés à 3 jeunes agriculteurs, en vue de créer une exploitation maraîchère labellisée bio.

Le GAEC du Champ libre est composé de trois maraîchers en production biologique. C'est après avoir testé leur activité de maraîchage dans l'espace test agricole de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, qu'ils ont trouvé des terrains propres à la culture maraîchère sur Grosbois. L'accompagnement de l'espace test leur a permis de développer un partenariat avec l'AMAP des Terriens située à Besançon. Leur vente est uniquement directe : AMAP, paniers en gare de Baume les Dames, vente à la ferme, vente à des restaurateurs... Leur production est diversifiée et de saison : pommes de terre, courges, poireaux, carottes, navets, salades, tomates, courgette, poivrons, etc. Ils travaillent entre autres des variétés anciennes. Il est à noter, que pour proposer une gamme diversifiée à leur clientèle, ils se sont associés avec d'autres producteurs/transformateurs du territoire, qui peuvent vendre leurs produits en dépôt-vente à la ferme : bière artisanale « l'Araignée » produite à Grosbois, produits laitiers de vache et de chèvre, viande de veau, de porc et de cabri en saison, pains fabriqués par un paysan-boulanger, tisanes.

COMMUNE : Vieilley

OPERATION : Acquisition de terrain en centre bourg pour espace public

Acquisition EPF ;
Source : EPF Doubs BFC

Madame Christiane ZOBENBULLER,
Maire de Vieilley

Description du projet :

La commune de VIEILLEY, dans sa volonté d'aménagement des espaces publics a identifié une parcelle de terrain située au cœur du village, à proximité de la mairie et de l'église.
L'EPF a été mandaté pour prendre contact avec le propriétaire et mener les négociations d'acquisition.
Dès la cession réalisée, la parcelle a été mise à la disposition de la commune afin que celle-ci réalise les pré-aménagements prévus (square municipal et aire de jeux)

Témoignage :

«Le PLU de la commune de Vieilley avait inscrit un emplacement réservé en coeur de village pour espace public. Une parcelle de cet emplacement réservé a été mise en vente. Devant l'obligation de l'acquérir dans les meilleurs délais, la commune, qui n'avait pas budgétisé cette dépense, a demandé le portage de cette opération à l'EPF qui s'est substitué à notre collectivité en prenant en charge toutes les démarches nécessaires, notamment les négociations avec le vendeur, les transactions notariales et financières».

DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

COMMUNE : Sochaux

OPERATION : Entrée de ville côté A36

Monsieur Albert MATOQ-GRABOT,
Maire de Sochaux

Témoignage :

La Ville de SOCHAUX est une collectivité connue bien au-delà des frontières nationales. Afin de changer son image, essentiellement associée à celle de l'industrie, elle s'est engagée dans un processus de rénovation urbaine et de redynamisation de son tissu économique local. Parallèlement, du fait des contraintes liées au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), les recherches de partenaires privés susceptibles de porter un projet d'envergure en lien avec les ambitions de la commune se sont avérées relativement complexes sur les espaces situés plus particulièrement sur le lit de la Savoureuse.

C'est ainsi dans ce contexte que la municipalité a fait appel à l'Etablissement Public Foncier afin de maitriser le foncier des terrains situés en entrée de Ville, en bordure d'autoroute.

La durée du portage a permis la finalisation d'un projet techniquement viable. En fin d'année 2017, la Ville a procédé à la levée du portage des biens concernés pour les revendre aussitôt à un aménageur. Les travaux de réalisation d'une zone commerciale sont aujourd'hui engagés, permettant ainsi à Sochaux de se transformer.

La relation de confiance instaurée entre la commune et l'EPF depuis de nombreuses années s'est encore enrichie et une nouvelle collaboration a pris forme début 2018 visant à acquérir une ancienne friche située dans le quartier d'intérêt prioritaire Graviers Evoironnes.

