

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 03 décembre 2025

Délibération n°133

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 22

Nombre de votants : 22

Vote pour : 22

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 24 novembre 2025

Collèges	Titulaires		Pré.	Rep.	Pouvoir à :
Conseil Départemental du Doubs, du Jura et du Territoire de Belfort	ALPY Philippe	CD25	☒	☐	
	BEAUDREY Bruno	CD25	☐	☒	BILLOT Olivier
	BILLOT Olivier	CD25	☒	☐	
	BRAND Marie-Paule	CD25	☐	☒	GUYEN Chantal
	CHOUX Monique	CD25	☒	☐	
	DALLAVALLE Claude	CD25	☒	☐	
	GUYEN Chantal	CD25	☒	☐	
	MAIRE DU POSET Thierry	CD25	☒	☐	
	MATOCQ-GRABOT Albert	CD25	☐	☐	
	ROGEBOZ Florence	CD25	☒	☐	
	TISSOT-TRULLARD Géraldine	CD25	☒	☐	
	HAHLEN Sandra	CD39	☐	☐	
	MOLIN René	CD39	☐	☒	MAIRE DU POSET Thierry
Communautés d'agglomération, urbaines	BARTHELET Catherine	CUGBM	☒	☐	
	BODIN Nicolas	CUGBM	☐	☐	
	LIME Christophe	CUGBM	☐	☒	BARTHELET Catherine
	PRESSE Françoise	CUGBM	☐	☒	SAUMIER Claude- Françoise
	MICHAUD Jean-Paul	CUGBM	☐	☐	
	BOURQUIN Martial	PMA	☐	☒	FROEHLI Patrick
	FROEHLI Patrick	PMA	☒	☐	
	SAUMIER Claude-Françoise	PMA	☒	☐	
	GUY Hervé	ECLA	☐	☐	
Communautés de communes	ALPY Philippe	CC Frasné Drugeon	☒	☐	
	FAIVRE-PIERRET Jean- Louis	CC Doubs Baumoisi	☒	☐	
	JOUVIN Christophe	CC Loue Lison	☒	☐	
	BOUVERET Jean-Yves	CC Lacs et Montagnes du Haut Doubs	☒	☐	
	BRAND Christian	CC Sancey Belleherbe	☐	☐	
	PETIT Laurent	Haut Jura Arcade Communauté	☐	☐	
	ROGNON Catherine	CC Val de Morteau	☐	☒	JOUVIN Christophe
Commune	BARCELO Maud	Auxonne	☐	☐	

OBJET : APPROBATION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2026-2030

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) qui se terminera au 31/12/2025. Conformément à l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme, le PPI fixe le cadre d'intervention de l'Etablissement. Ce document est propre à chaque EPFL, ses orientations variant selon les spécificités et besoins du territoire.

En vue de l'évaluation du PPI 2021-2025 et de la préparation de son nouveau PPI 2026-2030, l'EPF a souhaité recueillir l'avis des collectivités membres. Dans ce cadre :

- une enquête en ligne a été réalisée auprès des communes appartenant aux EPCI membres de l'EPF (soit 1 375 communes) à la date d'envoi du questionnaire (15 octobre 2024). 147 réponses ont été formulées (soit un taux de réponse de 11 %) ;
- un entretien ou une contribution a été sollicité auprès des EPCI, de la Région et des Départements membres sur le dernier trimestre de l'année 2024. Cette sollicitation a donné lieu au final à la réalisation de 27 entretiens (ou retours de questionnaires en dernier lieu), soit auprès de 57 % des membres.

Les résultats détaillés de cette enquête figurent en annexe.

Les conclusions de l'enquête et des échanges avec les membres, le bilan des précédents PPI ainsi que l'analyse du contexte territorial ont contribué à alimenter les réflexions sur l'élaboration du PPI 2026-2030 figurant en annexe.

Feuille de route de l'établissement pour les cinq prochaines années, ce 6^{ème} PPI s'inscrit dans la continuité des précédents, tout en intégrant les nouveaux enjeux territoriaux, réglementaires et environnementaux. Il fixe le cadre d'intervention de l'EPF pour 2026-2030, en cohérence avec les priorités et les attentes des collectivités membres.

➤ Trois principes directeurs au cœur du PPI 2026-2030 :

1. La revitalisation des centres-villes et des cœurs de bourgs/villages

- Lutter contre la dévitalisation des centralités, soutenir les programmes « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain », « Villages d'Avenir ».
- Accompagner la revalorisation du patrimoine, la lutte contre la vacance, la redynamisation commerciale et la mixité des usages.

2. La maîtrise de la consommation d'espace et le recyclage du foncier

- Intensifier la lutte contre l'artificialisation des sols.
- Privilégier la densification, la reconversion des friches, la mobilisation des dents creuses, la réhabilitation du bâti existant.
- Soutenir la sobriété foncière et la gestion durable des ressources foncières.

3. La prise en compte des effets du changement climatique et la transition écologique

- Intégrer la préservation de la biodiversité, la gestion des risques naturels, la promotion des énergies renouvelables et la résilience des territoires.
- Développer des stratégies d'adaptation et de sensibilisation, en lien avec les collectivités et partenaires.

➤ Moyens et innovations

- **Enveloppe financière : 130 M€** sur 2026-2030, soit une hausse significative par rapport au précédent PPI (83 M€).
- **Renforcement de l'ingénierie foncière et de l'accompagnement des collectivités** : développement de l'offre de conseils, d'analyses amont, de stratégies foncières territorialisées, de veille foncière, intensification de l'activité de proto-aménagement.

- **Déploiement d'outils innovants** : généralisation du Bail Réel Solidaire (BRS), expérimentation potentielle du Bail Réel Solidaire d'Activité et du bail à construction.
- **Communication et partenariats** : accent sur la visibilité, la mutualisation des bonnes pratiques et la collaboration.

Le PPI 2026-2030 de l'EPF Doubs BFC s'affirme comme un outil stratégique au service des territoires, pour :

- Répondre aux défis de la transition écologique et du changement climatique,
- Soutenir la revitalisation des centralités et la cohésion territoriale,
- Accompagner la production de logements abordables et la dynamique économique,
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- Innover dans les outils et les pratiques foncières.

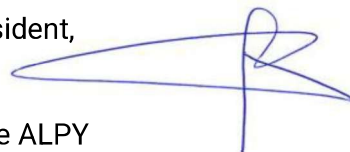
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
après en avoir délibéré

APPROUVE

- **le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2026-2030.**

Pour extrait conforme,

Le Président,



Philippe ALPY

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2026-2030

Sommaire

Le contexte de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention	p. 3
<i>Le cadre réglementaire</i>	p. 3
<i>Le contexte territorial</i>	p. 4
<i>Le bilan des précédents PPI</i>	p. 10
Le PPI 2026-2030	p. 15
<i>L'adaptation des missions et services</i>	p. 21
<i>Les axes d'intervention</i>	p. 25
<i>Les moyens</i>	p. 33
<i>Les modalités d'intervention</i>	p. 43

ANNEXES : LES OBJECTIFS DE LA REGION ET DU DEPARTEMENT DU DOUBS POUR LE PROCHAIN PPI

LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Cette première partie porte sur le contexte du PPI en présentant :

- le **cadre** réglementaire,
- le **contexte territorial**,
- le **bilan** des précédents PPI et de l'action de l'EPF Doubs BFC.

LE CADRE REGLEMENTAIRE

LE ROLE DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Conformément à l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme, le PPI fixe le **cadre d'intervention** de l'EPF :

I. – L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

*1° Définit **ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre** ;*

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. – Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au préfet de région.

Depuis la loi ALUR de mars 2014, les Etablissements Publics Fonciers Locaux ont l'obligation d'élaborer un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

Il s'agit d'un document prévisionnel, spécifique à chaque établissement, qui définit pour plusieurs années la politique d'intervention de la structure en fonction des priorités du territoire et de ses spécificités. Son élaboration s'inscrit dans une démarche prospective concertée conduisant à hiérarchiser les priorités d'action.

Le Conseil d'Administration, à qui il appartient au final d'approuver le PPI, est libre d'en établir le contenu dans les conditions de l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme.

En vue de l'évaluation du PPI 2021-2025 et de la préparation de son nouveau PPI 2026-2030, l'EPF a souhaité recueillir l'avis des collectivités membres. Dans ce cadre :

- *une enquête en ligne a été réalisée auprès des communes appartenant aux EPCI membres de l'EPF (soit 1 375 communes) à la date d'envoi du questionnaire (15 octobre 2024). 147 réponses ont été formulées (soit un taux de réponse de 11 %) ;*
- *un entretien ou une contribution a été sollicité auprès des EPCI, de la Région et des Départements membres sur le dernier trimestre de l'année 2024. Cette sollicitation a donné lieu au final à la réalisation de 27 entretiens (ou retours de questionnaires en dernier lieu), soit auprès de 57 % des membres.*

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le PPI 2021-2025 présentait un contexte territorial dont les principaux déterminants sont inchangés. Toutefois, un certain nombre de rappels s'imposent, de même qu'un point sur les évolutions les plus récentes en matière démographique, de consommation de l'espace et de prix du foncier.

La présentation du contexte territorial porte sur l'ensemble du territoire régional. Elle s'appuie :

- sur le diagnostic du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), labellisé « Ici 2050 » en Bourgogne Franche-Comté ;
- sur les publications de l'Insee.

RAPPEL : LES ELEMENTS CLEFS QUI CARACTERISENT LA BOURGOGNE - FRANCHE-COMTE

- « Un vieillissement de la population nécessitant des adaptations sur l'habitat, l'accès aux services, les offres de mobilité.
- La Bourgogne-Franche-Comté est une région multipolaire au profil rural.
- Les territoires de la région sont marqués par une diversité de trajectoires précieuse pour la région, mais qui nécessite des logiques de réciprocity territoriales à renforcer.
- Le déploiement du Très haut débit est en cours en Bourgogne-Franche-Comté. Mais pour une transformation numérique réussie, il est nécessaire d'accompagner les citoyens dans leur vie professionnelle et personnelle.
- La Bourgogne-Franche-Comté est une région au cadre de vie de qualité avec une richesse patrimoniale naturelle et culturelle à préserver.
- Même si la Bourgogne-Franche-Comté est la région la moins artificialisée (après la Corse), la consommation d'espaces liée à l'habitat progresse plus vite que l'évolution de la population.
- Même si de nombreuses inconnues pèsent tant sur l'ampleur du changement climatique, que sur ses conséquences, des stratégies d'adaptation sont à adopter.
- La région se caractérise par un profil économique plus productif que la plupart des autres régions de France métropolitaine avec des productions bien typées.
- L'économie circulaire constitue une véritable opportunité pour la transition du territoire, pour concilier développement économique et préservation de l'environnement.
- La solidarité et les coopérations sont ancrées au sein de la région ce qui contribue au riche potentiel de développement économique dont il convient de garantir la durabilité.
- La Bourgogne-Franche-Comté est marquée par sa position géographique de carrefour privilégiée et par la présence de quatre puissants voisins (Auvergne-Rhône-Alpes, Grand-Est, Ile-de-France et Suisse) qui exercent sur ses franges des influences diverses, position et potentiels qu'il conviendrait de mieux exploiter.
- Le partage des fonctions métropolitaines spécifique à la région suppose l'affirmation d'une métropole qui coopère avec un réseau de polarités sur la dorsale Rhin-Rhône, dont la dynamique se prolonge hors région ».

Source : SRADDET

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Au 1^{er} janvier 2022, la Bourgogne-Franche-Comté compte 2 803 977 habitants, soit 4,3 % de la population de France métropolitaine.

« Depuis six ans, sa population baisse lentement, alors qu'elle continue d'augmenter en France métropolitaine [...] ».

14 400 Bourguignons-Francis-Comtois de moins entre 2016 et 2022

[...] Entre 2016 et 2022, le nombre d'habitants baisse de 14 400, alors qu'il était stable entre 2011 et 2016. Cela est dû à un solde naturel devenu de plus en plus déficitaire depuis 2015. Le nombre de décès tend à l'emporter sur celui des naissances, en raison du vieillissement progressif de la population et de la baisse de la fécondité. En revanche, le solde migratoire apparent est redevenu positif.

Le Doubs et la Côte-d'Or, toujours en croissance démographique

Seuls les départements du Doubs et de la Côte-d'Or gagnent des habitants entre 2016 et 2022. Départements à la population plus jeune qu'ailleurs dans la région, le solde naturel y est toujours excédentaire. Le Doubs enregistre la croissance démographique la plus forte de la région, comparable à celle observée au niveau national. Son nombre d'habitants se rapproche de celui de la Saône-et-Loire, département le plus peuplé de la région.

En Haute-Saône et dans le Jura, la population continue de diminuer, à un rythme toutefois modéré. En revanche, la baisse s'amplifie dans l'Yonne et en Saône-et-Loire. Le Territoire de Belfort, qui gagnait encore des habitants sur la période précédente, en perd désormais à un rythme relativement rapide. Enfin, la population dans la Nièvre continue de décroître comme depuis une cinquantaine d'années.

Dijon, Besançon et les territoires de frange continuent de gagner des habitants

La population continue d'augmenter au même rythme dans les villes de Dijon et Besançon (+0,5 % par an), ainsi que dans les intercommunalités. Cette progression s'observe également dans les intercommunalités limitrophes, reflet d'une périurbanisation qui ne se dément pas. Les franges de la région, Sens, Mâcon et la bande frontalière avec la Suisse bénéficient du dynamisme des territoires extérieurs et attirent de nouveaux habitants ».

Source : Insee Flash Bourgogne-Franche-Comté N° 211 paru le 19/12/2024

Départements	Population municipale			Variation 2016-2022		Variation 2011-2016	
	2022	2016	2011	Nombre	Moyenne annuelle (en %)	Nombre	Moyenne annuelle (en %)
Côte-d'Or	537 577	533 213	525 931	+4 364	+0,1	+7 282	+0,3
Doubs	548 662	538 549	529 103	+10 113	+0,3	+9 446	+0,4
Jura	258 405	260 517	261 294	-2 112	-0,1	-777	-0,1
Nièvre	202 299	209 161	218 341	-6 862	-0,6	-9 180	-0,9
Haute-Saône	233 920	237 242	239 695	-3 322	-0,2	-2 453	-0,2
Saône-et-Loire	549 136	555 023	555 999	-5 887	-0,2	-976	-0,0
Yonne	333 896	340 544	342 463	-6 648	-0,3	-1 919	-0,1
Territoire de Belfort	140 082	144 089	143 348	-4 007	-0,5	+741	+0,1
Bourgogne-Franche-Comté	2 803 977	2 818 338	2 816 174	-14 361	-0,1	+2 164	+0,0
France métropolitaine	65 846 255	64 468 792	63 070 344	+1 377 463	+0,4	+1 398 448	+0,4

Source : Insee, recensements de la population.

Evolution de la population des départements de Bourgogne-Franche-Comté

Source : Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté N°112 paru en novembre 2023

UN CADRE DE VIE SOUMIS A DES PRESSIONS

Les espaces naturels sont fragilisés par la destruction d'habitats et de corridors écologiques (infrastructures, urbanisation, exploitation des ressources, ou encore réchauffement climatique).

La consommation d'espaces agricoles, forestiers, naturels ou en eau a des conséquences directes sur la biodiversité ; elle contribue notamment à la fragmentation des milieux naturels qui met en danger la faune et la flore locales. Effectuée la plupart du temps aux dépens des terres agricoles, elle a aussi un impact sur l'économie agricole.

DES MUTATIONS PROFONDES A L'OEUVRE

La Bourgogne - Franche-Comté fait face, comme ailleurs, à des changements globaux : mutations socio-économiques et leurs effets sur nos modes de vie, crises géopolitiques, changement climatique et ses impacts environnementaux, etc.

« Pour la Bourgogne-Franche-Comté, la forte dépendance énergétique [...] couplée à l'importance des énergies renouvelables dans la production régionale [...] font de la transition énergétique le pivot logique de la stratégie des transitions avec en premier lieu un enjeu de sobriété et d'efficacité. Les enjeux de la transition écologique, de la lutte contre l'érosion de la biodiversité ou de la préservation des ressources et des milieux, n'en sont pas moindres, notamment du fait des tensions à venir sur l'eau ou les sols, en lien avec les fortes pressions d'anthropisation et d'étalement urbain. Par ailleurs, les prélèvements sur des ressources épuisables sont croissants » (extraits du SRADDET).

Dans cette perspective, la priorité est donnée à la sobriété et à la réduction des consommations des ressources, y compris foncières.

UNE SOBRIETE FONCIERE POUR L'HABITAT INSUFFISANTE AU REGARD DE LA DEMOGRAPHIE

« Entre 2009 et 2019, la Bourgogne-Franche-Comté fait partie des trois régions dont la consommation d'espace liée à l'habitat est supérieure à l'évolution du nombre de ménages. L'essentiel de cette consommation s'explique par l'augmentation du nombre de logements, qui fait principalement écho au desserrement des ménages. L'évolution de la vacance induite par un parc de logements vieillissant est un autre facteur explicatif. Seules 6 intercommunalités sur 113 ont une consommation d'espace proportionnelle à leur démographie.

En outre, près du quart des intercommunalités consomme de l'espace pour de l'habitat en perdant des ménages. Cette situation pourrait concerner plus de territoires à l'avenir.

L'habitat contribue pour les deux tiers à la consommation d'espace

[...] Entre 2010 et 2020, la consommation d'espace dans la région s'élève à 12 200 ha [Cerema]. Elle est destinée pour deux tiers à l'habitat. La construction de logements a ainsi un impact fort sur l'artificialisation des sols [...].

La surface destinée à l'habitat croît plus vite que le nombre de ménages

Sur les dix dernières années, la surface consommée liée à l'habitat en Bourgogne-Franche-Comté s'élève à 8 500 ha, soit l'équivalent de 13 000 terrains de football [...]. La Bourgogne-Franche-Comté fait partie des trois régions dont la consommation d'espace liée à l'habitat est supérieure à l'évolution du nombre de ménages, 6,3 % contre 4,8 %. En France de province cette consommation s'élève à 7,7 %, soit 1,5 point de moins que l'évolution du nombre de ménages.

Des ménages plus petits et l'inadaptation du parc de logements contribuent fortement à la hausse du nombre de logements

Entre 2009 et 2019 dans la région, 100 000 logements ont été construits, soit une hausse de 6,8 %. Dans le même temps la population est restée stable, la hausse du nombre de logements ne s'explique pas par les évolutions démographiques. Son augmentation répond avant tout à la diminution de la taille des ménages [...]. Ainsi, 61 % de l'augmentation du nombre de logements est en lien avec une diminution de la taille des ménages.

[...] La Bourgogne-Franche-Comté est la seule région, avec la Corse, dont la surface moyenne des logements augmente entre 2009 et 2019. Ces deux régions ont une croissance du taux d'emprise au sol la plus contributive à l'augmentation de la consommation d'espace liée à l'habitat. Cela s'explique notamment par la plus forte proportion de maisons parmi les nouveaux logements dans la région, comparativement à la France de province (62,9 % contre 55,3 %), ce qui renvoie au caractère rural de la Bourgogne-Franche-Comté. En outre, dans la région, la surface consommée par ménage supplémentaire s'établit à 1 443 m² contre 833 m² en France de province.

Une vacance couplée à de la construction neuve...

