

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 06 décembre 2023

Délibération n°76

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 21

Nombre de votants : 21

Vote pour : 21

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 13 novembre 2023

Membres présents :

Président : M. ALPY

Conseil Départemental du Doubs : Mme BRAND - Mme CHOUX - Mme GUYEN

Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET – M. FROEHLI - Mme PRESSE – Mme SAUMIER

Communautés de communes : M. ALPY - M. FAIVRE-PIERRET - M. GUY - M. JOUVIN – Mme ROGNON

Membres excusés et représentés :

Conseil Départemental du Doubs : M. BEAUDREY (pouvoir à Mme BRAND) – M. BILLOT (pouvoir à Mme GUYEN) – M. DALLAVALLE (pouvoir à Mme CHOUX) – M. MAIRE DU POSET (pouvoir à M. ALPY) – M. MOLIN (pouvoir à M. JOUVIN) - Mme ROGEOZ (pouvoir à Mme ROGNON)

Communautés d'agglomération, urbaines : M. BOURQUIN (pouvoir à M. FROEHLI)

Communautés de communes : M. PETIT (pouvoir à M. FAIVRE-PIERRET)

OBJET : CONVENTIONS AVEC LE DEPARTEMENT DU DOUBS ET PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION

Créé en janvier 2007, l'EPF Doubs BFC intervient depuis le 03/01/17 sur le périmètre des EPCI membres de Bourgogne-Franche-Comté. Il a vocation à acquérir directement, sur demande d'une collectivité, des biens nus ou bâtis, les porter, les gérer, puis les rétrocéder à la collectivité lorsqu'elle est prête à lancer son projet. Les communes, bien que non membres à titre individuel compte tenu de leur nombre potentiel (près de 3900), peuvent bien évidemment bénéficier des services de l'EPF dès lors que l'EPCI auquel elles appartiennent est membre de l'EPF.

L'EPF est habilité à réaliser ces acquisitions relais dans le cadre :

1. des opérations de développement de l'habitat notamment social
2. des activités économiques
3. des projets de renouvellement urbain
4. des équipements publics
5. de la protection des espaces agricoles et naturels périurbains, de loisirs et des espaces naturels sensibles.

Il doit ainsi faciliter la réalisation des zones d'activités décidées par les collectivités, mais également des projets de développement d'un habitat diversifié. L'EPF peut également maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des **projets communaux**. Ces projets sont recensés par les structures intercommunales, puis proposés, avec leur avis si elles le souhaitent, à l'EPF.

En parallèle, il est aussi un outil réactif pour répondre aux opportunités foncières et immobilières qui peuvent survenir au cœur même des villes et villages. L'avis favorable des communes sur lequel l'EPF intervient est toujours requis.

Conformément au code de l'urbanisme, son périmètre d'intervention correspond au périmètre du territoire des structures intercommunales qui le composent.

Ainsi, en octobre 2023, l'EPF intervient sur le territoire des communes membres des Communautés d'Agglomération/Urbaines du Grand Besançon, de Pays de Montbéliard Agglomération, de l'Espace Communautaire Lons Agglomération, Creusot/Montceau, de l'Auxerrois et des Communautés de Communes du Plateau de Frasne et du Val de Dugeon, Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, Doubs Baumeois, Pays de Maiche, Deux Vallées Vertes, Loue Lison, Pays de Sancey-Belleherbe, Montbenoit, Val de Morteau, Haut-jura Arcade, Puisaye-Forterre, Altitude 800, Pays de Lure, Vosges du Sud, Jura-Nord, La Grandvallière, Haut-jura Saint-Claude, Avallon-Vézelay-Morvan, Terres d'Emeraude, Plaine Dijonnaise, Portes du Haut-Doubs, Plateau du Russey, Rahin et Chérimont, Bazois-Loire-Morvan, Clunisois, Amognes Cœur Nivernais, Brionnais Sud Bourgogne, Sud Côte Chalonnaise, Grand Autunois Morvan, Terres de Bresse, Agglomération Migennoise et la commune d'Auxonne soit 1 064 128 habitants, pour 36 Communautés d'agglomérations, Urbaine ou de communes regroupant 1238 communes. Ce périmètre est en cours d'extension.

L'EPF a ainsi développé et complété, au fil des années, des activités permettant de faciliter l'exercice, par les collectivités territoriales, de leur action en matière d'aménagement et d'urbanisme, ceci grâce à la prise en compte de la dimension foncière à toutes les étapes des projets.

Les relations établies avec l'ensemble des intervenants de l'action foncière (services de l'Etat et des collectivités, bureaux d'études, géomètres, notaires, SAFER, chambres consulaires, aménageurs, agences d'urbanisme, agence départementale d'information sur le logement, CAUE, ...) en ont fait un centre de ressources, gage de continuité et de cohérence de l'action foncière.