Acquisition EPF, entrée de ville ;
Source : Mairie de Sochaux

Description du projet :

A la demande de la commune de Sochaux, l'EPF Doubs BFC est intervenu à compter de 2012 pour maitriser le foncier situé en entrée de ville (8 500 m² environ), à proximité des embranchements de l'A36 et du récent centre aquatique « Citédo ».
Ce secteur à usage d'activités industrielles comprenait plusieurs bâtiments occupés en partie qui ont été acquis successivement en vue de la reconversion du site.
La rétrocession de ces biens en 2017 a permis à la collectivité d'engager les démolitions nécessaires sur la globalité du secteur afin de favoriser l'implantation prochaine de plusieurs enseignes commerciales de notoriété nationale.

Cet aménagement visant à embellir l'entrée de la ville favorisera également l'émergence d'un nouveau quartier alliant diverses composantes économiques, sportives et environnementales.

COMMUNE : BESANCON

OPERATION : Eco-Quartier des Vaîtes

Eco-Quartier des Vaites,
source Ville de Besançon

Monsieur Nicolas Bodin,
Adjoint urbanisme et aménagement

Description du projet :

La commune de BESANCON, dans le cadre de son projet de création de l'éco-quartier des VAITES a sollicité l'EPF afin d'acquérir à l'amiable un ensemble de propriétés foncières concernées par l'emprise du futur aménagement.

L'EPF a pris contact auprès des vendeurs et a mené les négociations sur la base des estimations réalisées par France Domaine. Ces acquisitions, complémentaires à celles réalisées par la Ville de Besançon et son aménageur Territoire 25, ont permis de parvenir à une maîtrise foncière du périmètre opérationnel de la ZAC des Vaites pour rendre possible la réalisation d'une première tranche de travaux.

A terme, la collectivité envisage la réalisation de 1700 logements sur 34 hectares.

Témoignage :

Dans le cadre de sa politique de développement urbain, la Ville de Besançon a défini l'aménagement du secteur des Vaites comme un projet prioritaire participant notamment aux objectifs suivants :
- conforter le développement de l'Est bisontin,
- développer une offre diversifiée d'habitat,
- encourager de nouveaux comportements en matière de consommation d'énergie et de mobilité,
- aménager dans le respect du cadre paysager existant et des activités maraichères historiques,
- développer de vastes espaces publics, des services et commerces de proximité et une offre d'équipements publics importante.

La commune a confié à l'EPF, dès 2011, la réalisation de transactions amiables sur l'ensemble de l'opération des Vaites.
En 2016, l'EPF s'est porté acquéreur de 3 propriétés, dont deux bâties, représentant une surface globale de 2 ha 64 ares 48 ca pour un montant global de 966 529 €.
Cette intervention de l'EPF sur le site des Vaites a permis depuis 2011 de constituer à l'amiable d'importantes réserves foncières : l'EPF a assuré les négociations avec les propriétaires en toute neutralité et assumera le portage foncier correspondant jusqu'à ce que les biens soient cédés à l'aménageur désigné par la commune, Territoire 25.
L'EPF est un outil qui montre toute son utilité particulièrement dans le cadre d'opérations de grande ampleur telles que celle de l'Eco-quartier des Vaites

DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

COMMUNE : MATHAY (PMA)

OPERATION : ZAC des Hauts de Mathay

Monsieur Charles Demouge,
Président de PMA

Témoignage :

***La situation foncière générale du site est complexe et la maitrise des sols sera longue du fait d'un foncier très parcellisé (664 parcelles pour 164 comptes** de propriétés). De plus, il jouxte un **secteur archéologique** de premier plan puisque nous sommes sur l'ancienne épomanduodurum. Les études relatives à la faisabilité de cette opération vont se poursuivre au regard de ces contraintes archéologiques et d'aménagement du secteur de Mathay. Le périmètre opérationnel de la future zone d'activités sera précisé parallèlement à la poursuite des acquisitions.*

L'intervention de l'EPF, son expertise juridique et la qualité de ses relations avec les propriétaires ont permis d'acquérir, dans le cadre d'opportunité de vente, 37 945 m² sans apport financier immédiat.
Au cours de l'année 2016, l'EPF a également participé grâce à son appui juridique au renouvellement de la ZAD des Hauts de Mathay qui venait à échéance et qui s'est conclu par un arrêté du Préfet du Doubs en date du 27 mai 2016.