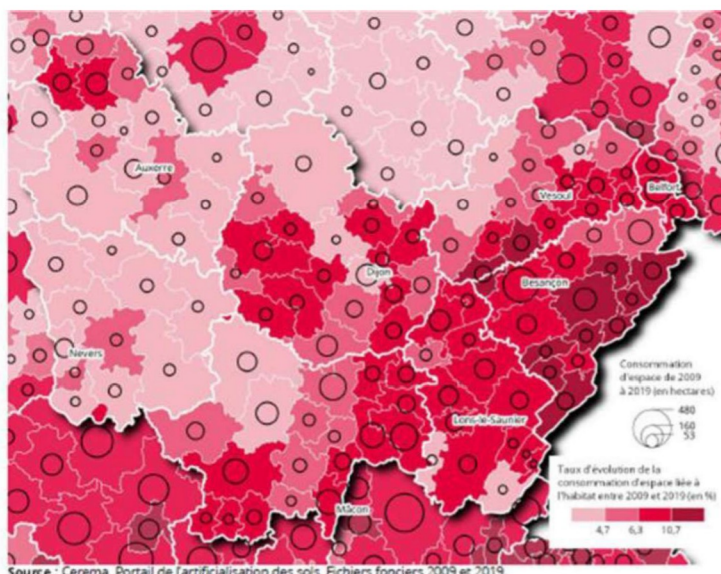
Les nouveaux besoins en logement ne se traduisent pas systématiquement par l'utilisation du parc existant. Construire du neuf est parfois privilégié au fait d'occuper un logement ancien pour des raisons de vétusté, de précarité énergétique ou d'inadaptation aux besoins. De ce fait, la construction neuve engendre de la vacance dans l'ancien. Au 1er janvier 2019, le taux de logements vacants en Bourgogne-Franche-Comté est le plus élevé de France de province. Il a également le plus progressé entre 2009 et 2019 pour atteindre 10,2 %, soit 1,8 point de plus que la moyenne.

Cette vacance plus marquée facilite tout de même la démolition du bâti et son renouvellement. Ainsi 16,1 % des nouvelles constructions de la région sont sur de l'existant, et consomment peu ou pas d'espace, contre 12,3 % pour la France de province.

... aussi dans les zones en déclin démographique

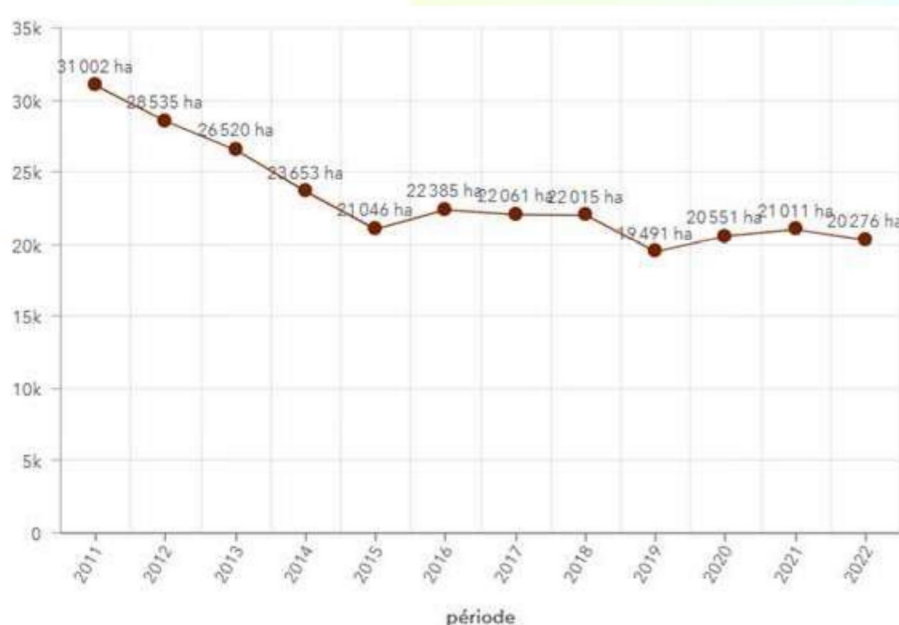
Toutes les intercommunalités consomment de l'espace relativement à l'habitat quelles que soient leur situation démographique et leur superficie déjà occupée ».

Source : Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté N°112 paru en novembre 2023



Evolution de la surface consommée pour l'habitat dans les intercommunalités de Bourgogne-Franche-Comté entre 2009 et 2019

Source : Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté N°112 paru en novembre 2023

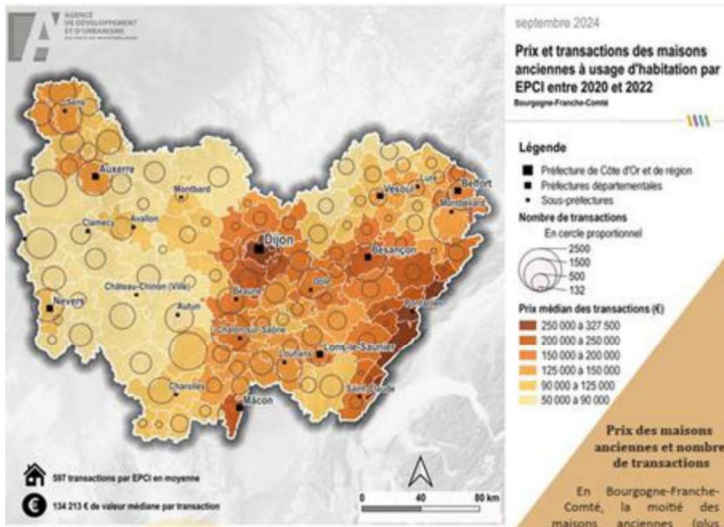


Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en Bourgogne-Franche-Comté (en hectares) entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023

Source : Portail de l'artificialisation des sols – Cerema – Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1^{er} janvier 2023

ZOOM SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

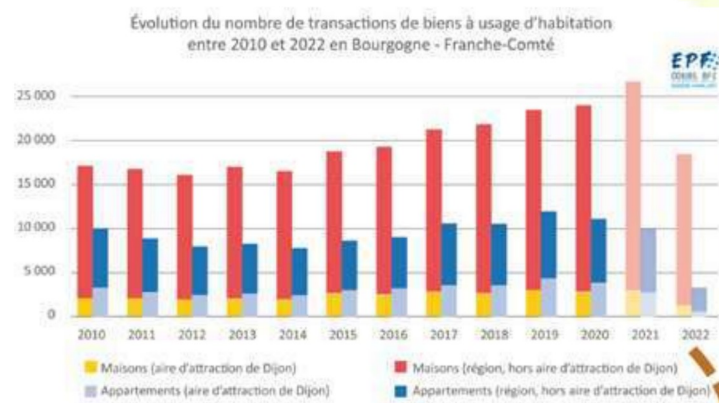
Prix des maisons anciennes et nombre de transactions



Source : GT DVF BFC – In Quels usages des données DVF ? Mode d'emploi en images en Bourgogne Franche-Comté – Janvier 2025

- En Bourgogne-Franche-Comté, la moitié des maisons anciennes (plus de 5 ans) vendues à un prix d'au plus 134 200 €.
- Des disparités territoriales néanmoins notables (prix médians plus élevés dans certaines agglomérations où la demande est forte, ainsi que dans la zone frontalière de la Suisse).
- Des transactions immobilières sur ce segment de marché nombreuses dans certaines intercommunalités urbaines (Dijon, Besançon, Montbéliard), mais aussi dans les zones plus rurales où les maisons composent la majorité des logements existants.

Evolution du nombre de transactions



Source : GT DVF BFC – In Quels usages des données DVF ? Mode d'emploi en images en Bourgogne Franche-Comté – Janvier 2025

Entre 2010 et 2019, le nombre de transactions, quel que soit le type de logement, a globalement augmenté dans l'ensemble de la région. En 2020, année marquée par la crise sanitaire, la baisse des transactions immobilières n'a affecté que le marché des appartements. Comparées à l'année précédente, les ventes de maisons ont en effet bien résisté. Ce constat se vérifie aussi bien à l'échelle de la région que de l'Aire d'Attraction de la Ville de Dijon.

LE BILAN DES PRECEDENTS PPI

Selon l'article L. 324-5 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles. Le Conseil d'Administration du 3 juillet 2007 avait ainsi adopté un PPI pour la période 2007-2009 défini à partir :

- des 6 catégories d'acquisition définies dans le règlement d'intervention,
- de l'estimation du volume des besoins de portage foncier réalisée notamment en lien avec les 2 communautés d'agglomération du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard (seules membres au moment de l'adoption du PPI),
- d'un principe de montée en puissance sur la durée du PPI pour arriver à un rythme de croisière en 2010.

Le PPI 2007-2009 avait montré son adéquation avec les besoins des collectivités. Les dossiers pris en charge présentaient un caractère opérationnel, essentiellement constitué d'opérations ponctuelles et d'opportunités.

Il avait en corollaire été peu mobilisé sur des stratégies foncières de plus long terme telles que la constitution de réserves foncières ou des actions d'anticipation sur des secteurs à enjeux (impact des futures gares TGV, secteur en reconversion, milieux naturels, ...).

Lors de sa séance du 11 octobre 2012, le Conseil d'Administration avait pris connaissance du bilan, établi à quelques mois de son terme, du second PPI (2010-2012) de l'EPF.

Le niveau d'exécution de ce 2^{ème} PPI était proche de celui constaté sur le 1^{er} PPI 2007-2009, ce qui tendait à montrer que le montant prévisionnel moyen des décisions d'acquisition était plus proche de 5M€/an que de 10 M€/an. Pour autant, on assistait déjà à des demandes de portage plus nombreuses et sur des montants plus importants, en particulier dans l'axe « développement économique » et « équipements publics » ; aussi, il était plus prudent de ne pas réduire le volume du futur PPI. Après débat, il avait été proposé de conserver globalement les mêmes principes pour le 3^{ème} PPI, sous réserves d'observations ou de suggestions qui auraient pu être recueillies à l'occasion du recensement d'opérations mené depuis pour la tranche opérationnelle 2013. Il ressortait de ce recensement que celui-ci n'apportait pas de types de sollicitations qui ne s'inscrivent pas aujourd'hui dans les thématiques déjà envisagées. Quantitativement, le recensement faisait état d'un volume financier qui restait limité, probablement en raison du contexte économique défavorable.

Le PPI 2013-2015 prévoyait une enveloppe maximale de 30 M€ sur trois ans. L'EPF aura investi plus de 15,6 M€ durant cette période. En valeur relative, les pourcentages de réalisation par axe sont conformes aux prévisions du PPI pour les axes « habitat, logement social et recomposition

urbaine », « développement économique » et « espaces agricoles, naturels et de loisirs ». On constate un écart sur l'axe « renouvellement urbain » (-12,1%) probablement dû aux difficultés que rencontraient les collectivités pour faire aboutir leurs projets de requalification des centres bourgs et de renouvellement urbain. Ces projets devenaient, déjà, très sensibles pour les communes et les villes-centres qui cherchaient à favoriser la réutilisation des espaces plutôt que l'étalement urbain bien que les coûts correspondants étaient plus importants (démolition, rénovation, dépollution, etc.) et les risques plus élevés. Il importait pour l'EPF de maintenir son appui dans ce domaine pour soutenir ces démarches vertueuses et économes en espace. Enfin, l'axe « équipements publics » était réalisé à hauteur de 34,6%, c'était deux fois plus que prévu. Il correspondait, en fait, à l'impact de deux projets de « Transport Collectif en Site Propre » menés en même temps sur la durée de ce PPI.

Le PPI 2016-2020, adopté par le conseil d'administration du 4 décembre 2015, définissait une enveloppe maximale de 60 M€ sur ces 5 ans.

Au terme de cette période, 34,9 M€ a été investi par l'EPF. Les pourcentages de réalisation par rapport aux prévisions du PPI montrent un écart important pour l'axe « Renouvellement urbain » à + 26,02 % qui peut s'expliquer par le développement des politiques publiques portant sur la revitalisation des centres-bourgs ou la requalification des espaces dégradés.

On constate un écart de - 13,34 % pour l'axe « Développement économique » qui avait été particulièrement valorisé en raison des résultats importants sur cette thématique dans la précédente période.

Les 3 autres axes ont des pourcentages de réalisation conformes aux prévisions.



LE PPI 2021-2025

Le Conseil d'administration de l'EPF a adopté le 10 décembre 2020, le 5^{ème} PPI (2021-2025) sur les bases suivantes :

	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 re-compositions 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€

Evaluation du PPI 2021-2025

L'enveloppe maximale prévue pour le PPI 2021-2025 a été fixée à 83 M€ ; il est fort probable que cette enveloppe soit dépassée courant 2025. Au 18/11/2025, l'EPF a rempli ses objectifs et investi quasiment 83 M€ (uniquement en matière d'acquisitions et sans que l'année ne soit complète).

La réalisation des crédits par axe d'intervention est, dans presque tous les axes, supérieurs aux objectifs.

Si l'axe « habitat » est inférieur à l'estimation initiale de plus de 10%, l'axe généralement associé, à savoir celui du renouvellement urbain, est supérieur près de 10 % par rapport à l'estimation soit une valeur cumulée en pourcentage proche de zéro. Cela confirme la bonne prise en compte, par les collectivités, de la nécessaire réutilisation des espaces dégradés à requalifier notamment pour favoriser le logement.

Le développement économique, commercial, artisanal et industriel est un axe en dépassement de plus de 7 % en raison des actions volontaristes engagées pour maintenir le commerce en zone rurale et favoriser le maintien de l'activité ou la réindustrialisation sur les territoires à fort enjeu.

Les équipements publics constituent un axe fortement plébiscité avec des résultats à plus de 6 % par rapport aux estimations initiales.

Enfin, l'axe « Espaces agricoles naturels ou de loisirs » est réalisé à 50% des investissements initialement prévus mais sur un montant en valeur absolue historiquement modeste.

Les dossiers relatifs à l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) commencent seulement à s'engager en raison de la crise sanitaire puis de la crise de l'immobilier ; un travail important a été mené au cours de ce PPI pour acculturer l'ensemble du personnel de l'EPF à ce nouveau cadre juridique innovant et aux montages financiers contraints des opérations sans omettre de créer les partenariats pour la conception des projets et l'information des futurs usagers.

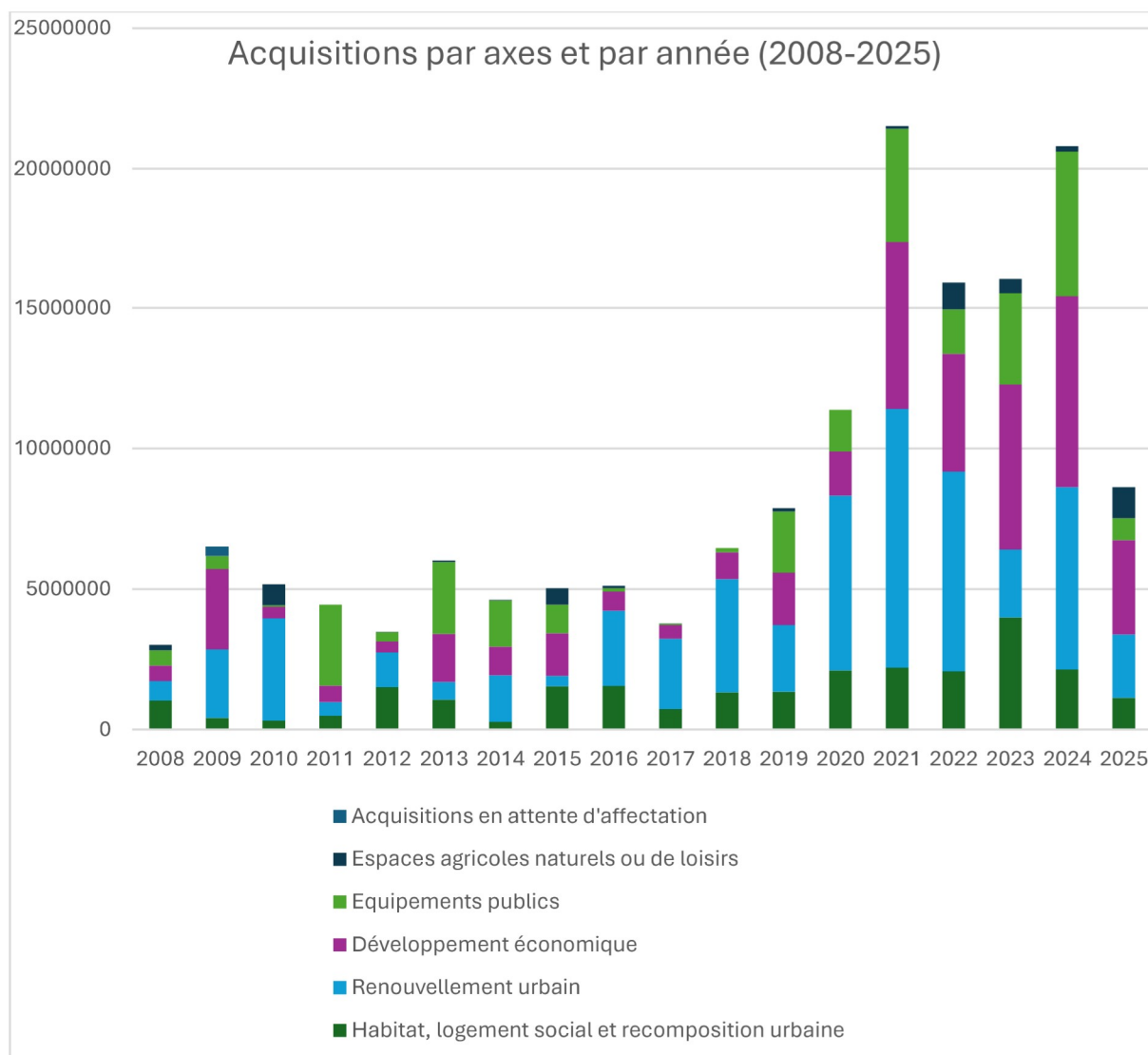
Les premières études dites « amont » ont été réalisées pour évaluer la faisabilité des projets de requalification et aider les élus à la prise de décision.

En conclusion, on peut se féliciter d'une prévision assez proche du résultat finalement obtenu au vu de l'exécution de ce 5^{ème} PPI de l'EPF Doubs BFC dans un contexte social et économique qui a été particulièrement difficile pour les élus avec, pour l'EPF, un contexte de croissance inédit ; le périmètre d'intervention de l'EPF est passé de 2021 à 2025 de 1019 communes adhérentes (via leurs EPCI) à 1575, soit une progression d'environ 50 %.

Pour rappel, le bilan des décisions d'acquisition depuis la création de l'EPF figure dans le tableau suivant :

Type d'intervention	Acquisitions PPI (2007/2008/ 2009)	Acquisitions PPI (2010/2011 /2012)	Acquisitions PPI (2013/2014/ 2015)	Acquisitions PPI (2016-2020)	Acquisitions PPI (2021-2025)	PPI 2021-2025		
						% prévus / 83M	% constatés / 83M	Ecart
Habitat, logement social et recomposition urbaine	1 442 819 €	2 314 834 €	2 875 822 €	7 052 351 €	11 541 687 €	24%	14%	-10.09%
Développement économique	3 414 017 €	1 366 672 €	4 252 533 €	5 550 119 €	26 148 128 €	24%	32%	+7.52%
Renouvellement urbain	3 129 300 €	5 369 380 €	2 650 478 €	17 799 250 €	27 443 676 €	24%	33%	+9.09%
Equipements publics	1 014 047 €	3 279 216 €	5 224 263 €	3 969 345 €	14 883 419 €	12%	18%	+5.94%
Espaces agricoles naturels ou de loisirs	195 000 €	764 445 €	649 575 €	223 587 €	2 861 583 €	6%	3%	-2.55%
Acquisitions en attente d'affectation	312 000 €							
OFS					31 955 €	4%		
Etudes					37 857 €	6%		

Les acquisitions de l'EPF depuis sa création et jusqu'au 18/11/2025



*Année 2025 non renseignée en totalité
 à la date de rédaction du présent document
 (ces données seront actualisées en janvier 2026)*

LE PPI 2026-2030

Pour répondre à la diversité des problématiques rencontrées par les territoires adhérents, l'EPF Doubs BFC intervient, depuis 2007, dans la plupart des domaines de l'aménagement : habitat, développement économique, équipements publics, espaces naturels, etc.