Du fait de la liquidation de l'Agence foncière et du transfert du personnel à l'EPF au 1^{er} janvier 2018, il est proposé, chaque année, la signature de conventions avec deux membres de l'EPF, à savoir, le département du Doubs (CD25) et Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) afin d'apporter, aux seules collectivités relevant des périmètres de ces trois collectivités, mais également de celui de l'EPF, un appui sur des missions dites « sans portage » :

- dans le respect de l'établissement, de sa liberté d'initiative, de son autonomie et du rôle qu'entendent y assumer les membres qui la composent,
- dans le souci de garantir la bonne gestion des deniers publics par la mise en place d'un dispositif de contrôle et d'évaluation de leur utilisation.

Chaque partenaire, pour sa part, a considéré que les buts, actions et projets déterminés par l'EPF, qui lui sont spécifiques, sont conformes à l'intérêt général, en ce qu'ils contribuent au développement de leur territoire respectif.

Chaque convention a pour objet de définir les engagements réciproques de chaque partenaire et de l'EPF (hors missions de portage) au bénéfice du partenaire et de ses communes d'appartenance situées sur le seul périmètre d'action de l'EPF, les modalités financières de soutien du partenaire aux actions initiées par l'EPF, ainsi que de décrire le programme annuel des actions qu'entend poursuivre l'EPF pour l'exercice 2023 et de déterminer le montant afférent de la participation financière du partenaire.

Ces conventions sont conformes aux statuts de l'EPF qui prévoient, dans leur article 2, la possibilité pour l'EPF de mener dans le cadre de convention, toute mission de négociation foncière sans portage au bénéfice de toute personne publique et à mettre en œuvre à cette fin tous les moyens nécessaires à sa bonne exécution.

Sous réserve de l'accord de chaque partenaire et de la présente décision du CA de l'EPF, ces conventions seront conclues sur une année, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Au terme de la convention, les parties examineront l'opportunité de reconduire le partenariat en l'état ou de l'adapter après évaluation.

La négociation foncière constitue le domaine majeur de l'intervention de l'EPF auprès des collectivités. Le programme d'actions que l'EPF se fixe en 2024 comprend plusieurs thématiques selon le partenariat, à savoir :

THEMATIQUES	Partenaire
- Aide à la maîtrise des terrains (négociations sans portage), pour PMA et ses communes membres, jusqu'à la signature des promesses de vente et de toutes autres conventions (conventions de travaux, conventions de servitudes d'autorisation de passage, d'aménagement et d'entretien, autres, ...) :	PMA
- négociations pour le compte de personnes publiques : ▪ constitution de réserves foncières ▪ projet d'habitat ▪ réalisation d'infrastructures ▪ mise en valeur du milieu naturel ▪ zones d'activités ▪ équipements publics	
• Evaluation des biens : le partenaire pourra, en tant que de besoin, et dans la limite des moyens disponibles à l'EPF dans le cadre de la présente convention, solliciter l'EPF pour procéder à l'évaluation des biens inférieurs à 180 000 € pour lesquels une estimation est nécessaire ; cette mission n'est désormais plus effectuée par les services de France Domaine (arrêté du 05 décembre 2016).	PMA
- Conseil et mise en place d'outils d'action et de maîtrise foncière dont : ▪ Zones d'Aménagement Différé ▪ Conseil pour l'institution et la gestion du droit de préemption et toute question et recherche juridique relatives au foncier, à la gestion du patrimoine et aux procédures d'urbanisme.	PMA
- Elaboration ou suivi d'enquêtes publiques, expropriations pour le compte de la Communauté d'Agglomération	PMA
- Maîtrise foncière des périmètres de protection des captages	PMA
- Protection des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine	PMA

