



Présentation de l'Etablissement Public Foncier DOUBS BOURGOGNE-FRANCHE- COMTE (E.P.F.)



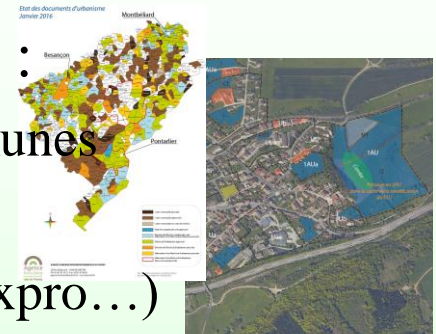
*Mr Philippe ALPY Président
Mr Charles MOUGEOT Directeur
03 81 82 38 31*

www.foncier25.fr

14/03/19

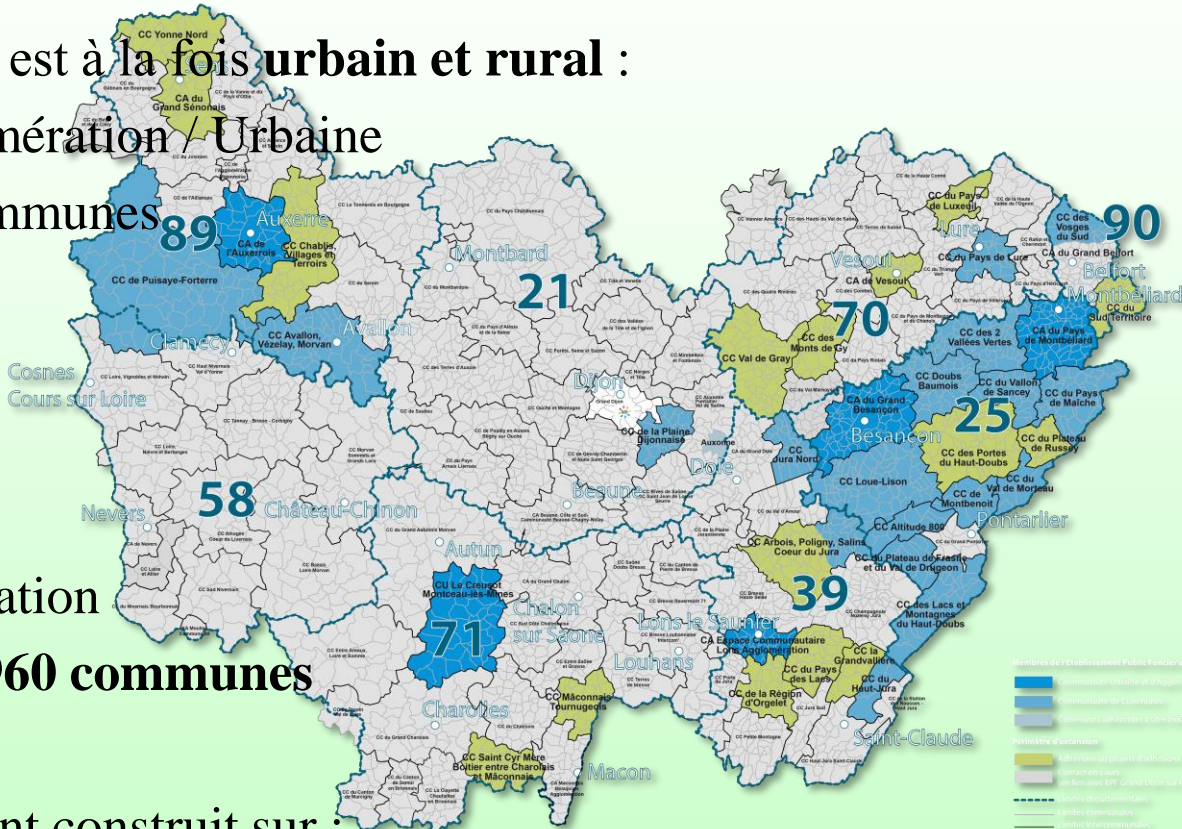
Historique

- 12/12/89 : 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 (Préemptions, BVSM, expro...)
 - Etudes foncière agricoles
- 18/1/2007 arrêté de création de l'EPF du Doubs (Département du DOUBS, CAGB, PMA)
- 2008..2016 arrêtés d'adhésion de 15 EPCI supplémentaires
- 19/3/15 1^{er} arrêté d'extension de l'EPF à la région Franche-Comté
- 20/09/16 L'Assemblée générale de l'EPF vote à l'unanimité l'extension à la Bourgogne et la modification des statuts.
- 3 janvier 2017 : arrêté d'extension à la BFC de Mme la Préfète de Région



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 / Urbaine
 - 24 Communautés de communes
 - (+ adhésions en cours
 - et extension en cours
 - aux EPCI des territoires
 - bourguignons)
- Il couvre à ce jour une population de **910 632habitants** pour **960 communes**
- Son **budget** est principalement construit sur :
 - L'emprunt, les recettes liées aux frais de portage et rétrocessions, la Taxe Spéciale d'Equipement TSE :



Présentation de l'EPF

- L'EPF est représenté par une **assemblée générale** (Avis sur les grandes orientations, rapport d'activité et financier annuel) comprenant un délégué par collectivité + 1 délégué par tranche de 25000 hbts.
- L'AG élit **un CA** 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 commune membres**, des Communautés d'agglomération, **des communes de l'EPCI** et de toutes personnes publiques sur sollicitation de ces organismes et décision du Conseil d'administration

Présentation de l'EPF

- L'EPF du Doubs 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 évidemment bénéficier des services de l'E.P.F. dès lors que l'EPCI auquel elles appartiennent est membre de l'EPF.
- 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 S.A.F.E.R..

Présentation de l'EPF

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

Type d'intervention		% du PPI	Montant prévisionnel 2016-2020
1 Habitat, logement social et recomposition urbaine	Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.	25%	15 M€
2 Développement économique	Biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activité déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.	30%	18 M€