Cet accompagnement s'adapte aujourd'hui aux nouveaux besoins identifiés lors de la phase de concertation préalable avec les membres, au plus proche des enjeux de développement des territoires de Bourgogne - Franche-Comté identifiés dans les documents de planification stratégiques.

LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

L'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. [...] ».

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-air-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte, ces mêmes documents devant être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

NB : Depuis son approbation, le SRADDET « Ici 2050 » a fait l'objet de 2 modifications, relatives à l'artificialisation des sols, à la logistique et aux déchets - économie circulaire (modification n°1) et aux continuités écologiques (modification n° 2). Lors de l'assemblée plénière des 17 et 18 octobre 2024, la Région a adopté ces deux modifications, approuvées par le Préfet de Région les 20 novembre et 18 décembre 2024.

Ces modifications ont porté sur les sujets suivants :

- la territorialisation de l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050, en application de l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets « dite climat et résilience », complétée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;
- l'intégration d'un nouveau sujet relatif à la logistique, et notamment sur le développement et la localisation des constructions logistiques en application de l'article 219 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (loi Climat et résilience) ;

- l'actualisation du volet « déchets » du SRADET en application de la loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (loi AGECE), l'ordonnance n°2020-920 du 29 juillet relative à la prévention et à la gestion des déchets et le décret n°2020-1573 du 11 décembre 2020 portant diverses dispositions d'adaptation et de simplification dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets ;
- l'harmonisation à une échelle régionale de certains éléments (diagnostic du territoire, présentation des continuités écologiques retenues pour établir la Trame Verte et Bleue régionale, plan d'action stratégique, atlas cartographique) relatifs aux continuités écologiques présents dans les anciens Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) et annexés au SRADET en vigueur.

***L'enjeu foncier et le principe d'économie des ressources déclinés dans :**

- **l'objectif 1 du SRADET** : « généraliser les démarches stratégiques de planification pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 »

Enjeux : « Au coeur des enjeux de sobriété, de préservation des ressources et de la biodiversité, la gestion foncière nécessite **une mobilisation régionale coordonnée** pour s'inscrire dans une trajectoire de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Les territoires infrarégionaux porteurs d'un SCoT (ou à défaut d'un PLUi) sont en première ligne de la nécessaire transition énergétique et écologique, il convient donc d'encourager le déploiement des stratégies foncières et d'habitat sur les territoires qui composent la région. Un objectif transversal s'impose au regard des problématiques d'habitat, de gestion économe de l'espace, et de lutte contre l'artificialisation : la capacité des territoires et collectivités à porter des politiques foncières et d'habitat, ainsi que la capacité du niveau régional à créer les conditions de soutien des collectivités dans la gestion de ces problématiques. Les réflexions territoriales en vue de l'optimisation de l'aménagement et du développement d'espaces cohérents restent en Bourgogne-Franche-Comté encore à développer, notamment dans les secteurs ruraux. C'est en poursuivant ces démarches et en les portant aux échelles pertinentes que les acteurs bourguignons-francs-comtois répondront au mieux aux attentes des habitants, pour aujourd'hui et pour demain. »

Objectifs :

- Généraliser dans les territoires les outils de planification stratégique à l'échelle la plus pertinente (a minima intercommunale)
- Renforcer la prise en compte collective des enjeux fonciers et de la vitalité des sols
- Outiller les territoires et faciliter les échanges entre acteurs

Leviers d'actions :

- Amélioration de la connaissance du foncier et des fonctions systémiques jouées par les sols
- Elaboration de stratégies foncières

- Promotion de l'utilisation des outils fonciers
- Partager les bonnes pratiques et mettre en réseau les territoires et les acteurs de l'aménagement

✓ **l'objectif 1.1 du SRADET** : « engager un changement de modèle d'aménagement avec une première décennie de rupture (2021-fin 2030) »

Objectifs :

- Définir des territoires de sobriété foncière pour organiser la mise en œuvre de la territorialisation du ZAN
- Poursuivre et accélérer la trajectoire de réduction des ENAF déjà engagée par les territoires infrarégionaux
- Redonner souffle et vitalité aux polarités du territoire avec le ZAN

« Les études conduites en 2019 par le réseau des agences d'urbanisme soulignent sans ambiguïté l'affaiblissement général des polarités de la région, et ce quelles que soient leurs tailles. 66 % des 108 polarités de la région (hors Dijon et Besançon) sont fragilisées au regard de leurs fonctions résidentielles, économiques et servicielles. Le pourcentage de polarités en difficultés sur la seule fonction résidentielle est encore plus important. Le travail d'étude sur les armatures du quotidien réalisé en 2023 à partir de l'armature proposée par l'ANCT conforte ces résultats. En effet, entre 2008 et 2018, les pôles du quotidien qualifiés « d'intermédiaires » et « structurants » (niveau 2 et 3 de l'armature ANCT) ont perdu 3% de leur poids dans la région. Par ailleurs, l'armature de 32 territoires de sobriété foncière de Bourgogne-Franche-Comté (sur 35) s'est affaiblie entre 2008 et 2018.

Ce constat est problématique pour l'ensemble des territoires. Les logiques à l'œuvre de périurbanisation et d'éparpillement urbain appauvrissent les polarités qui peinent à jouer leur rôle d'optimisation et d'organisation des services, les seuils de concentration minimum n'étant plus atteints pour proposer et accueillir les services les plus qualitatifs en particulier. Face à ce constat de déclin, le ZAN ne doit pas constituer une contrainte supplémentaire mais une opportunité de mieux dessiner les armatures territoriales et avec elles renforcer les polarités nécessaires aux rayonnement et dynamisme des territoires.

Le renforcement des polarités de toutes tailles dans la région est donc à privilégier par les documents d'urbanisme indépendamment des périodes de références (2021-2030 ; 2031-2040 ; 2041-2050) et des méthodes de gestion de l'espace (consommation ou artificialisation) ».

✓ **l'objectif 1.2 du SRADET** : « Poursuivre le développement des territoires dans la trajectoire du ZAN en mobilisant progressivement les leviers et outils disponibles (2031-2050) »

Objectifs :

- Accompagner le changement de paradigme : de la réduction de la consommation d'ENAF à l'artificialisation nette
- Concrétiser progressivement le ZAN en capitalisant sur différents outils pour développer de nouveaux modèles d'aménagement et de projets

Leviers d'actions :

- Planifier et projeter des projets de territoires au plus proche des besoins et des réalités locales, au sein de leurs documents d'urbanisme et de planification
- Pérenniser les stratégies pour contenir la périurbanisation par un développement orienté en priorité vers les polarités des armatures locales
- Renforcer les règles de qualité des projets dans les documents d'urbanisme, porteuses de densité, de renouvellement urbain, de préservation de la qualité des sols
- Mobiliser les outils réglementaires et opérationnels visant à limiter l'artificialisation et la consommation des sols : limiter le zonage AU, mobiliser les outils de préservation des espaces naturels et agricoles (ZAP, PAEN)
- Poursuivre l'outillage local propice à identifier les opportunités foncières et à anticiper leurs maîtrises, notamment dans les documents d'urbanisme (droit de préemption « ZAN », emplacement réservé)
- Articuler l'intervention publique (fiscale, financière et en ingénierie) avec la mobilisation des acteurs de l'aménagement (EPF local par exemple) pour conduire des opérations d'aménagement sobres en foncier (maîtrise, gestion foncière et équilibre financier de l'opération)
- Rééquilibrer le développement en faveur des polarités des armatures locales
- Identifier des opérations de mutation urbaine de grande ampleur ou de renaturation et mobiliser les dispositifs partenariaux (Etat, opérateurs, collectivités) pour assurer leurs viabilités réglementaires et opérationnelles
- Mobiliser et communiquer auprès du grand public sur les outils fiscaux en faveur de l'optimisation de l'usage du foncier bâti incitant à des modèles de construction plus sobre
- Mobiliser les outils tels que le remembrement ou le procédé BIMBY pour remodeler, adapter les parcellaires afin de faciliter le développement des projets non artificialisants

- ✓ **l'objectif 14 du SRADET** : « *renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable* »

Principes :

- Mutation des bâtis et des espaces urbanisés et densification
- Approche écosystémique de la nature en ville
- Intégration des mobilités durables comme composante urbaine et organisation des livraisons de marchandises sur les derniers km
- Aménagement d'espaces publics de qualité

✓ La règle n° 4 du SRADET :

Les documents d'urbanisme mettent en œuvre une stratégie globale pour atteindre un objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050, qui passe par :

- une ambition réaliste d'accueil de la population et la définition des besoins en logements en cohérence ;
- des dispositions qui orientent prioritairement les besoins de développement (habitat et activités) au sein des espaces urbanisés existants et privilégient leur requalification avant de prévoir toute nouvelle extension ;
- la préservation de la qualité des sols.

***Des objectifs thématiques à la mise en œuvre desquels l'EPF peut contribuer** (volet foncier), et en particulier :

- Développer une stratégie économe des ressources (objectif 3)
 - *coordonner les acteurs et outils de protection et valorisation des espaces agricoles et forestiers*
- Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe (objectif 4)
 - *agir en faveur d'une gestion globale de l'eau par une politique foncière et d'aménagement adaptée*
- Réduire, recycler, valoriser les déchets (objectif 5) et organiser le traitement des déchets à l'échelle régionale en intégrant les objectifs de réduction, de valorisation et d'élimination (objectif 6)
 - *trouver des espaces afin de respecter l'objectif ambitieux de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte sur les déchets organiques*
- Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique (objectif 8)
 - *intégrer les terres agricoles et la forêt dans la stratégie de captage et de stockage du carbone et prévenir les risques naturels liés au changement climatique ou accentués par celui-ci en s'appuyant sur les outils d'aménagement et de planification existants*
- Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales (objectif 11)
 - *favoriser le développement des EnR via la mise à disposition d'emprise foncière*
- Garantir des conditions d'implantations sobres en foncier pour les activités logistiques (objectif 14.1)
 - *maîtriser la localisation des implantations logistiques dans une perspective globale d'organisation territoriale équilibrée*
- Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement (objectif 16) et préserver et restaurer les continuités écologiques (objectif 17)
 - *contribuer au maintien, à la préservation, au rétablissement ou à l'amélioration de la fonctionnalité des milieux nécessaires à la conservation des réservoirs et corridors écologiques*
- Contribuer à un accès équitable de la population aux services et équipements de base (objectif 18)

- *répondre aux enjeux de maintien et développement des services*
- Adapter le réseau d'infrastructures aux besoins des usagers (objectif 20)
 - *veiller à la prise en compte des besoins fonciers liés aux infrastructures de transport stratégiques (pôles d'échanges multimodaux, réseau routier d'intérêt régional, infrastructures cyclables, etc.)*
- Redynamiser les centres-bourgs et centres-villes par une action globale (objectif 22)
 - *soutenir les collectivités engagées dans des programmes de redynamisation/réinvestissement des centres dans la gestion des problématiques foncières et de renouvellement urbain*
- Renforcer le caractère multipolaire de la région en s'appuyant sur les armatures territoriales et le réseau de polarités qui les composent (objectif 23)
 - *S'appuyer sur les polarités identifiées pour y prioriser le développement, afin de renforcer leurs capacités à être au service des besoins des populations et de l'ensemble des territoires*
- Consolider les connexions des réseaux de transport régionaux aux réseaux nationaux et internationaux (objectif 32)
 - *veiller à la prise en compte des enjeux fonciers le long des voies d'eau et des installations terminales embranchées ferroviaires pour faciliter le développement de l'intermodalité dans les transports de marchandises*

L'ADAPTATION DES MISSIONS ET SERVICES

Dans le cadre de l'évaluation du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025 et de la préparation du nouveau PPI 2026-2030, l'EPF a entrepris une démarche de consultation de ses membres. Un questionnaire a été adressé aux 1 375 communes membres des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). En complément, des entretiens ont été réalisés auprès des EPCI et autres collectivités partenaires, notamment les départements et la Région.

LE RESULTAT DE L'ENQUETE EN RESUME

- ✓ En vue de l'évaluation du PPI 2021 - 2025 et de la préparation du nouveau PPI 2026 - 2030, l'EPF a recueilli l'avis des collectivités membres par le biais d'une enquête en ligne et de plusieurs entretiens.
- ✓ L'enquête en ligne a été réalisée auprès des communes appartenant aux EPCI membres de l'EPF, avec un taux de réponse de 11 %. Des entretiens ont également été menés auprès des EPCI et Départements membres, avec un taux de participation de 57 %.
- ✓ Les compétences de l'EPF jugées les plus utiles par les répondants incluent la négociation-acquisition/rétrocession, cœur de métier de l'EPF, et l'ingénierie foncière. Les axes d'intervention les plus pertinents sont l'habitat et le développement économique.
- ✓ Pour le prochain PPI, les répondants suggèrent de développer ou intensifier certaines compétences de l'EPF, notamment en matière de stratégie foncière. Les domaines d'intervention prioritaires incluent le soutien à l'activité économique et la revitalisation des centres.
- ✓ Les répondants connaissent le site internet de l'EPF et sa lettre d'information trimestrielle, mais estiment qu'il y a des améliorations à apporter en termes de communication. Ils suggèrent de développer des moyens de communication pour mieux informer les collectivités sur les missions de l'EPF et ses modalités d'intervention.
- ✓ Les répondants ont également formulé des suggestions pour améliorer l'action de l'EPF, notamment en matière de veille foncière et d'outils juridiques pour les élus.

SYNTHESE DE LA CONTRIBUTION DE LA REGION

L'évaluation du PPI 2021-2025 par la Région BFC met en avant les compétences les plus utiles de l'EPF pour la Région, notamment l'accompagnement des territoires par l'apport d'ingénierie, d'expertise et de conseils.

Les axes d'intervention prioritaires pour la Région incluent l'habitat, le développement économique, les équipements publics et le renouvellement urbain. La Région souligne également l'importance de la recherche de complémentarités et partenariats avec les acteurs engagés sur ces sujets.

La Région met en avant les compétences à développer ou intensifier, notamment les études préalables à l'acquisition, la préemption, l'expropriation, et la dépollution-déconstruction.

La Région propose également de préciser la place et l'implication de l'EPF dans l'écosystème régional de la connaissance autour des questions foncières, et de renforcer l'accompagnement en matière de stratégie foncière.

Enfin, elle souligne les domaines d'intervention prioritaires pour les prochaines années, en lien avec les transitions et l'adaptation au changement climatique, ainsi que les leviers et outils à actionner pour répondre aux enjeux fonciers actuels.

SYNTHESE DE LA CONTRIBUTION DU DEPARTEMENT DU DOUBS

Le Département du Doubs souhaite que l'EPF Doubs BFC intervienne sur son territoire pour la période 2026-2030 afin de contribuer à divers projets.

Ces projets incluent le développement économique, avec un soutien au maintien des services en milieu rural et la réhabilitation de zones d'activités. L'objectif est de promouvoir une réflexion sur la requalification de sites économiques existants dans une logique de développement durable.

Le Département souhaite également favoriser la production de logements abordables, en tenant compte des enjeux de transition climatique et énergétique, et en utilisant des dispositifs comme le bail réel solidaire (BRS) pour réduire le coût du foncier.

Dans le domaine médico-social, une intervention coordonnée EPF/SEDIA est attendue pour faciliter la réalisation de projets destinés à accueillir des services publics dédiés à l'accompagnement de publics spécifiques.

Le soutien aux équipements communaux et aux services au public est également une priorité, avec une attention particulière à la promotion des solidarités et de la cohésion territoriale.

Enfin, le Département met l'accent sur la sobriété et la requalification foncière, en favorisant la réduction de l'artificialisation des sols et la transformation du bâti existant.

L'intégralité de la contribution du Département du Doubs est disponible en annexe.

Les résultats de la présente enquête mettent en lumière un besoin d'adaptation des services proposés par l'Établissement Public Foncier (EPF). L'activité de négociation et d'acquisition amiable demeure le cœur de métier d'un EPF et reste plébiscitée par nos membres. Pour autant, le besoin en ingénierie et accompagnement de projet ressort pour les compétences à développer, de même que le développement de l'offre de conseils fonciers et juridiques ; les bénéficiaires manifestent un désir croissant en faveur d'une intensification des services relatifs à la gestion locative, domaine pour lequel ils expriment un besoin d'appui.

Cela peut inclure :

- L'ingénierie de projets en collaboration avec les collectivités qui repose sur une planification minutieuse, une mise en œuvre efficace des projets et un suivi rigoureux. Elle inclut également des conseils sur les aspects administratifs, réglementaires, techniques et financiers. Cette approche doit s'appuyer sur une méthodologie structurée, intégrant la vérification des besoins ainsi que la gestion des risques associés.
- La réalisation d'analyses en phase amont des acquisitions foncières conduites par l'Établissement Public Foncier (EPF) ou en phase de portage, a pour objectif d'identifier les potentialités d'aménagement des sites concernés. Cela comprend la requalification de friches, l'évaluation des zones à faible attractivité, la complexité des opérations, les coûts fonciers, ainsi que les enjeux juridiques et techniques afférents. Par ailleurs, ces analyses visent à fournir rapidement un éclairage technique et financier sur un projet d'aménagement proposé par une collectivité.
- Le soutien à l'élaboration de stratégies foncières territorialisées permet de définir les enjeux, cibles et objectifs, tout en assistant à la mise en œuvre de politiques foncières adaptées. Cela inclut la précision des moyens, acteurs et outils nécessaires à leur réalisation.

La complexité croissante des enjeux fonciers, caractérisée par la multiplicité des acteurs, les pressions économiques accrues et les exigences de plus en plus rigoureuses des documents de planification, souligne l'impérieuse nécessité de développer des stratégies locales adaptées. Ces stratégies sont essentielles pour assurer une gestion efficiente et durable des ressources foncières. Il est donc crucial de procéder à des diagnostics fonciers afin d'évaluer les potentiels disponibles et d'identifier le foncier stratégique. Cette démarche, comme nous l'avons déjà suggéré et anticipé lors de notre précédent PPI 2021-2025, nécessite de se doter de moyens et d'outils spécifiques permettant des interventions sur mesure.

A cet effet, parmi les outils à actionner pour répondre à ces enjeux fonciers, nos membres identifient le recours aux baux de longues durées, notamment pour des opérations de développement économique.

L'utilisation de la technique de l'évaluation « compte à rebours » est également mise en avant afin de définir le juste prix d'acquisition d'un bien et ainsi permettre aux collectivités d'avoir une vision éclairée sur la faisabilité d'une opération.

Par ailleurs, le renforcement de nos partenariats avec les agences d'urbanisme, afin de bénéficier de leurs connaissances fines du territoire, nous permettra d'intervenir sur le terrain de manière plus efficace.