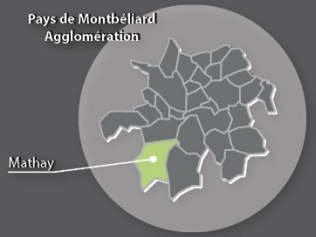
Je salue l'efficacité de l'EPF, son ingénierie foncière et la relation de confiance établie qui sont les conditions nécessaires à la réussite de ce projet qui permettra à la Communauté d'Agglomération de conforter à terme le développement économique et l'implantation d'entreprises créatrices de richesses et d'emplois.

ZAC des Hauts de Mathay, source ADUPM-PMA

Description du projet :

PMA est un des principaux membres de l'EPFDI depuis sa création en 2007. C'est un outil essentiel pour la Communauté d'Agglomération qui a recours à ses services pour mener à bien sa politique foncière et ses projets de développement urbain et économique.

Concernant l'axe du développement économique, PMA a souhaité engager un projet d'aménagement sur le long terme pour renforcer l'attractivité de son territoire et accueillir de nouvelles entreprises ; ainsi une convention opérationnelle « ZAC des Hauts de Mathay » a été signée le 12 juillet 2010 avec l'EPFDI sur un large périmètre d'environ 80 hectares.



COMMUNE : Taillecourt

OPERATION : Aménagement centre village

Acquisition EPF ;
Source EPF Doubs BFC

Monsieur Didier KLEIN,
Maire de Taillecourt

Description du projet :

L'EPF a été sollicité par la commune de TAILLECOURT afin d'acquérir une des plus anciennes maisons du village, inoccupée et sans potentiel d'avenir, afin de la déconstruire et aménager la place centrale du village, à proximité de la mairie.

L'EPF a recueilli l'accord de cession des membres de l'indivision propriétaire du bien, sur la base de la valeur établie par France Domaine.

Témoignage :

La commune de Taillecourt, dans le cadre de la préservation de son patrimoine et du développement de son cœur de village a sollicité l'EPF Doubs BFC pour réaliser l'acquisition d'une maison en son centre village en 2016.

La vente de cette maison fut soudaine et non programmée et la commune ne pouvait répondre sur son budget alors que cette acquisition était essentielle pour son développement.

L'EPF a géré l'ensemble du dossier de la négociation d'acquisition jusqu'à la vente avec succès et en toute autonomie, ce qui a bien servi notre petite commune dont les élus et les services ne sont pas spécialisés.

Aujourd'hui la commune peut construire son projet de cœur de ville avec sérénité car cette propriété même si elle ne lui appartient pas encore lui est réservée. Ainsi, l'EPF du Doubs accompagne avec succès le développement à venir de notre commune et permet de programmer au mieux le programme d'investissement d'une commune comme Taillecourt, encore merci à toute l'équipe.

COMMUNE : BAUME LES DAMES

OPERATION : Concession d'aménagement SEDD

Monsieur Arnaud MARTHEY,
Maire de Baume les Dames

Travaux d'aménagement de la ZAC de Champvans, source EPFDI

Témoignage :

«La ville de Baume les Dames étant impactée par le Plan de prévention des risques inondation (PPRI), elle a choisi de se développer sur les secteurs des Coteaux ouest, dans le quartier de Champvans. De ce fait, une procédure de ZAC a été engagée afin de permettre le développement de la ville pour les 15 années à venir. Sur une surface totale de 28 ha, une première tranche opérationnelle de 7 ha est déjà commercialisée, portant sur 6000 m² de surface commerciale et une vingtaine de parcelles destinées à la construction de maisons individuelles.

Pour la réalisation de cette première tranche, le foncier a été porté par l'opérateur. L'un des propriétaires expropriés a fait exercice de son droit de délaissement sur les terrains restant sa propriété. La commune s'est vu contrainte d'acquérir également les terrains concernés par la deuxième tranche de travaux, soit une surface d'environ 11 ha. La solution de portage par l'EPF, pour une durée de 4 ans, a été retenue dans l'attente du lancement des futures tranches opérationnelles.