3 Renouvellement urbain	Biens situés dans des secteurs de friche urbaine, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées.	25%	15 M€
4 Equipements publics	Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.	10%	6 M€
5 Espaces agricoles naturels ou de loisirs	Biens classés pour l'essentiel en secteur agricole et naturel : - des communes et participant aux enjeux de préservation et d'ouverture au public des espaces naturels et notamment des espaces naturels sensibles identifiés comme tels par le Conseil Général, - à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains.	5%	3 M€
6 Acquisitions en attente d'affectation	Acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.	5%	3 M€
		100 %	60 M€

Cadre d'intervention de l'EPF

- **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 portages annuels** : 1% ht par an sur le prix global hors impôts + impôts et taxes les quatre première 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 quatre dernières années)
- **Rétrocession** : Prix global (payé à la signature de l'acte) = Prix d'acquisition + frais d'acquisition (frais d'acte, diagnostic, géomètre...) + indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires, ayants droit + frais de pré-aménagement demandé par la collectivité (démolition, dépollution,...) + solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, assurances, impôts,...)

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 en 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 (préemption, réglementation, 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
- ~~Vérification des compétences prises par l'EPCI qui doit a minima comprendre : PLH.~~
- ~~pour cette compétence PLH :~~
 - ~~le Programme Local de l'Habitat est une compétence exclusive des EPCI, les communes n'ayant pas la faculté d'en élaborer un pour leur propre compte,~~
 - ~~le transfert de la compétence PLH n'entraîne pas nécessairement le dessaisissement de la compétence logement et habitat des communes,~~
 - ~~l'initiative de réaliser un PLH appartient exclusivement à l'organe délibérant de l'EPCI compétent.~~
- **AG de l'EPF**
- **Arrêté du Préfet de région après avis du CRHH**

Exemples de portages





Ancien site SED,
extrait Google Maps 3D



COMMUNE : ARBOUANS

OPERATION : Secteur SED - Terrain pour construction

*Madame Nathalie Hugenschmitt,
Maire d'Arbouans*

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'acquiescer ce bien aussi sur le portage financier que sur l'expertise qu'elle nous a apporté dans 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.