Les communes et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont manifesté une sensibilité accrue à l'égard de la création de réserves foncières, incitant ainsi à un renouvellement des pratiques d'aménagement et à une utilisation optimisée du foncier existant. Cela inclut la réhabilitation des bâtiments, la mobilisation des dents creuses, la reconquête des logements vacants et la résorption des friches. La mise en place d'un Programme d'Action Foncière est envisagée pour anticiper et réagir face aux opportunités foncières et immobilières.

Les résultats de l'enquête révèlent également que répondre aux besoins en matière d'habitat et de logement, ainsi que mener des actions pour revitaliser les centres-villes et les cœurs de bourgs, constituent des enjeux majeurs pour les années à venir. À ces priorités s'ajoutent la nécessité de maintenir et de développer des services de proximité ainsi que des infrastructures de transport, qui sont essentielles à la vitalité des territoires.

Le soutien aux activités économiques, ainsi que la revitalisation des centres-bourgs et cœurs de villages et le soutien aux équipements publics demeurent au cœur des préoccupations des communes et EPCI. Ces derniers doivent également être soutenus face aux impacts de la crise sanitaire et économique sur le tissu des entreprises locales.

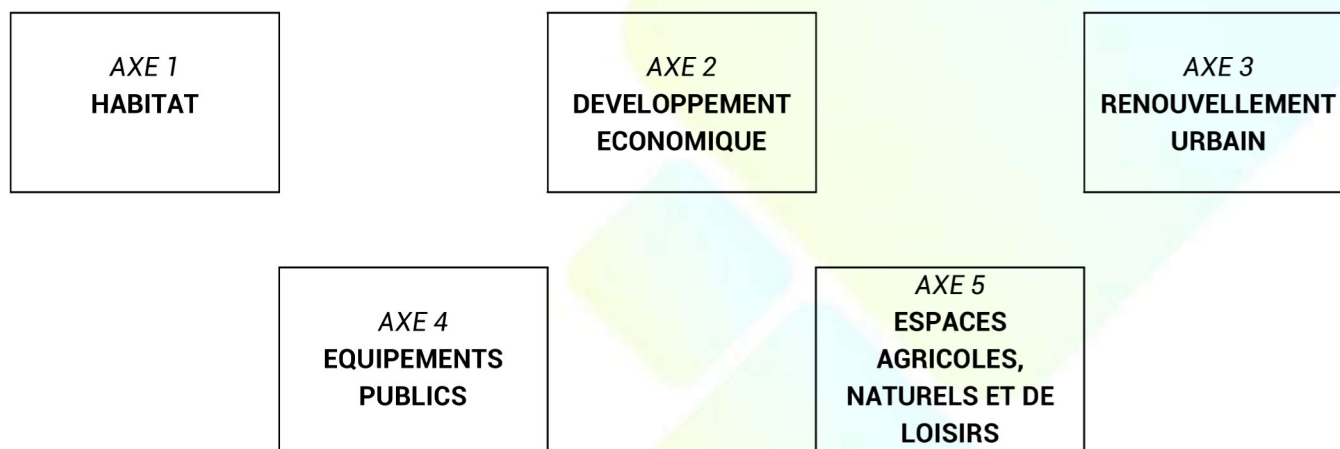
Dans ce contexte, les friches, qu'elles soient urbaines, industrielles, hospitalières ou agricoles, représentent de réelles opportunités foncières pour le développement de projets vertueux. Toutefois, la restructuration de ces espaces nécessite des études préliminaires approfondies, car elles se révèlent souvent impropres à tout usage sans déconstruction ni dépollution. L'objectif est de rendre le foncier prêt à l'emploi pour un opérateur ou une collectivité acteur de sa (re)construction, ce qui implique des opérations de démolition sélective ou totale et de dépollution des terrains. Un soutien des collectivités s'avère donc indispensable dans ces domaines.

Les collectivités expriment une préoccupation croissante pour la préservation de la biodiversité, ainsi que face aux défis posés par le changement climatique. Il est crucial de s'interroger sur la manière d'adapter les impacts effectifs du changement climatique et de préparer les territoires à cette évolution inéluctable. Là encore des compétences en conservation, en communication et sensibilisation : savoir comment communiquer efficacement sur les enjeux climatiques et mobiliser les communautés est essentiel pour impulser le changement et encourager les actions collectives

Le développement de l'Établissement Public Foncier (EPF) inclut également la mise en place d'outils innovants, tels que l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), voté en décembre 2020. L'OFS représente un nouvel instrument à la disposition des collectivités pour mettre en œuvre leurs politiques d'habitat, témoignant ainsi d'une volonté d'adaptation aux enjeux contemporains de l'aménagement du territoire.

Le mécanisme de dissociation foncier-bâti de l'OFS vise à réduire le coût du logement dans des contextes immobiliers tendus, où l'accès au foncier est prohibitif pour de nombreux ménages. L'OFS constitue également une opportunité pour la réhabilitation de logements dégradés, souvent trop coûteux à rénover pour produire des logements à des prix compatibles avec le marché local. Le développement d'une offre de logements via l'OFS dans l'ancien représente ainsi un axe d'intervention prometteur. L'EPF pourra s'appuyer sur son rôle de partenaire dans les Opérations de Revitalisation des Territoires et les projets « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain » et « Villages d'avenir » pour promouvoir ce type d'initiatives sur le territoire.

LES AXES D'INTERVENTION



Le PPI 2026-2030 s'inscrit dans la continuité des précédents PPI s'agissant des axes d'intervention ; il s'articule toujours autour des deux **filis conducteurs transversaux** qui sous-tendaient le précédent PPI et qui constituent par ailleurs des **priorités nationales**, mais intègre désormais un troisième principe directeur.

▪ La revitalisation des centres villes et des cœurs de bourgs/villages

Les centres-bourgs en milieu rural et les centres-villes en milieu urbain jouent un rôle essentiel et structurant dans les territoires. En effet, ils constituent le plus souvent le centre géographique

et fonctionnel d'une commune. L'accroissement de l'usage de la voiture, l'étalement urbain ou encore le développement de la grande distribution en périphérie ont conduit pour partie à leur dévitalisation. Cela se traduit alors par la fermeture de commerces, des logements vacants, une dégradation du patrimoine immobilier, etc.

Les conséquences sont systémiques : un centre-bourg sans commerce n'attirera pas d'habitants et un centre-bourg sans habitant n'attirera pas non plus de commerçants. Les réponses à apporter pour pallier ce phénomène s'inscrivent donc dans une approche globale et cohérente de l'aménagement d'un territoire. La revitalisation des centres a un impact, certes sur la dynamique d'ensemble de la commune, mais également sur celle de son bassin de vie.

Pour répondre à ces enjeux, l'Etat et les collectivités se sont engagés depuis plusieurs années dans des programmes de redynamisation et de réinvestissement des centres, cœurs et pôles.

Au plan « Action cœur de ville » lancé par l'Etat en 2018 se sont ajoutés :

- en octobre 2020, le programme "Petites Villes de Demain", en soutien des communes de moins de 20 000 habitants ayant un rôle clé pour la dynamique locale pour revitaliser leurs centres-villes, améliorer l'attractivité locale et renforcer les services aux habitants ;
- en mars 2023, le plan de reconquête du commerce en milieu rural ;
- en décembre 2023, le programme "Villages d'avenir" dédié à l'accompagnement des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement.

Les dispositifs d'accompagnement déployés par la Région visent en parallèle le renforcement des pôles, en affirmant le rôle pivot des centralités, en lien avec les espaces ruraux.

Depuis sa création, l'EPF participe activement à la revalorisation des centres villes, des centres bourgs et quartiers au travers de projets fonciers et immobiliers. C'est un engagement fort qu'il entend poursuivre en accompagnant les collectivités dans la gestion des problématiques foncières et de renouvellement urbain qu'elles rencontrent dans leurs projets de redynamisation des centres.

▪ **La maîtrise de la consommation d'espace par le recyclage du foncier et une meilleure utilisation du foncier au sein du tissu urbain existant**

Il s'agit d'un fait établi : le développement des activités humaines a conduit à « consommer » de plus en plus d'espace, à tel point que ce modèle de développement est devenu insoutenable. Les conséquences sont nombreuses et connues. Sur le plan environnemental, l'artificialisation des espaces naturels et agricoles les imperméabilise et contribue à la disparition de la biodiversité. Par ailleurs, cet étalement urbain a généré un modèle de développement fondé sur l'éloignement des centres urbains, entraînant des conséquences néfastes sur le plan environnemental (utilisation massive de la voiture individuelle) et urbain (désertification de nombreux centres-villes).

Au cœur des enjeux de sobriété, de préservation des ressources et de la biodiversité, la gestion durable de l'espace nécessite une mobilisation forte et coordonnée, à laquelle l'EPF doit participer en concourant au renouvellement du modèle d'urbanisme et des pratiques en la matière. Il s'agit en effet de « construire mieux » au sein des espaces bâtis.

Villes, villages, tissus pavillonnaires, grands ensembles, centres anciens, zones d'activités, ..., tous les tissus bâtis existants ont vocation à être réinventés, et tous les modes de développement au sein de ces tissus sont concernés :

- densification : aménagement des dents creuses, optimisation de parcelles ;
- mutation : démolition/reconstruction, reconversion/réhabilitation d'espaces dégradés, rénovation ;
- reconquête des logements vacants.

Il s'agit pour l'EPF d'intensifier sa contribution à l'objectif « zéro artificialisation nette » et à la lutte contre l'étalement urbain en accompagnant les collectivités dans leurs projets de transformation du foncier mutable, alternative à la consommation d'espaces naturels ou agricoles et à l'artificialisation des sols. Pour relever ce défi, l'EPF doit collaborer avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement à la construction de nouvelles politiques foncières tendant vers plus de sobriété, au plus près des besoins des territoires confrontés à une équation complexe et des injonctions contradictoires, de limiter l'étalement urbain et de continuer à répondre à des besoins de construction de logements et d'équipements qui ne faiblissent pas. Cela passe par la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières à caractère opérationnel, s'appuyant sur le recensement des fonciers urbanisables et mobilisables, pour répondre à ces besoins sous différentes formes (réhabilitation, reconversion de friches, intensification urbaine, ...), la sélection des emprises présentant des enjeux de mutation, et la mobilisation des outils adéquats pour leur évolution.

▪ **La prise en compte des effets du changement climatique et la transition écologique**

La prise en compte des effets du changement climatique et la transition écologique sont des enjeux cruciaux. Ces deux aspects sont intimement liés et doivent être intégrés dans les stratégies de gestion et de développement territorial pour garantir un avenir durable.

Le changement climatique entraîne des modifications profondes et durables de notre environnement. L'EPF Doubs BFC a un rôle essentiel à jouer dans l'adaptation à ces changements. Il doit anticiper les impacts potentiels tels que les événements météorologiques extrêmes, et les modifications des régimes de précipitations. Ces phénomènes peuvent affecter la viabilité des projets d'aménagement et nécessitent une planification proactive pour minimiser les risques.

La biodiversité est un élément fondamental de la résilience des écosystèmes face au changement climatique. L'EPF Doubs BFC doit intégrer davantage la préservation de la biodiversité dans sa stratégie de développement. Cela inclut la protection des habitats naturels et la restauration des corridors écologiques. La fragmentation des milieux naturels, souvent causée par l'urbanisation et l'exploitation des ressources, met en danger la faune et la flore locales. Il est donc impératif de développer des stratégies pour conserver et restaurer ces espaces.

Pour répondre à ces enjeux, plusieurs actions concrètes peuvent être mises en place :

***La planification stratégique :**

- Élaborer des plans d'aménagement qui tiennent compte des projections climatiques et des besoins en conservation de la biodiversité. Cela inclut l'utilisation de modèles prédictifs pour identifier les zones à risque et les opportunités de conservation.

***La gestion durable des ressources :**

- Promouvoir l'utilisation économe des ressources foncières et encourager le recyclage du foncier. Cela permet de limiter l'artificialisation des sols et de préserver les espaces naturels et agricoles.
- L'identification des espèces et des habitats naturels en amont des travaux de proto-aménagement grâce à l'intervention de bureaux d'études et de partenaires reconnus.
- La mise en œuvre des mesures Eviter, Réduire, Compenser pour adapter les pratiques de déconstruction aux situations particulières dans le respect de la loi.

***La collaboration et la sensibilisation :**

- Travailler en étroite collaboration avec les collectivités, les services de l'Etat, les agences d'urbanisme, et les acteurs de la conservation pour développer des projets intégrés.
- Sensibiliser les communautés aux enjeux climatiques et de biodiversité est également essentiel pour mobiliser les acteurs locaux et encourager les actions collectives.

En intégrant la prise en compte des effets du changement climatique et la préservation de la biodiversité dans ses politiques et pratiques, l'EPF Doubs BFC peut jouer un rôle déterminant dans la construction d'un avenir durable. Ces efforts contribueront non seulement à la protection de notre environnement, mais aussi à la création de territoires résilients et vivables pour les générations futures.

AXE 1 // HABITAT

OBJECTIF : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Soutenir les politiques locales de l'habitat par l'action foncière est une priorité pour l'EPF, dans la continuité des précédents PPI. Il s'agit de répondre aux besoins en logement et de diversification du parc immobilier en s'adaptant aux spécificités de chaque territoire.

Dans ce contexte, l'EPF maintient son action en faveur de la production de logements, en contribuant notamment à la mise en œuvre des orientations définies par les collectivités dans leurs documents de planification, et notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat.

Pour rappel, l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. [...] ». Chaque PLH ou PLUi-H répond bien évidemment aux besoins spécifiques du territoire concerné, avec des objectifs de production de logements (à l'atteinte desquels l'EPF devra contribuer) adaptés aux problématiques locales. Pour autant, des enjeux partagés se dégagent :

- un développement prioritaire de l'habitat dans l'enveloppe urbaine constituée (renouvellement urbain, comblement des dents creuses et densification adaptée, remobilisation des logements vacants) ;
- l'amélioration du parc immobilier existant par la rénovation des immeubles anciens et le traitement de l'habitat insalubre ;
- un développement résidentiel maîtrisé confortant l'armature urbaine ;
- la diversification des formes d'habitat pour prendre en compte les nouveaux modes d'habiter et faciliter le parcours résidentiel des ménages ;
- l'adaptation du parc existant au vieillissement, au handicap, à l'enjeu environnemental, etc.
- la promotion de l'habitat durable et de la construction responsable, compte tenu des enjeux de transition énergétique ;
- le développement d'une offre de logements abordables, au titre duquel l'EPF, en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire, devra contribuer via le déploiement du Bail Réel Solidaire.

Focus : mobiliser du foncier pour l'habitat

La stratégie foncière s'avère être la pierre angulaire pour la réalisation du PLH. Elle passe par l'analyse de l'offre foncière, c'est-à-dire l'identification des gisements fonciers nus et en renouvellement urbain, la sélection des gisements stratégiques par la collectivité puis l'analyse de ces gisements pour évaluer le potentiel de logements, les coûts et les outils à mettre en place pour les mobiliser (veille foncière, acquisition, règlement du PLU, etc.).

En partenariat avec les autres acteurs de l'habitat, l'EPF, compte tenu de son rôle d'opérateur foncier, accompagnera les collectivités dans la mise en œuvre du PLH, en captant à leur demande et pour leur compte les fonciers opportuns, tout en se dotant, pendant la durée du PPI, des moyens et compétences nécessaires à l'appui à l'élaboration de stratégies foncières territorialisées. Il pourra par ailleurs contribuer, en partenariat avec les agences d'urbanisme, au déploiement des observatoires de l'habitat et du foncier, visant à faciliter la connaissance et l'observation de l'offre foncière disponible et l'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier.

CHAMP D'INTERVENTION

- ⇒ Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.

AXE 2 // DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OBJECTIF : SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le développement économique constitue un axe d'intervention historiquement fort de l'EPF. Il s'agit de soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes (artisanat, industrie, commerce, hôtellerie-restauration, tourisme, professions libérales, services marchands, etc.) et dans ses nouvelles formes (économie sociale et solidaire, tiers-lieux, etc.). L'accompagnement de l'EPF dans la mise en œuvre de projets économiques, vecteurs de valeur ajoutée et d'emplois maintenus ou créés, permet notamment de :

- conforter l'offre en foncier économique et favoriser l'implantation ou la sauvegarde d'activités économiques,
- réinvestir des zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales pour restructurer leur foncier,
- soutenir la réindustrialisation et les mutations industrielles des territoires, par une contribution au sauvetage d'entreprises en difficulté ou en restructuration, au maintien d'une activité industrielle sur un site vacant (recyclage foncier de sites économiques), etc.

CHAMP D'INTERVENTION

- ⇒ 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.

AXE 3 // RENOUVELLEMENT URBAIN

OBJECTIF : FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER POUR DES PROJETS D'ENSEMBLE

L'EPF peut faire valoir un savoir-faire éprouvé dans le recyclage foncier des espaces dégradés au travers d'opérations emblématiques portées au cours du dernier PPI. Il est en capacité de soutenir la réalisation de projets urbains d'ensemble stratégiques impliquant une action foncière conséquente, tels que la réhabilitation d'une friche, le traitement d'un ilot en centre ancien ou la reconfiguration d'un quartier. Ces projets d'envergure peuvent combiner production de logements, amélioration du cadre de vie et des espaces publics, commerces et services, mobilités, etc.

CHAMP D'INTERVENTION

- ⇒ Biens situés dans des secteurs de friches, d'espaces dégradés, de centres anciens ou de tissus existants mutables, devant faire faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes pour des vocations renouvelées.

AXE 4 // EQUIPEMENTS PUBLICS

OBJECTIF : CONTRIBUER A L'IMPLANTATION ET AU MAINTIEN DES EQUIPEMENTS

L'EPF accompagnera les collectivités engagées dans l'ajustement de leur offre d'équipements, rendue nécessaire par l'évolution des besoins de la population, en assurant la maîtrise foncière nécessaire à la création, l'extension ou la modernisation d'équipements publics, la mise en place de nouveaux services à la population, et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Le maintien indispensable et le développement d'une offre de services (y compris médico-sociaux, au travers en particulier de la création de maisons de santé pluridisciplinaires), accessibles à tous (habitants des quartiers populaires, des espaces périurbains, des villes petites et moyennes comme des villages) contribue en effet à l'attractivité du territoire.

CHAMP D'INTERVENTION

- ⇒ Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.

AXE 5 // ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

OBJECTIF : PARTICIPER A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DE LOISIRS

L'EPF entend intensifier son action en faveur de la transition écologique, dans le souci de valoriser le capital environnemental du territoire.

Il contribuera, via ses interventions foncières, à garantir :

- la pérennité d'espaces agricoles et naturels, tant ruraux que périurbains, à l'occasion notamment de la mise en œuvre opérationnelle de projets alimentaires territoriaux,
- la préservation et l'ouverture au public d'espaces naturels, dans le cadre en particulier de la politique des Espaces Naturels Sensibles menée par les Départements ;
- l'intégrité de milieux nécessaires à la conservation des réservoirs de biodiversité et à la fonctionnalité des corridors écologiques et de la Trame Verte, Bleue et Brune,
- la renaturation/remise en état de sites dégradés ou la reconquête de friches/terrains délaissés, dans une logique de compensation environnementale ou agricole,
- le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque au sol par exemple),
- le développement de la « nature en ville » (réaménagement et végétalisation d'espaces artificialisés, dans le cadre de la contribution à la lutte contre les îlots de chaleur par exemple).