- Accompagnement au montage et au suivi administratif des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire pour mise en place de servitude ou d'expropriation	PMA
- Conseil juridique en matière de contentieux liée au foncier	PMA
- Conseil pour faciliter l'émergence de projets sur des espaces dégradés et accompagner la collectivité dans la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette ».	PMA
Le programme d'actions que l'EPF a décidé de mener à bien en 2024, et répondant aux dispositions de l'article 1 de la présente convention, repose sur les thématiques suivantes :	CD25
- aide à la maîtrise des terrains (négociations sans portage) : pour les communes du Département du Doubs, en dehors du territoire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA), pour le Département du Doubs, notamment les négociations éventuelles à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage : politique cyclable, espaces naturels sensibles (ENS), gestion du réseau routier départemental, appui aux collectivités pour la résorption des friches industrielles, commerciales, artisanales ou encore d'habitat en ruralité. Ces dernières ont en effet une image négative sur le territoire et permettraient de rendre à nouveau disponible du foncier, dans un contexte de nécessaire consommation économe de ce dernier. Le principe sera d'identifier, en lien avec le bloc communal et les acteurs de l'aménagement public et parapublic (SEM d'aménagement, Agences d'urbanisme, ...) des terrains à enjeu (friches, bâtiments dégradés en secteur urbain, ...), afin de faciliter l'émergence de projets de reconstruction et de réhabilitation, dans une logique de reconstruction de « la ville sur elle-même » ou « du village sur lui-même ». Cela contribuera à densifier et requalifier des espaces déjà urbanisés, et à préserver des terres agricoles notamment. participation à la réflexion qui sera poursuivie en 2024 par le Département, en lien avec les opérateurs et la Banque des Territoires, en vue d'étudier l'opportunité et la faisabilité de la création d'une société foncière de redynamisation qui aurait pour mission de constituer un vivier de terrains mobilisables de manière à permettre la réalisation d'opérations d'aménagement et de revitalisation dans le Doubs, tant en zone urbaine qu'en zone rurale ou le cas échéant, un dispositif partenarial qui s'appuie sur la veille foncière, les études d'opportunités et de faisabilité, le croisement des compétences en ingénierie foncière, opérationnelle et commerciale, la continuité epf-opérateurs au terme du portage et éventuellement, la réalisation d'une charte des acteurs locaux. partage de retour d'expériences de maîtres d'ouvrage publics en matière de prise en compte de la biodiversité et de recours à l'économie circulaire, sur une ou plusieurs opérations afin d'identifier les filières locales et les acteurs permettant le réemploi et le recyclage des composants et matériaux des bâtiments à déconstruire. Ainsi, il sera étudié la proposition d'utilisation de locaux, en portage par l'EPF, par des maîtres d'ouvrage publics en vue de la réalisation d'opérations intégrant la préoccupation du réemploi de composants et de matériaux. En effet, l'EPF dispose d'un volume important de bâtiments qui, offrant un maillage territorial intéressant, pourraient constituer temporairement des espaces de stockage pour des chantiers vertueux en matière de réemploi. participation à la réflexion stratégique qui sera poursuivie par le Département, en 2024, sur l'évolution de sa politique foncière ainsi que sur l'efficacité des partenariats existants (Chambre d'agriculture, SAFER, ...), en vue d'améliorer la restructuration foncière au service de l'agriculture, de la forêt et des espaces naturels. portage d'opérations en tant qu'Organisme de foncier solidaire (OFS) afin de répondre à la problématique des zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier, comme à celle de certaines zones détendues à revaloriser. Pour remédier à cette situation et permettre la production de logements durablement abordables, la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti apporte une solution, via le dispositif du bail réel solidaire (BRS) qui permet : de réduire, voire de neutraliser, le coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier est élevé. L'économie sur le prix d'achat du bien peut atteindre 20 % à 30 % par rapport aux prix du marché, autorisant des ménages à revenus modestes à devenir propriétaires, d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif : plusieurs ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources, bénéficient du même effort public consenti initialement pour l'acquisition du foncier. Une réflexion sur le « BR Activité » sera également poursuivie en 2024, au regard des récentes évolutions réglementaires dans ce domaine.	

La subvention annuelle de chaque partenaire finance le travail de négociations, de conseil et d'assistance sur le périmètre des communes membres dudit partenaire et limité au périmètre d'intervention de l'EPF, tel que défini ci-avant. Le montant de la subvention 2024 à verser à l'EPF s'élève à 20 000 euros pour PMA, 50 000 euros pour le Département du Doubs. Le versement interviendra, pour tout ou partie, à la signature de la convention, courant 2024.

Un bilan annuel du programme d'actions sera réalisé chaque année sous forme de rapport d'activités.

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 025-493901102-20231206-DEL2023_CA_76-DE



A cette occasion, il pourra être proposé, le cas échéant, la réorientation et/ou le renforcement de certaines actions afin de tenir compte de l'évolution du contexte économique et financier. Il sera également possible d'engager toute réflexion permettant une amélioration d'actions existantes ou favorisant des démarches prospectives.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

après en avoir délibéré

DECIDE

- de la mise en place, pour l'année 2024, des conventions de partenariat avec le Département du Doubs et Pays de Montbéliard Agglomération sur le seul périmètre d'action de l'EPF et selon les dispositions décrites ci-avant,

ET AUTORISE

- le directeur à signer chacune des conventions à intervenir et tous documents s'y rapportant.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Philippe ALPY