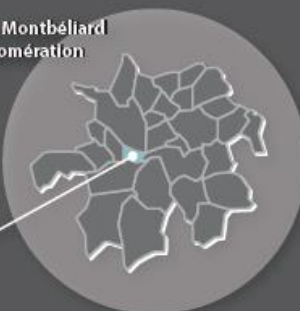
Description du projet :

La Commune d'ARBOUANS ayant pour objectif de reconverter la friche industrielle S.E.D en nouveau quartier urbain, avait sollicité l'EPF dès le début des années 2010 afin d'acquiescer 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.

Pays de Montbéliard
Agglomération

Arbouans



Exemples de portage



Hôtel de France ;
Source: EPF Doubs BFC



COMMUNE : Trévillers
OPERATION : Maintien activité ancien-hôtel-restaurant
*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

Communauté de Communes
du Pays de Maïche





Ancien site culturel,
source : EPF



*Madame Danièle Lefèvre,
Maire de Colombier-Fontaine*

Réhabilitation d'un immeuble pour un projet d'équipement public

Description du projet :

La commune de Colombier-Fontaine a sollicité l'EPF dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner pour acquérir un bâtiment « Le Saveroux » proche du centre bourg.

Ce bâtiment a été mis en vente et a trouvé acquéreur.

Après diverses tractations avec le vendeur (une association paroissiale) et l'acquéreur potentiel de ce bien, l'immeuble a été cédé au prix fixé par France Domaine.

Ce bâtiment dit « le SAVEROUX » a une structure adaptée à un usage collectif, c'est pourquoi la collectivité souhaitait se porter acquéreur de celui-ci via l'EPF.



Communauté de Communes
des 3 Cantons

Colombier-Fontaine

COMMUNE : COLOMBIER-FONTAINE
OPERATION : Salle de convivialité

Témoignage :

La commune de Colombier-Fontaine, en remplacement de l'ancien bâtiment « L'Associative » qui est vétuste et a besoin de travaux de réhabilitation, a envisagé d'acquérir le bâtiment « Le Saveroux » qui appartenait à une association, pour création d'une petite salle de convivialité.

L'opportunité s'est présentée lors de la mise en vente de l'immeuble « Le Saveroux ». Ce bâtiment depuis sa construction a servi de salle de réunion, mais a dû être fermé, l'association propriétaire ne pouvant effectuer les travaux nécessaires.

Après plusieurs réunions et entretiens entre l'association propriétaire et l'acquéreur potentiel et grâce aux efforts de l'EPF, un accord a été trouvé : la partie servant de salle de réunion a été cédée à la Commune et la partie Habitation à l'acquéreur.

Ce bâtiment acquis par l'EPF a fait l'objet d'une convention entre cet Etablissement et la commune pour mise à disposition.

Une réflexion est en cours pour sa réhabilitation.

L'EPF agit à prix coûtant pour le compte des communes ce qui permet de faire certaines opérations.



Centre des Hexagones, acquisition EPF ;
Source : PMA



*Madame Marie-Noëlle BIGUINET,
Maire de Montbéliard*

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'Établissement 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.

Description du projet :

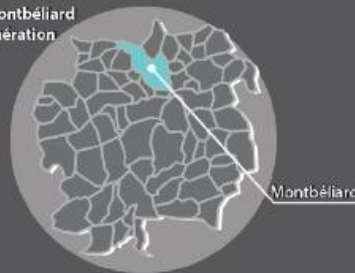
L'EPF Doubs BFC est intervenu, dès le début de l'année 2014, afin d'accompagner la Ville de Montbéliard dans la maîtrise et l'acquisition de cellules commerciales, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption délégué à l'EPF faisant suite à des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

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.