Il pourra également, au titre de cet axe, assurer le portage de fonciers :

- concernés par des risques naturels ou technologiques,
- contribuant à la protection de la ressource en eau et à la restauration des milieux aquatiques,
- supports d'équipements et infrastructures de loisirs et activités de pleine nature, dans le respect des enjeux environnementaux.

CHAMP D'INTERVENTION

- ⇒ Biens participant aux enjeux de transition écologique et énergétique, à la protection/valorisation des espaces naturels et agricoles et à la prévention des risques naturels et technologiques.

LES MOYENS

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE L'EPF

L'EPF comptait en 2015, année du premier arrêté d'extension sur la région Franche-Comté, 388 communes pour une population couverte de 388 425 habitants. En janvier 2017, le périmètre d'intervention de l'EPF a été étendu à la Bourgogne-Franche-Comté du fait de la fusion des régions.

Début 2025, la couverture de l'EPF s'établit à 46 EPCI, 1512 communes pour une population de 1 316 089 habitants.

Sur cette période allant de 2015 à 2025, les effectifs de l'EPF sont passés de 15 à 23 salariés avec la mise en œuvre des orientations stratégiques du précédent PPI 2021-2025 à savoir :

- ❖ Une enveloppe globale de 83 M€
- ❖ Le développement de la couverture territoriale
- ❖ Le renforcement de l'ingénierie foncière
- ❖ L'expérimentation de solutions innovantes (OFS, CCDR, ...)
- ❖ Le renforcement et l'élargissement des partenariats

Au vu des résultats obtenus sur les cinq dernières années, il importe de poursuivre les orientations qui ont produit les meilleurs effets au bénéfice de nos membres, de leurs projets d'intérêt général et de procéder à un travail de prospective ou de projections sur les cinq prochaines années.

L'enquête menée sur l'évolution de notre action foncière et sur les attentes des élus met en évidence :

- ❖ un niveau de satisfaction élevé sur la contribution de l'EPF à la réussite des projets portés par les collectivités
- ❖ une attente forte sur le maintien, voire le renforcement, de la plupart des services mis à disposition.

Le contexte socio-économique qui s'impose aux élus locaux est particulièrement lourd et difficile. L'intervention publique est nécessaire presque partout :

- ❖ pour revitaliser un cœur de village et éviter qu'il se paupérise et perde son attractivité,
- ❖ pour requalifier un quartier ou un espace dégradé en cœur de ville avec des travaux longs et coûteux pour offrir des logements accessibles,
- ❖ pour soutenir et développer l'emploi et l'activité dans l'artisanat, le commerce, l'industrie, l'agriculture, le tourisme,
- ❖ pour préserver les espaces naturels et la biodiversité ou faire face aux conséquences des événements climatiques atypiques de plus en plus fréquents.

Sur la base de ces éléments, le schéma de développement de l'EPF s'articule autour de trois enjeux :

*Les ressources humaines

Dans un contexte de mutation rapide et de raréfaction du foncier, les établissements publics fonciers doivent constamment adapter leurs pratiques de gestion pour rester performants et efficaces.

Les établissements publics fonciers opèrent dans un environnement avec plusieurs défis :

- Une réglementation complexe et en constante évolution
- Des attentes croissantes en termes de transparence et de responsabilité
- Une pression accrue pour optimiser l'utilisation des ressources foncières

Pour répondre à ces enjeux, L'EPF Doubs BFC s'est fixé une série de mesures stratégiques visant à préserver, dans le temps, la performance et l'efficacité de l'établissement, tout en préservant l'esprit d'équipe et la satisfaction de nos membres.

La première mesure consiste à instaurer un système de gestion de la performance basé sur des indicateurs clés de performance (KPI). Ces indicateurs sont définis dans le cadre de notre démarche qualité, en concertation avec les différentes parties prenantes et couvrent les aspects suivants :

- Performance opérationnelle : délais de traitement des dossiers, taux de réalisation des objectifs, etc.
- Performance financière : respect des budgets, optimisation des coûts, etc.
- Qualité des services : satisfaction des collectivités, nombre de réclamations, etc.

Une meilleure performance passe également par l'optimisation des processus internes, notamment :

- Cartographier et analyser les processus actuels pour identifier les points de blocage et les inefficacités
- Automatiser les tâches répétitives et à faible valeur ajoutée grâce à des outils d'intelligence artificielle
- Maintenir la proximité avec les territoires et des processus de décisions agiles malgré la croissance de l'établissement

La performance de l'EPF Doubs BFC repose en grande partie sur les compétences et l'engagement de ses collaborateurs. La Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) est prise en compte, il est donc essentiel de :

- Proposer des formations régulières pour développer les compétences techniques, juridiques et managériales

- Veiller à la santé et la sécurité des salariés
- Développer l'engagement des salariés à la suite des entretiens individuels
- Fidéliser les talents
- Encourager, dans la mesure du possible, les parcours professionnels diversifiés
- Favoriser un environnement de travail collaboratif et stimulant

Préserver et renforcer l'esprit d'équipe est crucial pour garantir l'efficacité de l'établissement. Pour cela, nous envisageons :

- de continuer à organiser des événements de team-building et des ateliers de développement personnel,
- de mettre en place des espaces de travail favorisant la collaboration et la créativité,
- de valoriser les réussites collectives et individuelles,
- de renforcer nos échanges avec les établissements publics fonciers en lien avec l'association nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) par la participation aux formations inter-EPF, le benchmark des pratiques opérationnelles, juridiques et administratives, les journées du personnel, les séminaires et colloques communs.

L'Association des EPFL joue un rôle crucial en tant que porte-parole des EPFL. Elle accompagne les EPFL dans leur action professionnelle et contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de politiques foncières. Elle représente les EPFL auprès des instances gouvernementales et institutionnelles.

L'association a créé un Club des Elus des EPFL. Le but du club étant d'unifier les forces des élus pour mieux défendre les intérêts de nos territoires et promouvoir des politiques foncières plus justes et durables, de faire notamment évoluer les politiques foncières et de renforcer les actions de lobbying au niveau local et national. Il permettra d'offrir des services et des outils adaptés aux besoins des élu-es. En participant à des rencontres régulières et des événements dédiés, ils auront l'occasion de mieux connaître les élu-es des autres EPFL et d'échanger des idées, des expériences et des bonnes pratiques.

Cette connaissance mutuelle est primordiale pour créer des liens de confiance et favoriser une collaboration efficace. Ils bénéficieront également d'opportunités de formation pour renforcer leurs compétences et leurs connaissances dans les domaines clés de la gestion foncière, des politiques publiques et du développement local. En prenant part activement au réseau, ils pourront discuter des enjeux actuels et futurs, confronter leurs points de vue et co-construire des solutions innovantes. Cela contribue à renforcer la cohérence et la pertinence de nos actions, tout en vous permettant de rester à la pointe des évolutions dans le secteur du foncier.

De nombreux EPFL sont agréés OFS ; renforcer nos échanges, mutualiser nos connaissances sur les sujets juridiques, fiscaux et comptables est primordiale. L'objectif est :

- de participer aux réunions annuelles et à tout autre événement organisé par Foncier Solidaire France et aux ateliers organisés avec l'association des EPFL,
- de développer notre expertise grâce à notre adhésion à Foncier Solidaire France afin de bénéficier d'un réseau d'expertise, d'un soutien et d'un accompagnement pour la mise en place de projets en Bail Réel Solidaire (BRS),
- de renforcer nos compétences en matière de gestion foncière et de développement de projets immobiliers solidaires,
- d'accroître notre visibilité et notre influence dans les politiques locales et nationales,
- de contribuer à l'innovation sociale visant à lutter contre la spéculation immobilière.

La satisfaction des élus doit être au cœur de la stratégie de l'établissement. Voici quelques actions à renforcer ou à envisager :

- mobiliser un poste dédié à la relation collectivité, chargé de recueillir et de traiter les feedbacks,
- maintenir des enquêtes de satisfaction régulières,
- adapter l'offre de services aux besoins et attentes des collectivités.

Pour garantir le succès de ce dispositif, il est important de définir un plan de mise en œuvre clair, avec des étapes et des responsabilités précises :

- La création d'un comité de pilotage chargé de superviser la mise en œuvre du PPI
- Une communication régulière et transparente avec l'ensemble des collaborateurs
- Des points d'étape pour mesurer les progrès et ajuster les actions si nécessaire

*Les locaux

Notre établissement, composé en 2025 de 23 collaborateurs, intervient sur la région Bourgogne-Franche-Comté pour maîtriser le foncier nécessaire aux projets des collectivités locales. Afin d'assurer l'efficacité de nos gestionnaires, juristes et négociateurs fonciers qui se déplacent fréquemment dans la région, il est crucial de disposer de moyens logistiques adaptés.

Pour garantir un environnement de travail optimal et la satisfaction des collectivités, il est essentiel de doter notre établissement des ressources suivantes :

- Amélioration des bureaux actuels : continuer à adapter les espaces de travail pour les rendre plus ergonomiques et fonctionnels.
- Équipements informatiques : fournir des ordinateurs portables performants, des logiciels spécialisés et un accès sécurisé aux bases de données.
- Réseau de communication : installer une téléphonie moderne et des systèmes de visioconférence de haute qualité pour faciliter les échanges internes et externes.

Assurer une communication fluide et efficace entre les collaborateurs et avec les collectivités est primordial. Nous engagerons les mesures suivantes :

- Conforter et améliorer les conditions de vote et les visio conférences lors de nos conseils d'administrations et assemblées générales.
- Modernisation du système téléphonique.
- Outils collaboratifs : développer et spécialiser les plateformes de travail collaboratif actuel comme Microsoft Teams (en interne) ou Slack (avec les autres EPFL de France) pour faciliter le travail d'équipe et la gestion des projets.
- Contribuer à l'amélioration de notre logiciel de gestion par des développements informatiques permettant une meilleure gestion pour nos opérations de portage.

Les déplacements fréquents des négociateurs fonciers nécessitent des moyens de transport fiables :

- Véhicules de fonction : acquérir des véhicules hybrides ou électriques pour réduire l'empreinte carbone tout en garantissant des déplacements confortables.
- Frais de déplacement : optimiser la gestion des frais de déplacement avec des outils de gestion des notes de frais et des cartes carburant.

Avec une croissance prévue de l'effectif, notre siège social actuel arrivera à saturation. Nous étudierons :

- Nouvelle implantation : construire un siège social plus spacieux et moderne, adapté aux besoins actuels et futurs de l'établissement.
- Agences régionales : ouvrir une ou deux agences sur le territoire pour assurer une proximité avec les élus des collectivités membres et faciliter les démarches foncières.

En dotant notre établissement des moyens logistiques appropriés et en anticipant la croissance de nos effectifs, nous pourrions améliorer les conditions de travail des collaborateurs, renforcer notre efficacité et garantir la satisfaction des collectivités que nous servons. Il est impératif d'investir dès maintenant pour préparer notre avenir et accompagner notre développement.

*La communication

L'activité de l'EPF a donné lieu à des évolutions de la stratégie de communication de l'EPF :

- La refonte du contenu du rapport d'activité en mettant en avant les retours d'expérience. Les exemples d'intervention étant plus régulièrement mis en avant sur les autres supports de communication (site internet, newsletter, réseaux sociaux, salons...)
- Déploiement d'un compte professionnel sur le réseau LinkedIn avec mise en place d'une communication hebdomadaire
- Newsletter trimestrielle reprenant les temps forts de l'activité de l'EPF
- Actualités thématiques du site internet

- Réalisation de films/interviews (démolition BricoStoc, exemples d'intervention sur Bergesserin, Dampierre-les-Bois, l'Isle-sur-le-Doubs et Fauverney)

La présentation de notre action sur le territoire est importante et doit être renforcée pour présenter nos différentes compétences et favoriser les projets fonciers sur les nouveaux territoires.

La participation aux différents salons, colloques, forums, est primordiale pour montrer notre engagement et être visible pour tous nos partenaires.

La séquence qui s'annonce, dans un contexte de renouvellement des exécutifs du fait des élections municipales en 2026, permettra également de faire un focus par territoire de l'action portée de l'EPF. L'enjeu est de faire comprendre cette action en l'illustrant par des exemples concrets et territorialisés. Une action de communication spécifique et à bonne échelle sera mise en place au second semestre 2026 afin de sensibiliser les élus.

D'autre part, l'année 2027 marquera les 20 ans d'existence de l'EPF Doubs BFC ! Une année particulière qui sera l'occasion de réunir les élus, les services et les partenaires autour du foncier en tant que bien commun.

La Responsabilité Sociétale et Environnementale en route !

Afin d'accompagner l'action de l'EPF au service de ses membres, il a été décidé de mettre en place une démarche RSE. L'équipe a participé en 2024 aux Olympiades de la RSE sous l'égide de SAIME et le MFQ BFC.

Une référente RSE a été désignée et anime dorénavant la démarche. La RSE est un engagement volontaire de l'EPF à agir de manière éthique et responsable envers la société et l'environnement.

L'enjeu est de faire valoir la prise en compte des critères de développement durable dans les pratiques de l'établissement, à savoir :

- l'économie circulaire et circuits courts,
- l'impact des pratiques professionnelles sur les ressources,
- la sensibilisation à la préservation de la biodiversité, notamment avec l'adhésion au Refuge LPO et au Collectif CEDRE,
- l'adaptation au changement climatique,
- le bien-être et la dignité au travail, égalité,
- les pratiques vertueuses.

LES MOYENS FINANCIERS

Les constats factuels mis en évidence dans l'analyse des précédents PPI ne peuvent suffire à élaborer une stratégie pour l'EPF sur les cinq prochaines années. Une enquête a été menée auprès de nos membres pour identifier les attentes et dresser des perspectives. Le développement territorial de l'EPF doit également être évalué au motif, qu'à lui seul, il peut générer des besoins financiers considérables.

Le coût et la raréfaction du foncier devront également être pris en compte. La loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Cette loi a des implications significatives sur le prix et la disponibilité du foncier pour les projets des collectivités. Tout d'abord, la loi fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, ce qui signifie que toute nouvelle artificialisation des sols devra être compensée par la renaturation d'une surface équivalente. Cette contrainte législative entraîne une raréfaction du foncier disponible, car les collectivités doivent désormais privilégier la réhabilitation des friches industrielles et la densification des zones déjà urbanisées. En conséquence, le prix du foncier augmente, car la demande pour les terrains constructibles dépasse l'offre disponible. De plus, la loi impose aux collectivités de concilier de multiples enjeux, tels que l'adaptation au vieillissement de la population, les crises climatiques et sanitaires, et la transition écologique. Ces défis nécessitent des aménagements spécifiques et souvent coûteux, ce qui contribue également à l'augmentation des prix du foncier. Les collectivités doivent donc repenser leurs stratégies d'aménagement pour intégrer ces nouvelles contraintes tout en répondant aux besoins de la population et des acteurs économiques.

La question de l'habitat accessible a été au cœur de la stratégie de l'EPF sur le précédent PPI. L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) représente une solution innovante et durable pour répondre aux défis de l'accès au logement dans nos territoires. En dissociant la propriété du terrain de celle du bâti, l'OFS permet de proposer des logements à des prix abordables, accessibles aux ménages modestes. Ce modèle repose sur trois principes fondamentaux : l'innovation, la pérennité et la solidarité.

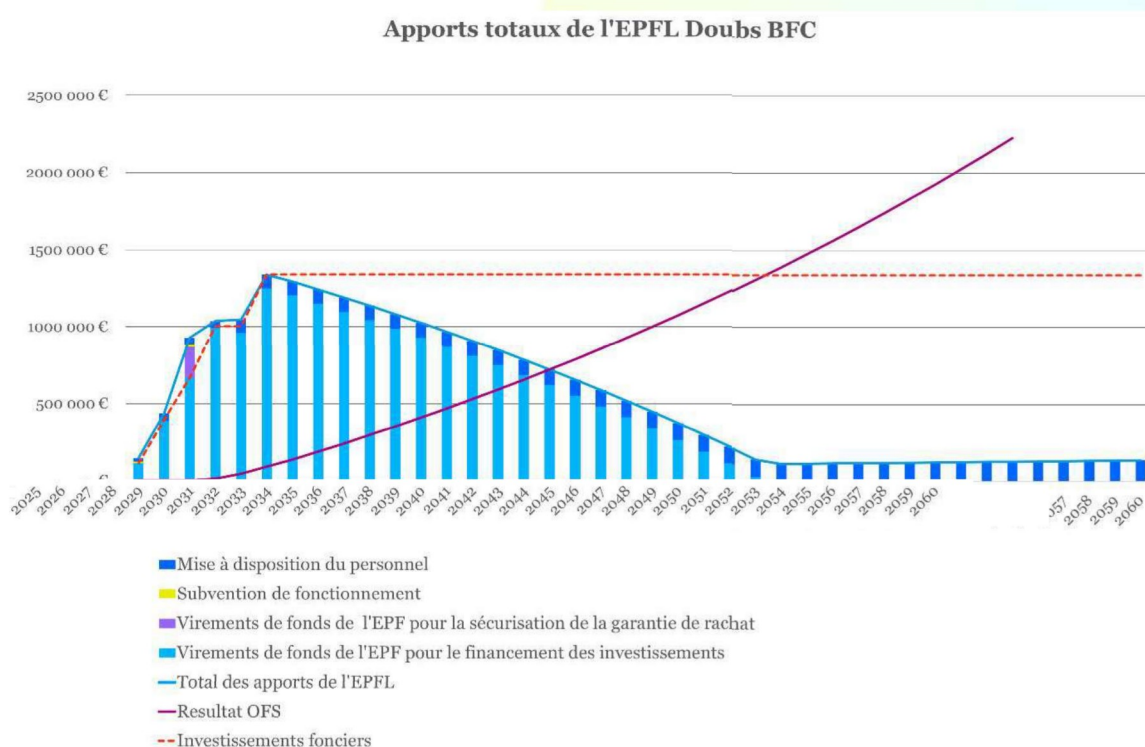
L'innovation réside dans la dissociation entre le bâti, détenu par le ménage, et le terrain, propriété de l'OFS. Cette approche offre une alternative à la propriété privée du sol et crée une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages. La pérennité est assurée par le système qui garantit, sur le long terme et pour plusieurs générations, le caractère abordable des prix des logements. Enfin, la solidarité est au cœur du dispositif, contribuant à la réduction des inégalités sociales et territoriales dans l'accès à la propriété et à la régulation de l'inflation des prix de l'immobilier.

Le développement stratégique de l'Organisme de Foncier Solidaire Doubs BFC doit prendre en compte les spécificités de différents territoires pour répondre aux besoins variés des populations locales.

La bande frontalière avec la Suisse : Cette zone est caractérisée par des coûts fonciers très élevés, en raison de la proximité avec la Suisse et de l'attractivité économique de la région. Les prix du foncier flambent, rendant l'accès à la propriété difficile pour les travailleurs qui exercent en France. L'intervention foncière est une priorité pour endiguer la hausse des prix et permettre aux classes moyennes de se maintenir sur le territoire.

Les grandes villes et leur périphérie : Dans les grandes villes et périphéries de Bourgogne-Franche-Comté, le marché immobilier est souvent tendu, avec des prix élevés et une faible vacance. L'OFS doit se concentrer sur le développement de logements abordables pour répondre à la demande croissante.

Les zones rurales en déprise : Dans les zones rurales en déprise, les projets de logement en Bail Réel Solidaire (BRS) sont souvent difficiles à équilibrer financièrement. Ces territoires, bien que moins attractifs économiquement, nécessitent des interventions spécifiques pour revitaliser les cœurs de village et offrir des logements accessibles. Par exemple, des opérations de réhabilitation de fermes à forte valeur patrimoniale sont susceptibles d'encourager des projets de rénovation en accession.