L'impact négatif sur le monde agricole a été pris en compte dans cette opération. Par l'intermédiaire de l'EPF, une ancienne exploitation agricole a été acquise sur la commune limitrophe de Grosbois, d'une surface totale de 27 ha dont 23 ha en location. Le foncier ainsi acquis a permis de compenser de manière équilibrée les exploitants impactés par la perte de terrains agricoles due au projet de ZAC. Un partenariat remarquable s'est mis en place entre la Ville, l'EPF et la SAFER, qui sont intervenus chacun dans leur domaine de compétences respectif. Le professionnalisme de ces deux établissements, en particulier celui de l'EPF, est à souligner dans cette opération complexe ayant eu des conséquences sur le monde agricole.»

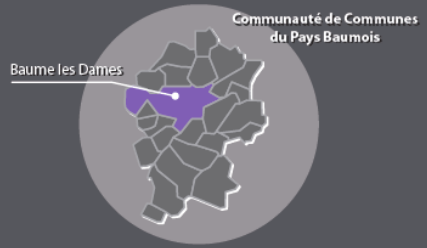
Description du projet :

Le démarrage des travaux d'aménagement de la tranche 1 de la ZAC de Champvans lès Baume, déclarée d'utilité publique le 20.12.2011, a été engagé dès 2014 par la ville de Baume Les Dames.

Suite à une mise en demeure d'acquérir (exercice du droit de délaissement), la ville de Baume les Dames a sollicité l'EPF afin d'acquérir une superficie d'un peu plus de 11 hectares située dans les tranches 2 et 3 de cette zone afin d'en assurer le portage.

Les biens étant présentement exploités par bail rural, la collectivité a fait connaitre son souhait de pouvoir maitriser, en fonction de ses besoins d'aménagement, le foncier acquis sur l'ensemble de cette zone,

La libération des terrains cultivés nécessite par conséquent une résiliation anticipée des baux en cours. Celle-ci a été négociée à l'amiable, auprès des 2 agriculteurs en place, par la proposition d'une compensation en surface ou d'une indemnisation d'éviction, tout en leur assurant le maintien dans les lieux jusqu'au changement de destination effective des terrains.



COMMUNE : LOUGRES

OPERATION : Acquisition ancienne ferme centre bourg

Monsieur Patrick FROEHLY,
Maire de Lougres

Acquisition d'un ensemble immobilier en centre-bourg, source Lionel Philippe, AFID

Témoignage :

«L'opportunité d'acquérir une ancienne maison de culture avec dépendances en nature de grange et deux parcelles de terrain en nature de pré est apparue à la suite du renouvellement du Conseil Municipal de Lougres.

Or, le nouvel exécutif de la commune a inscrit dans son programme la création d'un service périscolaire répondant en cela à la sollicitation de nombreux parents.

Faute de locaux disponibles, ce service utilise de manière transitoire une salle de classe inoccupée du groupe scolaire.

Cette habitation présentait alors un intérêt stratégique pour la commune car elle se situe au centre du village à proximité immédiate du groupe scolaire.

Le bien étant proposé à la vente dans une agence immobilière, l'EPF, par son expertise et son service juridique, a grandement facilité la réalisation de cette opération dans le cadre du portage sollicité par la commune.

Une convention de mise à disposition permettra à la commune d'engager une étude de faisabilité pour les projets envisagés par la collectivité.»

Description du projet :

Le bâtiment acheté par l'EPF à la demande de la commune de Lougres est situé en face de la mairie.

L'acquisition de ce bâtiment permettra de mettre en place une halte-garderie pour les enfants de l'école de la commune située à proximité.

A l'étage de ce bâtiment sera aménagé à terme un, voire deux appartements, qui seront loués par la commune.

Enfin, la structure métallique attenante au bâtiment acquis, permet à la commune de pouvoir stocker tout son matériel communal. Il était donc primordial de pouvoir mener à bien les négociations avec l'agence immobilière qui a mis le bien en vente.