Pays de Montbéliard
Agglomération



Exemples
de
portage



Acquisition EPF ;
Source : EPF Doubs BFC

COMMUNE : Vieilley
OPERATION : Acquisition de terrain en centre bourg pour espace public

Madame Christiane ZOBENBULLER,
Maire de Vieilley



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».

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)

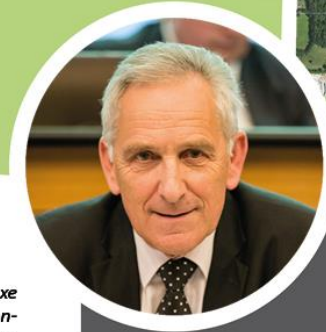
Exemples de portage

Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon



COMMUNE : MATHAY (PMA)
 OPERATION : ZAC des Hauts de Mathay

Monsieur Charles Demouge,
Président de PMA



ZAC des Hauts de Mathay,
 source ADUPM-PMA

Témoignage :

La situation foncière générale du site est complexe et la maîtrise 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.

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.

Pays de Montbéliard
 Agglomération



Exemples
 de
 portage

Exemples de portage

HABITAT, LOGEMENT SOCIAL, RECOMPOSITION URBAINE

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 maîtriser 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 : Sochaux
 OPERATION : Entrée de ville côté A36

Monsieur Albert MATOQ-GRABOT,
Maire de Sochaux



Acquisition EPF, entrée de ville ;
 Source : Mairie 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 maîtriser 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 Gravieres Evoironnes.

Description du projet :

A la demande de la commune de Sochaux, l'EPF Doubs BFC est intervenu à compter de 2012 pour maîtriser 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.

Exemples
 de
 portage



Pays de Montbéliard
 Agglomération

Sochaux



COMMUNE : MESANDANS
OPERATION : Réserve foncière pour habitat

*Monsieur Joseph Cuenot,
Maire de Mésandans*



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

Réserve
foncière pour
habitat dans
une commune
de 230
habitants

Témoignage :

Après avoir validé son PLU la commune de MESANDANS souhaitait maîtriser 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.

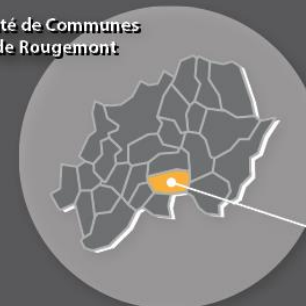
La plus grande parcelle fut acquise par l'EPF, puis deux autres parcelles faisant partie de ce programme furent acquises par la commune. Grâce à cet organisme, nous avons pu réaliser notre projet.

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 maîtriser le développement de celle-ci.

Communauté de Communes
du Pays de Rougemont



Mésandans

Exemples de portage

ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU DE LOISIRS

COMMUNE : MOUTHE (CCHD)

OPERATION : Développement secteur source du Doubs

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



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

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 découverts 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, maîtriser 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.

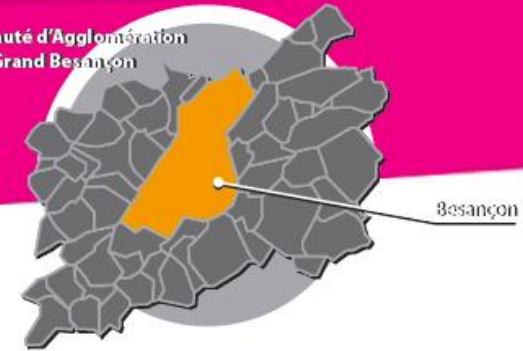




Vue des travaux,
source Emile Joly, Grand Besançon

COMMUNE : BESANCON (CAGB)
OPERATION : Tramway sur îlot Brulard

Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon



L'EPFDI est intervenu, dès la fin de l'année 2008, à la demande de la Communauté d'agglomération du Grand Besançon afin de maîtriser le foncier de l'îlot 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.