Le PPI doit soutenir le déploiement de l'OFS sur ses premières opérations.

La structure est internalisée à l'EPF, sans exclure la transformation ultérieure de l'outil sous une autre forme juridique.

L'EPF pourra financer sur ses fonds propres mais également avoir recours à l'emprunt. Les projets seront étudiés notamment avec la Banque des territoires avec le prêt GAIA, toujours volontaire dans des projets comme ceux de l'OFS permettant des emprunts sur des durées plus longues.

L'équilibre financier de l'OFS étant assuré pour son fonctionnement comme pour le précédent PPI par la mise à disposition du personnel de l'EPF et des subventions de l'EPF les premières années.

Les dispositions de rachat éventuel de logement en pleine propriété par l'OFS doivent être prises en compte dans l'élaboration de la trésorerie du nouveau PPI.

Au fur et à mesure que l'OFS mènera ses projets, elle améliorera sa capacité d'autofinancement et ses fonds propres, l'EPF réduira ses subventions.

Pour prévoir un volume d'acquisition pour l'EPF de 130 M€, les durées de portage restant identiques dans le prochain PPI, plusieurs leviers peuvent être activés pour maintenir une capacité d'autofinancement suffisante et assumer ses dettes en cours :

- une durée moyenne du stock d'environ 4 ans, en prévoyant un volume de rétrocessions en cohérence,
- le recours éventuel à l'emprunt,
- les recettes des frais de portage.

Et bien entendu, une maîtrise des coûts de fonctionnement et d'investissement.

“ UNE ENVELOPPE GLOBALE D'INTERVENTION DE 130 MILLIONS D'EUROS „

Affectation des moyens financiers du PPI 2026-2030

Axe d'intervention	Champ d'intervention	% du PPI	Montant prévisionnel 2026-2030
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.	23 %	30 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.	23 %	30 M€
3 – Renouvellement urbain	Biens situés dans des secteurs de friches, d'espaces dégradés, de centres anciens ou de tissus existants mutables, devant faire faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes pour des vocations renouvelées.	23 %	30 M€
4 – Equipements publics	Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.	15 %	20 M€
5 – Espaces agricoles, naturels et de loisirs	Biens participant aux enjeux de transition écologique et énergétique, à la protection/valorisation des espaces naturels et agricoles et à la prévention des risques naturels et technologiques.	8 %	10 M€
Organisme de Foncier Solidaire	Apports en fonds propres de l'EPF (subvention de fonctionnement/équilibre et investissements fonciers)	4 %	5 M€
Préparer et anticiper l'action foncière	Financement d'études (études « flash » de pré-faisabilité, diagnostics fonciers, etc.)	4 %	5 M€
Total PPI 2026-2030		100 %	130 M€

Ces constats et réflexions conduisent l'EPF à construire un nouveau cadre financier autour des dotations prévisionnelles précisées dans le tableau ci-avant.

Tous les axes sont renforcés financièrement pour les exercices 2026 à 2030 avec un prévisionnel global de 130 M€ dont 60 M€ consacrés à l'habitat et au renouvellement urbain.

30 M€ pour le développement économique afin de soutenir le maintien du commerce, de l'artisanat et le développement de l'industrie dans l'une des régions les plus industrialisées de France.

Les équipements publics représentent une dotation de 20 M€ pour tenir compte des efforts soutenus des collectivités pour adapter les services aux besoins des territoires.

L'axe "espaces agricoles, naturels et de loisirs" est porté à 10M€ pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité, la renaturation et dans une moindre mesure certains projets agricoles dans les territoires en difficulté.

Les apports en fonds propres à l'OFS seront nécessaires pour rendre économiquement viables les opérations d'accession sociale à la propriété ; une dotation de 5M€ est prévue au PPI pour les acquisitions de terrains nus ou les biens bâtis à requalifier.

Une dotation de 5M€ est également proposée pour maintenir et accroître le travail d'investigation préalable à la maîtrise foncière et au portage pour sécuriser financièrement les décisions de requalification dans les villages ou quartiers de villes.

LES MODALITES D'INTERVENTION

L'intervention de l'EPF est encadrée par ses statuts et son règlement intérieur, qui précisent les conditions de portage et de cession propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

LES CONDITIONS DE CESSION

Il est proposé d'apporter au règlement intérieur les évolutions suivantes :

- **Prix de rétrocession**

Prise en compte du solde des frais de gestion externalisés dans le calcul du prix de rétrocession : les primes d'assurances restent pour l'instant retirées du calcul du prix de rétrocession, par exception au principe de répercussion de l'ensemble des dépenses et recettes aux collectivités garantes.

Répercussion des dépenses aux collectivités garantes ou aux organismes désignés par leurs soins : dans le cadre des études AMO amont, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF l'ensemble des frais dépensés par l'EPF pour cette étude soit au terme du portage conformément au règlement intérieur, soit dans le cas d'une opération sans portage à première demande.

- **Taux de portage**

Il n'est pas prévu au final d'évolution des taux de portage en vigueur, soit :

- 1 % HT l'an de la 1^{ère} à la 4^{ème} année suivant la date de la première acquisition de l'opération,
- 1,5 % HT dès la 5^{ème} année de portage et jusqu'à la 10^{ème} année,
- 2 % HT à partir de la 11^{ème} année.

- **Frais de portage**

Prise en compte des frais, études et travaux de proto-aménagement dans la base de calcul des frais de portage : considérant la charge technique et financière mobilisée par le personnel de l'EPF pour le traitement des factures, y compris celles répercutées sur les locataires, les frais de portage seront dorénavant appliqués dès le 1er euro.

LES INNOVATIONS EN MATIERE D'ACQUISITION/GESTION/INGENIERIE

Louer son logement en BRS

Jusqu'en 2024, le BRS imposait aux propriétaires de résider dans leur logement en tant que résidence principale, sans possibilité de le louer. Cependant, le décret du 16 juillet 2024 a changé cette règle, permettant désormais la location du logement sous des conditions strictes. Cette flexibilité s'applique notamment dans les cas suivants :

- Déménagement temporaire pour raisons professionnelles ou personnelles.
- Absence prolongée pour des raisons de santé ou familiales.
- Besoin financier nécessitant de partager ou de louer temporairement le logement.

Cette nouvelle possibilité offre plusieurs avantages aux propriétaires. En plus de la flexibilité qu'elle procure pour gérer les imprévus de la vie personnelle et professionnelle, elle permet de générer un revenu complémentaire. Par exemple, cela est bénéfique en cas de besoin financier ou lorsque le logement reste inoccupé pendant une période prolongée. De plus, cette mesure permet de conserver les avantages du BRS tout en facilitant la gestion du bien.

Cependant, cette possibilité de location est encadrée par des règles strictes. Tout d'abord, les loyers sont plafonnés et doivent respecter les limites fixées par le dispositif pour garantir l'accessibilité du logement. De plus, le propriétaire doit informer l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) avant toute mise en location, en précisant la durée et les modalités de location, ainsi que la partie du logement concernée, qu'il s'agisse de l'ensemble du bien ou seulement d'une partie de celui-ci.

Ainsi, cette évolution du BRS représente une avancée majeure en offrant une meilleure adaptabilité aux propriétaires, tout en préservant les principes de solidarité et d'accessibilité qui font la force de ce dispositif.

BRSA

(Source : CEREMA)

Le BRSA facilite la construction et la réhabilitation de locaux à usage professionnel ou commercial.

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) est un contrat de bail par lequel un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial. Il est conclu pour une durée pouvant aller de 12 à 99 ans.

Ce bail est conclu sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.

Le BRSA peut être consenti :

- une microentreprise (avec possibilité pour l'OFS de prévoir des critères d'éligibilité fondés notamment sur le chiffre d'affaires, le statut, le type d'activité...) ;
- à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une microentreprise (éventuellement selon les critères d'éligibilité prévus par l'OFS pour les microentreprises). Cet opérateur peut être un établissement public y ayant vocation, une société d'économie mixte locale (SEML), une société publique locale (SPL) ou une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) ;
- à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des bénéficiaires répondant à certaines conditions, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires.

Le Bail à Construction (applicable selon conditions)

(Source : CEREMA)

Contexte et objectif

- **Définition** : le bail à construction est un contrat juridique où un propriétaire foncier (la collectivité, l'EPF) loue son bien à un tiers (preneur) qui doit construire ou rénover et entretenir un édifice.
- **Durée** : entre 18 et 99 ans, sans reconduction tacite.
- **Objectif** : préserver le foncier et atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience de 2021.

Avantages et points de Vigilance

- **Pour le preneur** : économies sur l'achat du terrain, droits réels sur les bâtiments, stabilité financière.
- **Pour la collectivité** : acquisition de patrimoine immobilier, maîtrise du développement territorial, possibilité d'inclure des clauses spécifiques. Attention particulière à ne pas exercer une influence déterminante sur la nature des constructions édifiées/rénovées faute de transformer le contrat en marché public.

Mise en Œuvre

- **Loyer** : peut être constitué de tout ou partie des constructions édifiées, peut être périodique ou canon (versement unique).
- **Construction et entretien** : le preneur doit maintenir les bâtiments en bon état et payer les charges et taxes.
- **Fiscalité** : le preneur est responsable des taxes foncières et d'aménagement, les loyers sont déductibles des résultats de l'entreprise.

Conclusion

- Le bail à construction est un outil stratégique pour les collectivités afin de maîtriser le foncier, soutenir le développement économique et répondre aux contraintes de la transition écologique.

L'activité de proto-aménagement

Depuis 5 ans, l'EPF a développé une expertise particulière dans les travaux de proto-aménagement. Ces travaux, qui consistent à de la déconstruction (avec recherches de solutions de ré-emploi ou de recyclage des matériaux et établissement d'un diagnostic PEMD, conformément à la loi AGECE), à la dépollution des terrains et au terrassement, ont pris de l'importance.

L'EPF a renforcé son expertise en matière de travaux et maîtrise d'ouvrage, en faisant appel, le cas échéant, à des maîtres d'œuvre et bureaux d'études spécialisés dans les domaines de la biodiversité, des sites et sols pollués, structurels et diagnostiqueurs immobiliers.

Dans certains cas, l'EPF est désigné en qualité de co-bénéficiaire des financements « France Relance » Fonds vert déposés par les collectivités mandantes, ce qui permet de réduire le coût de l'opération de portage pour la collectivité.

Les études préalables à la reconversion d'espaces dégradés

L'EPF a souhaité proposer un nouveau service à destination de ses adhérents en les accompagnant dans leurs réflexions sur la reconversion de sites dégradés compte tenu du double constat suivant :

- évolution réglementaire (loi ZAN), privilégiant désormais l'urbanisation des dents creuses et la reconversion de sites dégradés et limitant l'urbanisation par étalement urbain,
- orientation de l'Etat visant à réindustrialiser la France, amenant les collectivités à s'interroger sur le devenir des friches présentes dans leurs territoires.

Compte tenu de la complexité juridique, technique, foncière et financière de tels sujets, il est apparu indispensable de proposer à nos adhérents d'être accompagnés par une équipe pluridisciplinaire via une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

En effet, préalablement à toute prise de décision, il est nécessaire de valider des prérequis pour valider les acquisitions et sécuriser l'investissement financier de nos collectivités adhérentes.

Pour cela, il est proposé de procéder à des études d'opportunité et de faisabilité afin d'identifier les potentialités d'aménagement et de valorisation de ces friches mais également les contraintes associées.

Au vu des résultats de ces études, la collectivité sera en mesure de se positionner sur l'acquisition ou non du site.

La valorisation du bien sera établie par la méthode dite du « compte à rebours » en tenant notamment compte des coûts de proto-aménagement (dépollution, désamiantage, démolition...).

Appui et conseils en matière de veille et de stratégie foncière

Dans le cadre de la gestion du territoire, il est essentiel de développer une stratégie foncière efficace pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Cette stratégie permet de répondre aux besoins en matière de logement, d'activités économiques, de préservation des espaces naturels et agricoles, et de développement des infrastructures. Pour ce faire, il est proposé de mettre en place un appui à l'élaboration de cette stratégie foncière au sein de notre EPF.

Programme d'action foncière

Le programme d'action foncière constitue un outil indispensable pour la mise en œuvre de la stratégie foncière. Il permet de planifier et de coordonner les actions à mener en matière d'acquisition, de gestion et de valorisation des terrains. Ce programme pourra inclure les étapes suivantes :

*Diagnostic foncier : réaliser un état des lieux des terrains disponibles et des besoins en matière de foncier. Cette étape permet de mieux comprendre les enjeux et les opportunités du territoire.

*Définition des objectifs : fixer des objectifs clairs et précis en matière de développement urbain, de préservation des espaces naturels et agricoles, et de création d'infrastructures.

*Planification des actions : établir un calendrier des actions à mener pour atteindre les objectifs fixés. Cela inclut l'acquisition de terrains, la gestion des biens fonciers, et la valorisation des espaces.

*Suivi et évaluation : mettre en place des indicateurs de suivi et d'évaluation pour mesurer l'avancement des actions et l'atteinte des objectifs.

Propositions pour la mise en place d'une veille foncière

La veille foncière est un dispositif permettant de surveiller en permanence l'évolution du marché foncier et de détecter les opportunités d'acquisition de terrains. Voici quelques propositions pour la mise en place d'une veille foncière efficace :

*Création d'un observatoire foncier : contribuer à mettre en place un observatoire foncier chargé de collecter et d'analyser les données relatives au marché foncier. Cet observatoire peut être constitué de représentants des communes, des EPCI, et de l'EPF, etc.

*Utilisation des outils numériques : développer des outils numériques permettant de suivre en temps réel les transactions foncières et les évolutions du marché. Ces outils peuvent inclure des bases de données, des systèmes d'information géographique (SIG), et des plateformes de partage d'informations.

*Collaboration avec les acteurs locaux : renforcer la collaboration avec les acteurs locaux (agences immobilières, notaires, promoteurs, etc.) pour obtenir des informations précises et à jour sur le marché foncier.

*Formation et sensibilisation : organiser des sessions de formation et de sensibilisation à destination des élus et des techniciens des communes et des EPCI. Ces sessions permettent de mieux comprendre les enjeux du marché foncier et d'acquérir les compétences nécessaires pour mener une veille efficace.

ANNEXES

LES OBJECTIFS REGIONAUX POUR LE PROCHAIN PPI

Extraits de la contribution de la Région au PPI 2026-2030

L'évaluation du PPI 2021-2025 par la Région BFC

- *Les compétences les plus utiles*

Les compétences les plus utiles de l'EPF sont pour la Région celles qui portent sur l'accompagnement des territoires par l'apport d'ingénierie, d'expertise et de conseils. Notamment dans les phases amont des projets que portent les collectivités, cet apport est précieux pour aider à l'engagement, à la décision, la qualité et la sécurisation des projets par les collectivités porteuses.

- *Les axes d'intervention les plus pertinents*

Pour la Région les thématiques prioritaires portent sur l'habitat, le développement économique (notamment pour le renforcement de l'industrie), les équipements publics et le renouvellement urbain (au sens d'accompagnement des mutations, de refaire la ville sur la ville et donc de l'accès aux équipements). La recherche de complémentarités et partenariats avec les acteurs engagés également sur ces sujets est un attendu de la Région auprès de l'EPF (expl. avec les SEM patrimoniales).

- *Les durées de portage pratiquées par l'EPF*

Du point de vue de la Région les durées de portage proposées sont trop longues pour la grande majorité des cas, et poussent les porteurs à l'attentisme tout en grevant la capacité de portage de davantage d'opérations par l'EPF. Toutefois une durée de portage longue peut parfois être utile mais doit être utilisée de façon ciblée.

Préconisations de la Région BFC pour le PPI 2026-2030

- *Les compétences à développer/intensifier*

Les missions socles de l'EPF, en lien avec l'apport en expertise et en ingénierie en amont auprès des territoires, restent des missions déterminantes et solides, qui sont à consolider de façon régulière, au regard de l'évolution des situations et contextes locaux. En particulier, la nouvelle offre développée en 2024 d'études préalables à l'acquisition, qui constitue une aide à la décision capitale, mérite d'être diffusée davantage en 2025. La valeur ajoutée principale de l'EPF est donc sur les études amont, sur la préemption et l'expropriation, ainsi que la dépollution-déconstruction.

En termes d'observation, l'EPF est un partenaire de la Région dans les travaux conduits sur le développement ou la connaissance en termes d'évolution de la consommation foncière ou de quantification et qualification de fonciers dégradés. Sa place et son implication dans

l'écosystème régional de la connaissance autour des questions foncières et plus particulièrement dans les groupes de travail et d'échanges en lien avec le SRADDET mériteraient d'être précisées, afin d'optimiser sa valeur ajoutée.

- *L'accompagnement en matière de stratégie foncière*

La veille foncière demeure un axe d'intervention déterminant dans l'action de l'EPF et reste le sujet prioritaire du point de vue de la Région.

- *Les domaines d'intervention prioritaires pour les prochaines années*

Beaucoup de domaines cités sont prioritaires et méritent une prise en compte par l'EPF dans ses missions. Ils font globalement écho aux politiques régionales (appui à la revitalisation, développement industriel notamment sur les espaces "territoires d'industrie"...) et directement aux enjeux identifiés dans le SRADDET ou le SRDEII qui poussent à de meilleures maîtrise et sobriété foncières.

Les thématiques en lien avec les transitions et l'adaptation au changement climatique nécessitent toutefois un regard attentif pour être développées ou a minima clarifiées dans la mesure où la vision de l'action de l'EPF par la Région n'est pas assez consolidée : l'appui au développement des ENR (notamment pour le photovoltaïque, et plus particulièrement à l'heure où les communes s'engagent dans la définition de zones d'accélération des ENR), l'accompagnement à la renaturation / compensation qui a pu être amorcé.

La question de la qualité des sols constitue un axe de travail à explorer selon la Région. Ainsi la dimension "qualité et fonctions des sols" pourrait être à investiguer de façon systématique dans les études amont voire en cours de portage.

- *Les leviers/outils à actionner pour répondre aux enjeux fonciers actuels*

Le développement des évaluations compte à rebours font partie des axes pour lesquels la Région attend une consolidation de l'action de l'EPF.

Enfin, la Région, forte de son intérêt pour cet établissement,

- Poursuivra son travail de promotion auprès des territoires, dans l'objectif de contribuer à augmenter le nombre d'adhérents. La couverture de l'ensemble du territoire régional par l'EPF est en effet une attente forte de la Région, sous-jacente à la mise en œuvre du futur PPI. Cette couverture territoriale reste trop limitée encore. La Région propose d'aborder ensemble ce point et identifier des solutions pour y remédier.
- S'attachera par ailleurs à associer l'EPF sur tous les sujets où il pourrait apporter un appui ou une expertise pour la gestion des projets, et au sein des réseaux et groupes de travail qu'elle anime et pilote (réseau "Transformons nos modèles d'aménagement", groupe d'application du SRADDET...).

LES OBJECTIFS DU DEPARTEMENT DU DOUBS POUR LE PROCHAIN PPI

Contribution du Département du Doubs au PPI 2026-2030

Au regard des compétences du Département et de son projet de mandat, l'EPF Doubs BFC constitue un outil majeur pour la mise en œuvre opérationnelle de politiques publiques relevant soit d'actions portées directement par le Département, soit portées par des acteurs locaux (bloc communal, bailleurs sociaux, ...) avec le soutien du Département.