COMMUNE : MESANDANS

OPERATION : Réserve foncière pour habitat

Monsieur Joseph Cuenot,
Maire de Mésandans

Terrain nu au centre du village, source : Extranet AFID/EPF

Témoignage :

Après avoir validé son PLU la commune de MESANDANS souhaitait maitriser une partie de ses zones à construire classées notamment en 1 AU.

Après avoir ciblé certaines parcelles permettant un développement harmonieux, la commune a sollicité l'EPF afin d'entamer les négociations.

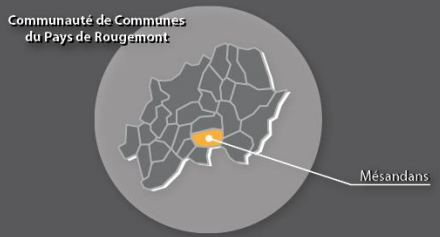
Il a fallu dès lors prendre contact notamment avec une indivision domiciliée en France et à l'étranger afin d'obtenir son accord sur la base de l'estimation France Domaine.

La plus grande parcelle fut acquise par l'EPF, puis deux autres parcelles faisant partie de ce programme furent acquises par la commune. Grâce à cet organisme, nous avons pu réaliser notre projet.

Description du projet :

En parallèle de ce projet, la commune construit à la fois un groupe scolaire et un périscolaire, qui permettra de maintenir les effectifs de classes de celle-ci.

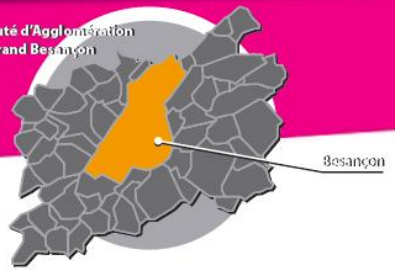
En 30 ans, la commune est passée de 98 à 227 habitants. Il a été créé une zone artisanale avec une centaine d'emplois ainsi que la construction de neuf éoliennes sur son territoire, c'est pourquoi nous souhaitons développer notre commune et à la fois maitriser le développement de celle-ci.



Vue des travaux,
source Emile Joly, Grand Besançon

COMMUNE : BESANCON (CAGB)

OPERATION : Tramway sur ilôt Brulard

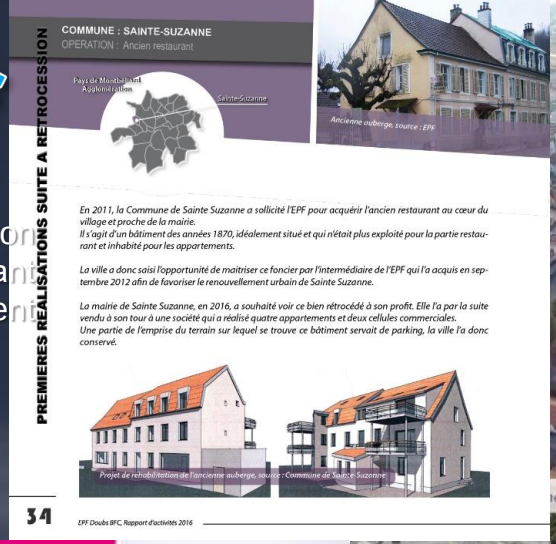


L'EPFDI est intervenu, dès la fin de l'année 2008, à la demande de la Communauté d'agglomération du Grand Besançon afin de maitriser le foncier de l'Ilot Brulard sur Besançon.
Ce tènement foncier nécessaire à la réalisation d'un équipement public à l'échelle de l'agglomération s'inscrit sur le tracé du Tramway.

Sept acquisitions ont été négociées par l'EPFDI représentant une surface de 61 ares 07 centiares de parcelles et 1 315m² de bâti.
Par convention, durant le portage par l'EPFDI, la CAGB a procédé à la démolition de l'ensemble des maisons bâties sur les parcelles acquises par l'EPFDI.
La rétrocession est intervenue fin 2015 et le Tramway présente déjà ses chiffres. L'acquisition par l'EPFDI de plusieurs parcelles participe à la réalisation de 14,5 km de tracé sur lequel le Tramway circule entre 20 et 70 km/h et les prévisions de fréquentation sont estimées à 50 000 voyages par jour.