Exemples de portage



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

Exemples de projets réalisés ou en cours

Reconversion de la caserne militaire VAUBAN; projet de 800 logements sur 7,2 Ha dont 20% Logt social, 15% accession abordable, jeunes ménages ou loc-accession

PREMIERES REALISATIONS SUITE A RETROCESSION

Source: Ecoquartiervauban Copyright 2014

COMMUNE : SAINTES-SUZANNE
 OPERATION : Ancien restaurant

Reconversion d'un restaurant en logements

En 2011, la Commune de Sainte Suzanne a sollicité l'EPF pour acquérir l'ancien restaurant au cœur du village agricole de la mairie.

La ville a donc saisi l'opportunité de maîtriser ce foncier par l'intermédiaire de l'EPF qui l'a acquis en septembre 2012 afin de favoriser le renouvellement urbain de Sainte Suzanne.

La mairie de Sainte Suzanne, en 2016, a souhaité voir ce bien rétrocédé à son profit. Elle l'a par la suite vendu à son tour à une société qui a réalisé quatre appartements et deux cellules commerciales.

Projet de réhabilitation de l'ancienne auberge, source: Commune de Sainte Suzanne

34 EPF Doubs BFC, Rapport d'activités 2016

COMMUNE : BAUME LES DAMES
 OPERATION : Ilot Saint-Vincent

Renouvellement urbain en centre-bourg

L'îlot Saint Vincent, centre ancien au pied de l'église Saint Martin à Baume les Dames, a fait l'objet d'une réflexion de renouvellement urbain.

L'EPF a signé 7 actes auprès de différents propriétaires afin de maîtriser 20 parcelles, le premier acte ayant été signé en 2008 et le dernier en 2014.

La Ville de Baume les Dames initialement prévoit d'accueillir sur 3130 m² de SHON, 2570m² de logements et 560m² de commerces. 18 à 20 places de parking seront également prévues.

La Ville durant le portage a démolé une partie du site afin d'édifier le pôle socioculturel. Il se trouvera sur deux niveaux, dans lesquels seront réunies différentes salles, intergénérationnelle, d'enseignement des arts plastiques, de musique, de cours de soins, de danse et des bureaux administratifs.

Plan de masse, source: CAUE

Projet en 3D, source: Freichardt et Ferreux, architectes

35 EPF Doubs BFC, Rapport d'activités 2016

COMMUNE : SOCHAUX
 OPERATION : Reconversion du Terrain site GEFOD

Reconversion d'un site industriel en éco-quartier de 180 logements

A la suite de la démolition de l'ancien site industriel de la commune de Sochaux, la ville de Sochaux souhaite une reconversion de ce site, aujourd'hui devenu une friche industrielle, à effet d'aménager le site, la commune de Sochaux a fait le ZAC, qui sera en un an a décrire 5/6 comme une zone d'aménagement de logements sociaux.

Cet aménagement de la ZAC va notamment permettre la création d'un éco quartier de 180 logements mais également la création d'un quartier durable qui va offrir des aspects économiques, sociaux et environnementaux.

34 EPF Doubs BFC, Rapport d'activités 2016

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE BESANCON
 OPERATION : Tramway de Besançon

Réalisation tramway de Besançon

Ce tramway sera réalisé en plusieurs phases. La première phase sera la réalisation d'un équipement public, à l'effet de l'agglomération de Besançon sur le marché du tramway.

La commune de Besançon a financé la réalisation de l'ensemble des travaux de la première phase pour 100 millions d'euros.

La commune de Besançon a financé la réalisation de l'ensemble des travaux de la première phase pour 100 millions d'euros.

35 EPF Doubs BFC, Rapport d'activités 2016