Ainsi, le Département souhaite que, dans le cadre de son PPI pour la période 2026-2030, l'EPF Doubs BFC soit en capacité d'intervenir sur le territoire du Doubs pour contribuer à la réalisation de projets relevant des thématiques suivantes :

Développement économique

Au titre du soutien au développement économique de son territoire, le Département accompagne :

- le maintien des services en milieu rural, en contribuant notamment au financement d'opérations d'investissements en faveur d'entreprises de services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée prioritairement par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre,
- la réhabilitation ou la requalification de zones d'activités (ZA) réalisées sous maîtrise d'ouvrage d'EPCI, pour des travaux ne bénéficiant pas à une seule entreprise (exemple : plate-formage de terrain) et ayant pour objectif d'élever le niveau qualitatif et environnemental de la zone d'activité concernée (signalétique, aménagements paysagers, terrassements et VRD, ...).

A cet effet, l'action portée par l'EPF sur le volet du développement économique est importante, notamment dans l'objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN) qui implique de porter une réflexion sur la requalification de sites à vocation économiques existants, dans une logique de développement durable.

Pour ce faire, le Département entend que l'EPF poursuive et amplifie les partenariats qu'il a noués avec les opérateurs de l'aménagement public et parapublic, notamment les structures de la grappe SEDIA.

A cet égard, le conventionnement intervenu entre EPF et SEDIA en 2024 témoigne de cette volonté de coordonner une action dans le respect des compétences et prérogatives de chaque partenaire.

Dans cette logique, le Département attend, de ce partenariat, qu'il permette de mutualiser les interventions, sans création d'un outil de Foncière dédié supplémentaire (la totalité du territoire départemental étant couvert par l'EPF).

Par ailleurs, dans le cadre du bail réel solidaire d'activité (BRSA), le Département souhaite que l'EPF puisse mobiliser, au cas par cas, ce dispositif pour proposer des solutions alternatives facilitant l'implantation d'activités économiques, et notamment de commerces pour des entreprises de petite taille.

Développement d'une offre de logements abordables pour les ménages

Le Plan départemental de l'habitat (PDH), adopté pour la période 2023-2028, fixe les grandes orientations de la politique départementale pour répondre aux enjeux des collectivités locales, des organismes de logement social, ainsi que des habitants d'aujourd'hui et de demain.

Favoriser la production d'une offre nouvelle, tenant compte des enjeux de transition climatique et énergétique, au plus près des zones d'emplois, et dans une logique de faciliter le parcours résidentiel des ménages, est l'ambition que fixe ce document-cadre.

Pour y parvenir, le PDH contient des fiches outils pour appuyer le déploiement d'initiatives locales, dont une autour des enjeux fonciers et pour laquelle l'EPF fait figure d'acteur incontournable pour permettre sa mise en œuvre.

Dans un contexte de flambée des prix du foncier, tout particulièrement dans la zone frontalière avec la Suisse, mais aussi de déprise de certaines zones détendues à revaloriser, l'EPF a la capacité de permettre la production de logements durablement abordables.

Par ailleurs, en tant qu'Organisme de foncier solidaire (OFS) et parallèlement à sa mission de portage foncier, il peut participer à proposer, sur le territoire du Doubs, une offre de logements à vocation sociale en accession à la propriété destinée aux ménages disposant de revenus modestes, ceci via l'instauration d'un bail réel solidaire (BRS) qui consiste à :

- réduire, voire 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,
- 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.

De plus, l'EPF saura accompagner les territoires et les bailleurs sociaux dans les procédures de maîtrise et de portage foncier qui conditionnent le bon déroulement des projets de renouvellement urbain, dont le Département est bien souvent partenaire financier au titre de la réalisation d'équipements publics et/ou au titre du soutien aux bailleurs sociaux pour la production d'une offre de logements répondant aux besoins et aux enjeux locaux.

Accompagnement médico-social

Une intervention coordonnée EPF/SEDIA est attendue dans le domaine médico-social, afin de faciliter l'émergence et la réalisation de projets bâtimentaires destinés à accueillir des services publics dédiés à l'accompagnement de publics spécifiques, dans une logique de maillage territorial de cette offre de services, ceci en facilitant l'accès à une offre foncière et immobilière répondant aux besoins de ces services.

Sur ce sujet, le Département sera particulièrement attentif à la recherche de solutions innovantes dans le domaine de l'aide sociale, de l'enfance et du handicap.

Equipement communal et offre de services au public

Au titre de la solidarité territoriale, le Département apporte un soutien financier aux communes et groupements de communes pour la mise en œuvre de projets locaux contribuant à l'aménagement et à l'attractivité du territoire, ceci par la création, l'extension ou la modernisation d'équipements publics, la mise en place de nouveaux services à la population, et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

A ce titre, tout en veillant à promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire du Doubs, le Département s'attache à favoriser l'émergence et à soutenir des projets locaux qui soient « bien réfléchis en amont » par les maîtres d'ouvrage, de manière à garantir le fait que la mise en œuvre de ces projets ne sera pas affectée par la survenue de problèmes résultant de lacunes et/ou d'insuffisances dans le montage du projet.

Dans cette perspective, l'EPF a donc vocation à 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.

Il saura être réactif pour répondre aux opportunités foncières et immobilières qui pourront survenir au cœur même des villes et villages.

Par ailleurs, les relations développées 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, maison de l'habitat du Doubs, ...) font de l'EPF un centre de ressources qui est gage de continuité et de cohérence de l'action foncière.

Sobriété et requalification foncière

La maîtrise foncière constitue un élément majeur dans la réalisation d'un projet. Ainsi, dans le cadre du soutien (méthodologique et financier) qu'il apporte aux élus du bloc communal pour la mise en œuvre des projets locaux, le Département s'attache à favoriser l'émergence d'initiatives

intégrant l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols, ceci par le recyclage de foncier et par la requalification du patrimoine bâti existant.

A cet égard, la réduction du rythme d'artificialisation des sols, ainsi que la transformation/requalification de bâti déjà existant font partie intégrante des objectifs exprimés par le Département dans son plan de transition climatique et énergétique (PTCE) ayant été adopté pour la période 2023-2030.

L'EPF a bien entendu un rôle majeur à jouer pour favoriser cette démarche de sobriété foncière auprès des territoires et des porteurs de projets, ainsi que dans le cadre de ses partenariats avec les opérateurs locaux (sociétés d'économie mixte, promoteurs, ...).

Cela passe par :

- l'identification, en lien avec le bloc communal et les acteurs de l'aménagement public et parapublic (SEM d'aménagement, Agences d'urbanisme, ...), d'un vivier de 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.
- un appui aux collectivités pour la résorption des friches industrielles, commerciales, artisanales ou encore d'habitat en ruralité, de manière à rendre de nouveau disponible du foncier en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement et de revitalisation dans le Doubs, tant en zone urbaine qu'en zone rurale, dans un contexte de nécessaire consommation économe de ce dernier.
- le partage de retour d'expériences de maîtres d'ouvrage publics en matière de prise en compte du réemploi de composants et de matériaux, afin de valoriser les filières locales et les acteurs permettant le réemploi et le recyclage des composants et matériaux de bâtiments à déconstruire.

Agriculture, forêt et espace rural

Le Département invitera l'EPF à participer à la réflexion stratégique qui sera engagée sur l'évolution de sa politique foncière, ainsi que de sa politique en faveur de la forêt.

Protection des milieux aquatiques et de la ressource en eau

Le principal obstacle à la restauration des milieux aquatiques demeure la disponibilité du foncier, notamment privé, pour la réalisation de projets ambitieux aussi bien au sens des techniques employées que du linéaire travaillé.

Ainsi, par exemple, les projets de reméandrement de cours d'eau nécessitent une certaine emprise foncière sur des territoires, avec souvent une forte pression foncière (secteurs en zone AOP Comté notamment) qui est aggravée par l'urbanisation croissante de la zone frontalière avec la Suisse.

De même, la restauration du bon fonctionnement de milieux aquatiques à une échelle hydrographique adaptée, afin de réduire les risques d'inondation, nécessite de pouvoir lever les contraintes foncières en lit majeur, dès la réalisation des études de définition.

De par son activité en matière de portage foncier, l'EPF devra donc jouer, en lien avec les autres acteurs locaux concernés (services de l'Etat, SAFER, filières agricoles, chambre d'agriculture, ...), un rôle de facilitateur des projets de restauration des milieux aquatiques portés par les syndicats mixtes de rivière dont est membre le Département.

Dans cette perspective, l'EPF pourrait acquérir et stocker, sous convention précaire, des parcelles agricoles lors de mouvements fonciers en vue de les échanger ensuite en compensation de projets de restauration des milieux aquatiques.

En parallèle, en lien avec sa politique de l'eau et l'assistance technique mise à disposition des collectivités rurales, le Département attend de l'EPF qu'il poursuive son rôle dans le cadre de la mise en place des procédures de protection des captages d'eau potable permettant la préservation de la qualité de la ressource en eau et qui nécessitent parfois des acquisitions foncières.

Politique cyclable

Dans le cadre de son schéma cyclable (« Le Doubs à vélo »), le Département a prévu, en concertation avec les territoires concernés, de porter la maîtrise d'ouvrage de 4 itinéraires structurants d'intérêt départemental :

- liaison Besançon - 1^{er} plateau
- liaison Emagny - Rougemont
- liaison Morteau - Montbéliard
- liaison Pontarlier - Vallorbe.

En tant que maître d'ouvrage pour la réalisation de ces itinéraires, le Département devra éventuellement procéder à l'acquisition de terrains. Pour cela, il pourra être utile de bénéficier de conseils et d'assistance de la part de l'EPF pour garantir la réussite des démarches de négociation foncière.

Plus globalement, l'EPF du Doubs aura un rôle majeur à jouer pour favoriser les projets cyclables portés par les blocs communaux et intercommunaux, soutenus par le Département. Ainsi, à

travers son savoir-faire et son expertise, l'EPF pourra délivrer des conseils et apporter une assistance aux partenaires du Département dans les démarches nécessaires à la maîtrise de terrains, en vue de la réalisation des projets cyclables.

Réseau routier départemental

Le maintien en état des routes départementales (RD), pour aujourd'hui et pour demain, nécessite parfois des régularisations et acquisitions foncières. Si la route est indispensable à la mobilité dans le Doubs, l'EPF par ses compétences à la capacité d'assurer cette expertise et d'apporter une assistance au Département dans cette mission.

Par ailleurs, des dossiers antérieurs nécessitent la continuité d'échanges et de services avec l'EPF. En effet, les démarches foncières sont toujours en cours et méritent une attention partagée des services du Département et de l'EPF.

De plus, afin de garantir la circulation, la conservation du domaine public routier et la sécurité des usagers sur les RD, le Département souhaite être associé aux études préalables des « grands projets » afin de permettre des accès sur RD compatibles et adaptés aux usages et enjeux.

Patrimoine départemental (foncier, bâti)

En tant que maître d'ouvrage, le Département doit procéder à l'acquisition de terrains pour mener à bien des opérations relevant de ses politiques publiques (routes, collèges, espaces naturels sensibles, ...), ainsi que pour sa gestion patrimoniale.

Pour cela, et dans certains cas pouvant présenter un caractère sensible, il peut être utile pour le Département de bénéficier de conseils et d'une assistance pour garantir la réussite des démarches de négociation foncière.

Ainsi, de par son savoir-faire et en tant qu'outil de portage foncier, l'EPF est en capacité de délivrer des conseils et d'apporter une assistance au Département dans les démarches nécessaires à la maîtrise de terrains (négociations foncières sans portage, déclarations d'intention d'aliéner, expropriations, conseil foncier, ...), en vue de la réalisation de projets.

En effet, le Département gère son patrimoine avec l'objectif d'optimiser l'adéquation de ce dernier avec ses missions et de maximiser l'efficacité des moyens qu'il peut y consacrer.

Pour ce faire, il s'est doté de Schémas directeurs d'aménagement des collèges (SDAC) et d'un Schéma directeur immobilier départemental (SDID) pour les autres fonciers bâtis ou non.

Les régimes de propriété et d'occupation de ce patrimoine peuvent différer (propriétaires occupants ou non, bénéficiaire ou concédant de mises à disposition emportant les droits et obligations du propriétaire, bailleur ou locataire).

La mise en adéquation « Patrimoine – Missions » génère périodiquement des besoins de nouvelles implantations (acquisition ou location) et des opportunités de libération d'autres (résiliation de baux ou cessions).

Historiquement, l'EPF constitue un partenaire privilégié du Département dans la mise en œuvre de ses politiques et de leur déclinaison en matière de politique de gestion patrimoniale.

La raréfaction du foncier, la lutte contre l'artificialisation des sols et les besoins de développement des capacités de production d'énergies renouvelables indispensables à l'accompagnement du changement climatique, la concurrence qui en résulte entre opérateurs publics et/ou privés en matière de ressources foncières, la nécessaire maîtrise des dépenses publiques, les enjeux de requalification des friches qui peuvent résulter de la désaffectation de certains sites (exemple des Haras de Besançon, du Fort Griffon, du Château d'Hôtelans, ou encore de l'ancien collège de Bethoncourt désormais restitué à la commune qui en est propriétaire), constituent autant d'opportunités de poursuivre ce partenariat dans l'avenir.

A cela s'ajoute la collaboration à poursuivre en matière d'acquisitions ou de cessions, liées à la gestion du service public départemental routier et des espaces naturels sensibles (ENS) dont le Département est propriétaire.

**Contribution à l'évaluation du PPI 2021 - 2025
et à la préparation du PPI 2026 - 2030**

Résultats de l'exploitation de l'enquête en ligne et des entretiens

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) qui se terminera au 31/12/2025.

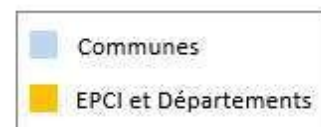
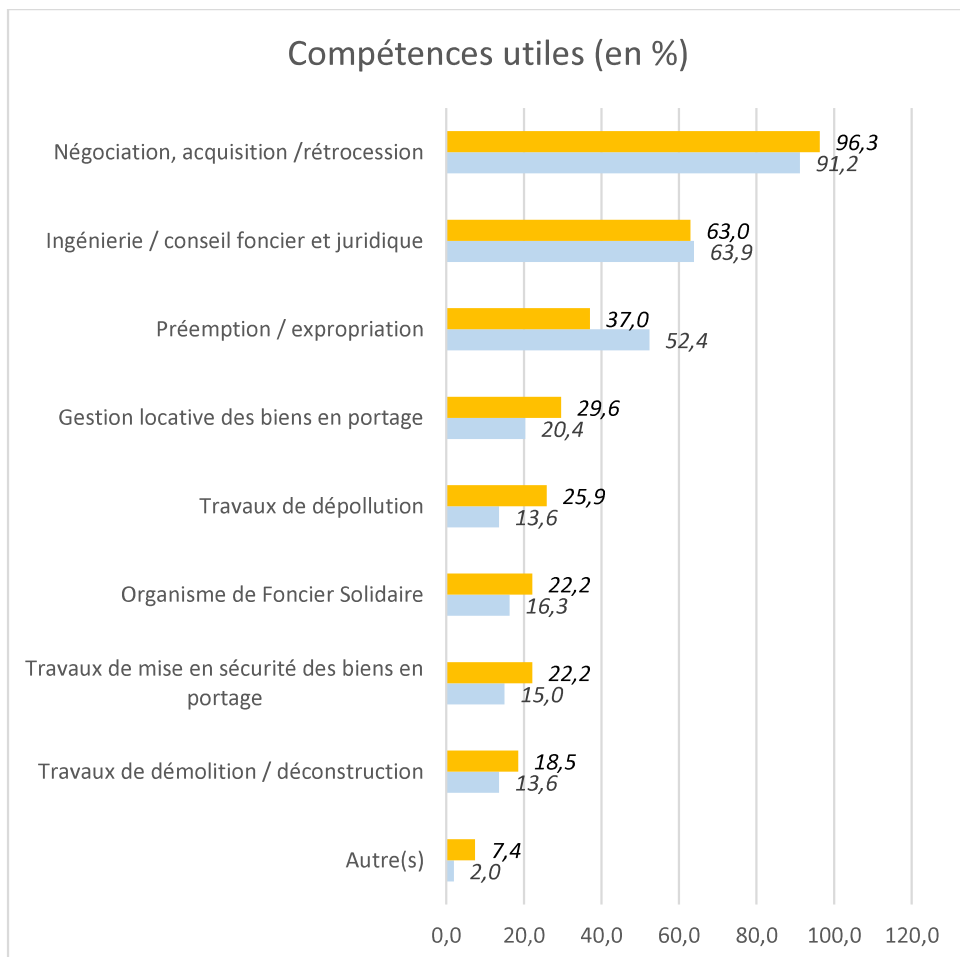
En vue de l'évaluation du PPI 2021 - 2025 et de la préparation de son nouveau PPI 2026 - 2030, l'EPF a souhaité recueillir l'avis des collectivités membres de l'EPF.

Dans ce cadre :

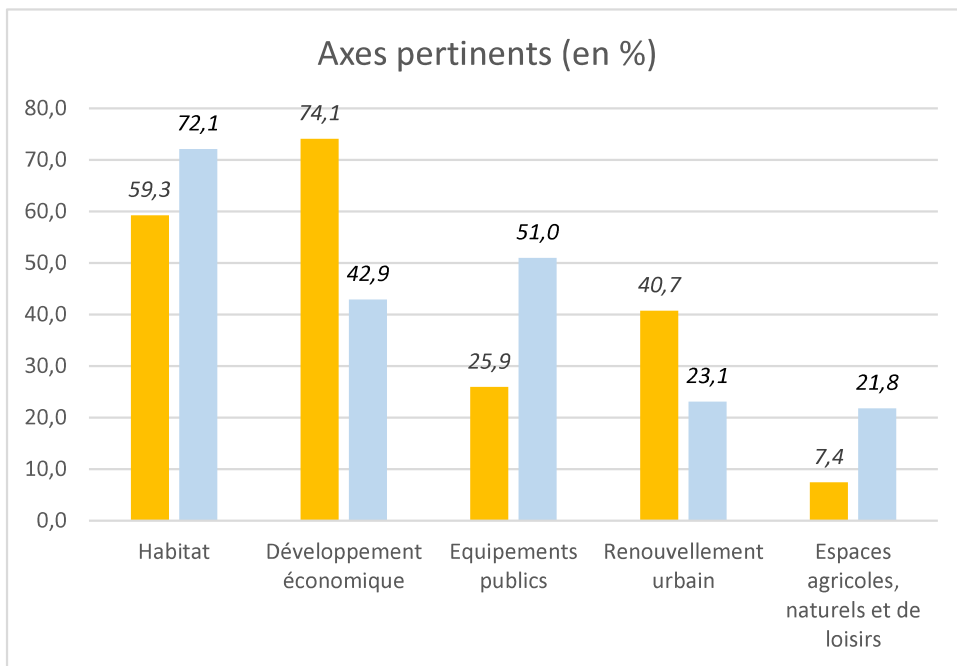
- une enquête en ligne a été réalisée auprès des communes appartenant aux EPCI membres de l'EPF (soit 1 375 communes) à la date d'envoi du questionnaire (15 octobre 2024). 147 réponses ont été formulées (soit un taux de réponse de 11 %) ;
- un entretien a été sollicité auprès des EPCI et Départements membres sur le dernier trimestre de l'année 2024. Cette sollicitation a donné lieu au final à la réalisation de 27 entretiens (ou retours de questionnaires en dernier lieu), soit auprès de 57 % des membres.