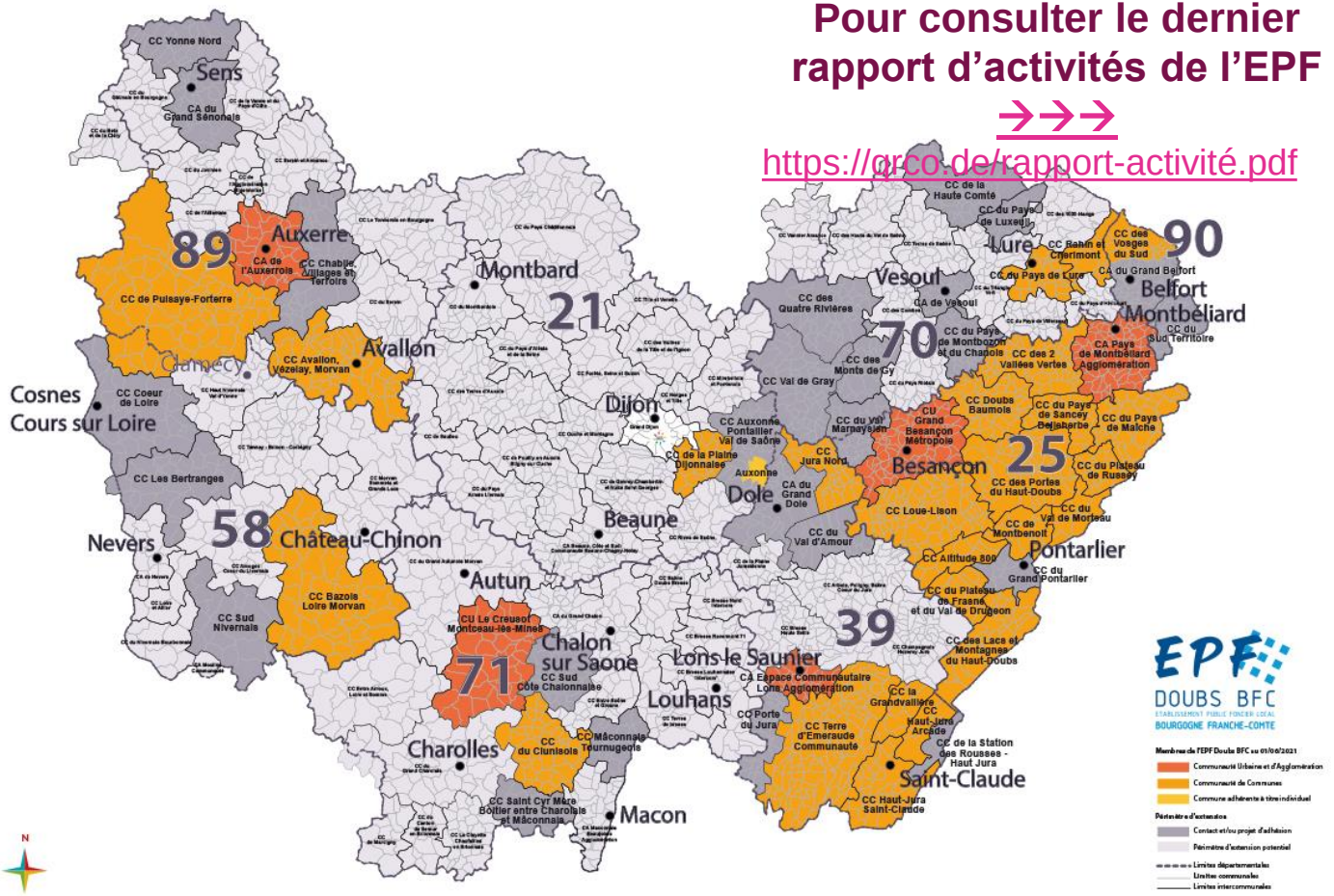
Photo de synthèse après travaux, source Emile JOLY, Grand Besançon

Reconversion d'un restaurant en logement



Questions / Réponses

Pour consulter le dernier rapport d'activités de l'EPF

→→→

https://qrco.de/rapport-activité.pdf