1 - Evaluation du PPI 2021-2025

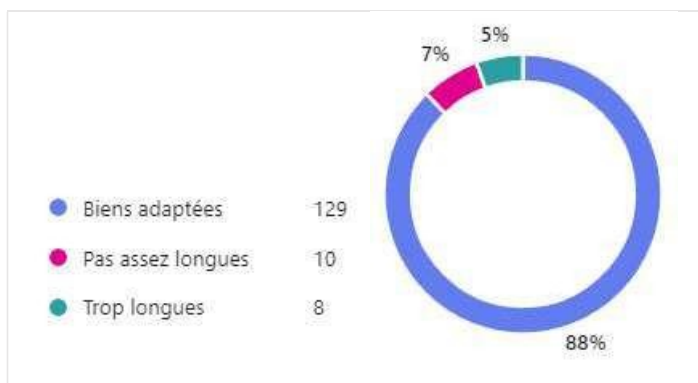
1- Quelles sont les compétences de l'EPF qui vous apparaissent comme les plus utiles ?



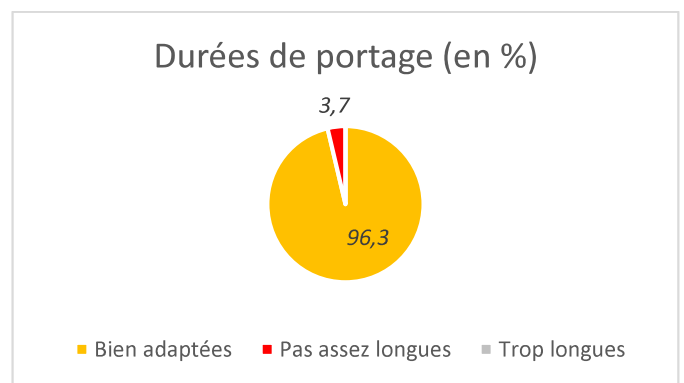
2- Quels sont les axes d'intervention qui vous ont semblé être les plus pertinents ?



3- Comment jugez-vous les durées de portage actuellement pratiquées par l'EPF ? (portage conclu pour une période de 4 ans, renouvelable 3 fois par tranche de 2 ans – soit 6, 8 ou 10 ans – et éventuellement jusqu'à 14 ans) ?



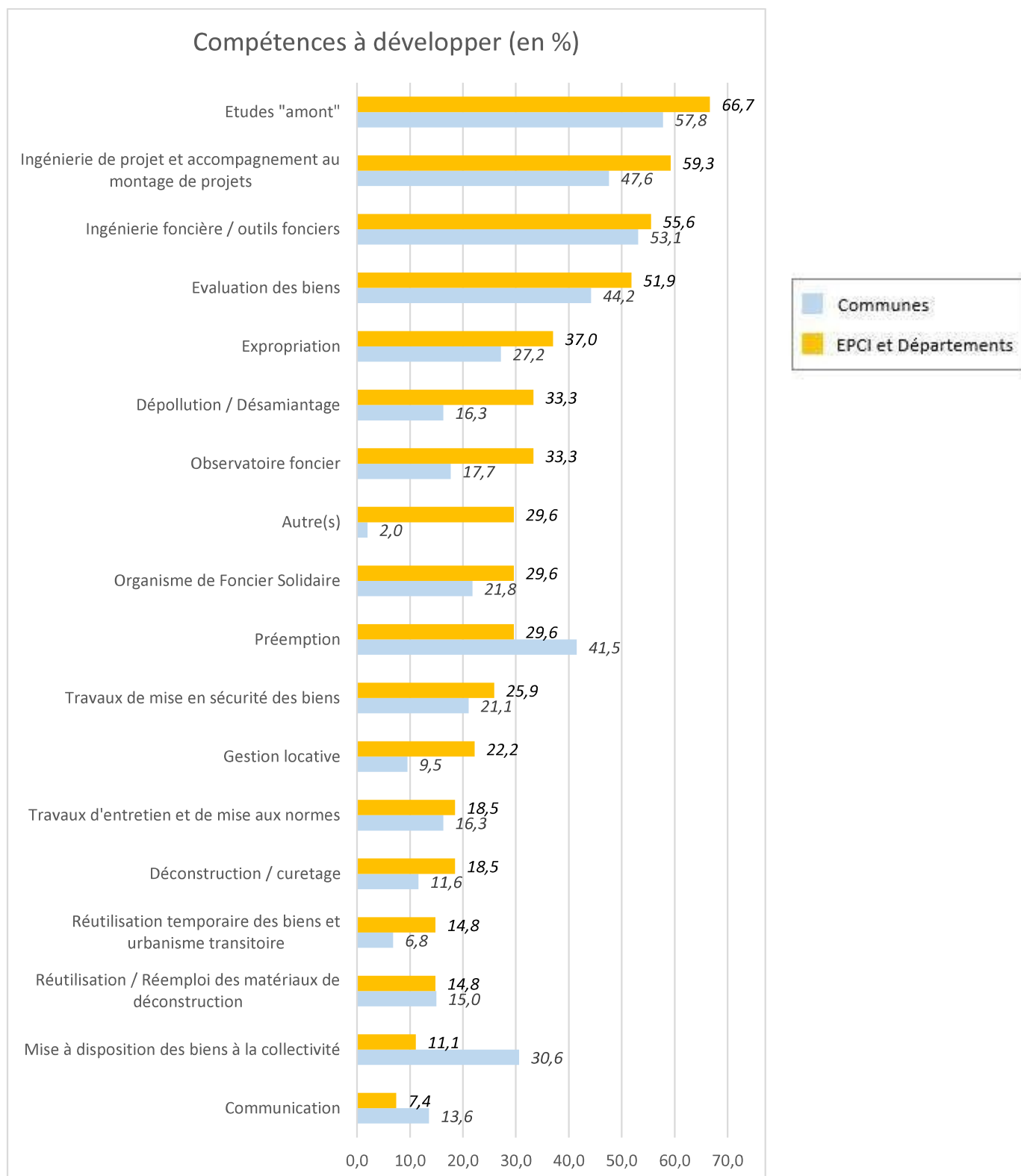
Communes



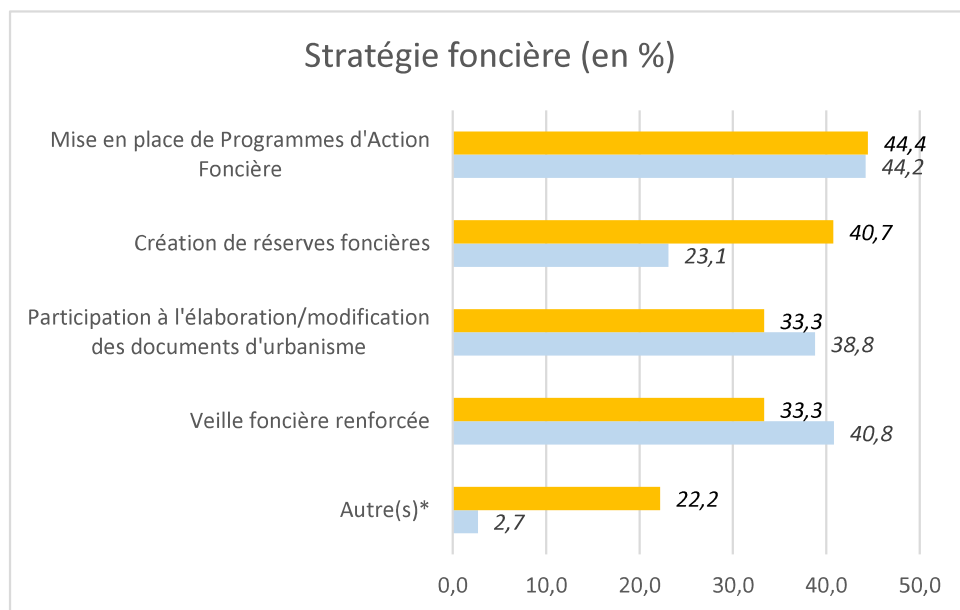
EPCI et Départements

2 - Préconisations du prochain PPI 2026-2030

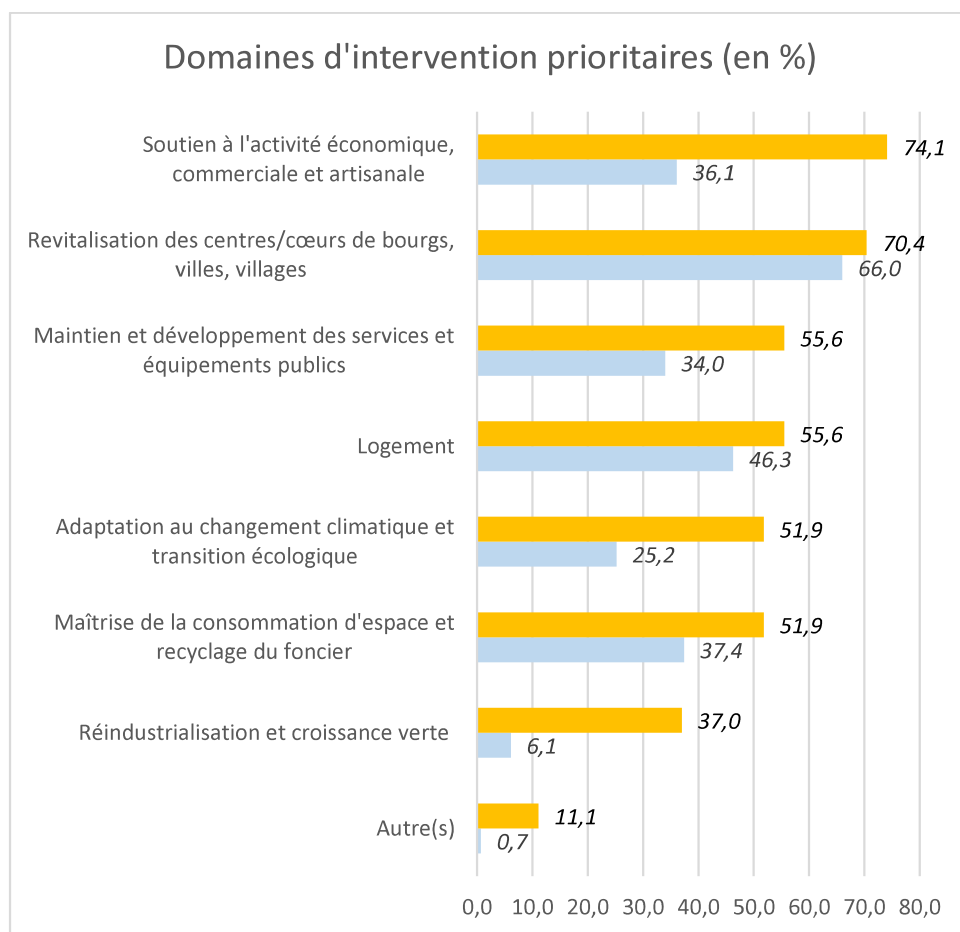
1- Quelles sont, selon vous, les compétences à développer ou à intensifier ?



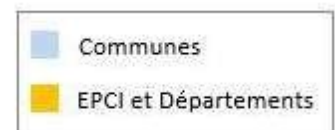
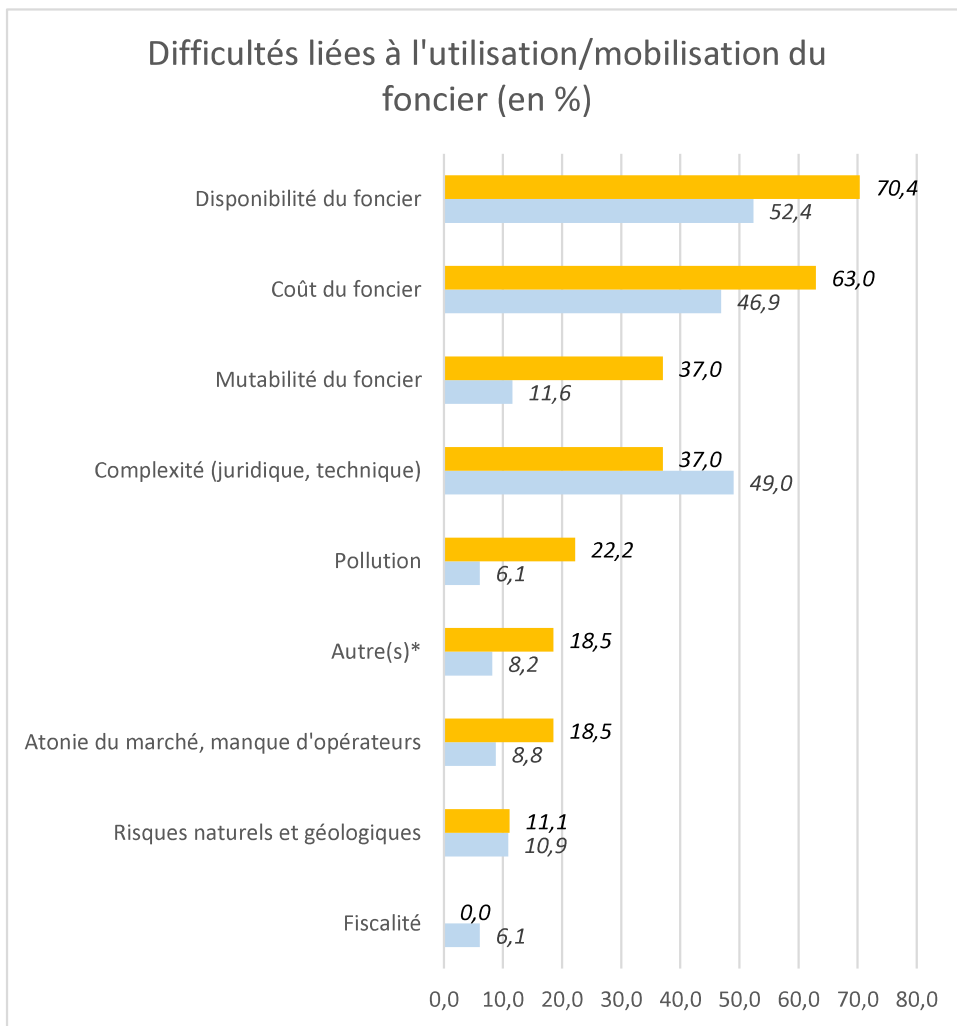
2- Pensez-vous qu'il serait intéressant que l'EPF développe davantage son stratégie foncière ?



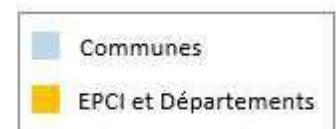
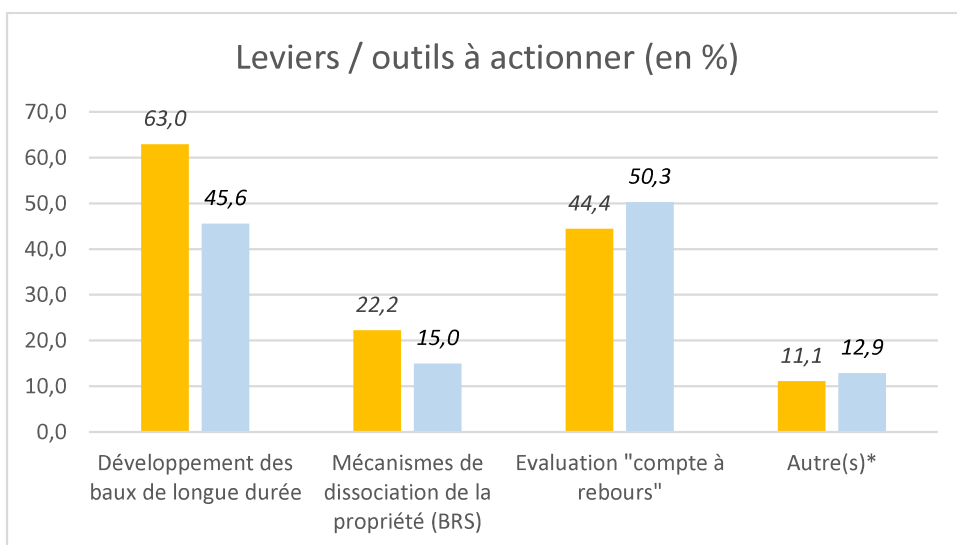
3- Quels sont les domaines d'intervention qui vous semblent prioritaires pour les prochaines années ?



4- Rencontrez-vous aujourd'hui des difficultés liées à l'utilisation ou la mobilisation du foncier ? Si oui, quelles sont, selon vous, les raisons principales ?



5- Quels sont, selon vous, les leviers/outils à actionner pour répondre aux enjeux fonciers actuels ?

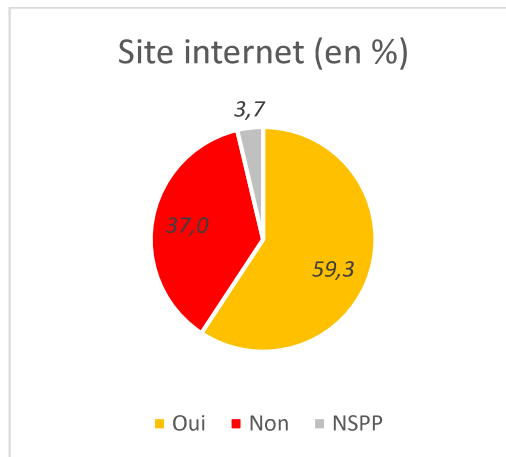


3 - Communication

1- Connaissez-vous le site internet de l'EPF et sa lettre d'information trimestrielle ?

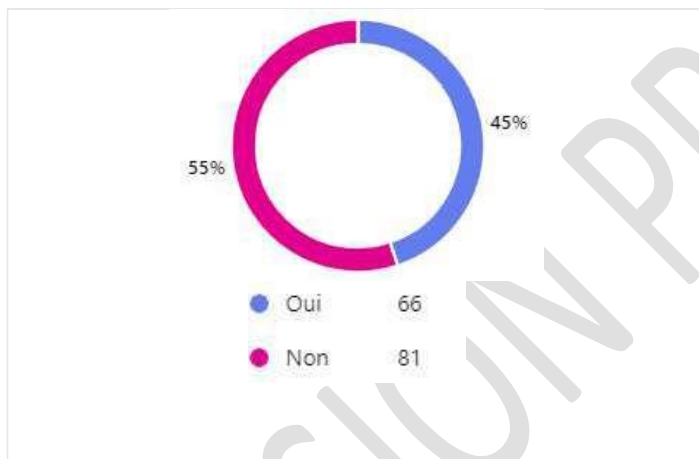


Communes

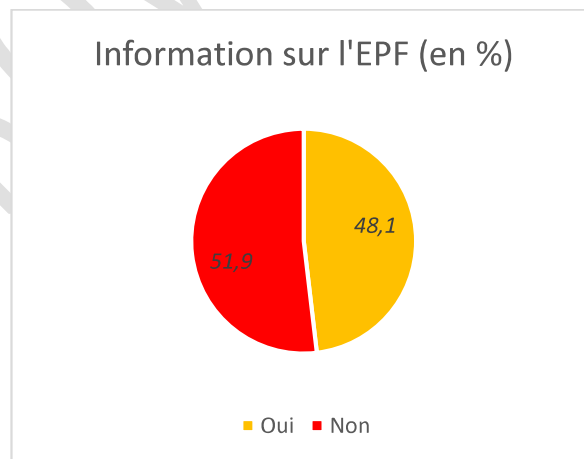


EPCI et Départements

2- Estimez-vous être suffisamment informés sur les missions de l'EPF et ses modalités d'intervention ?

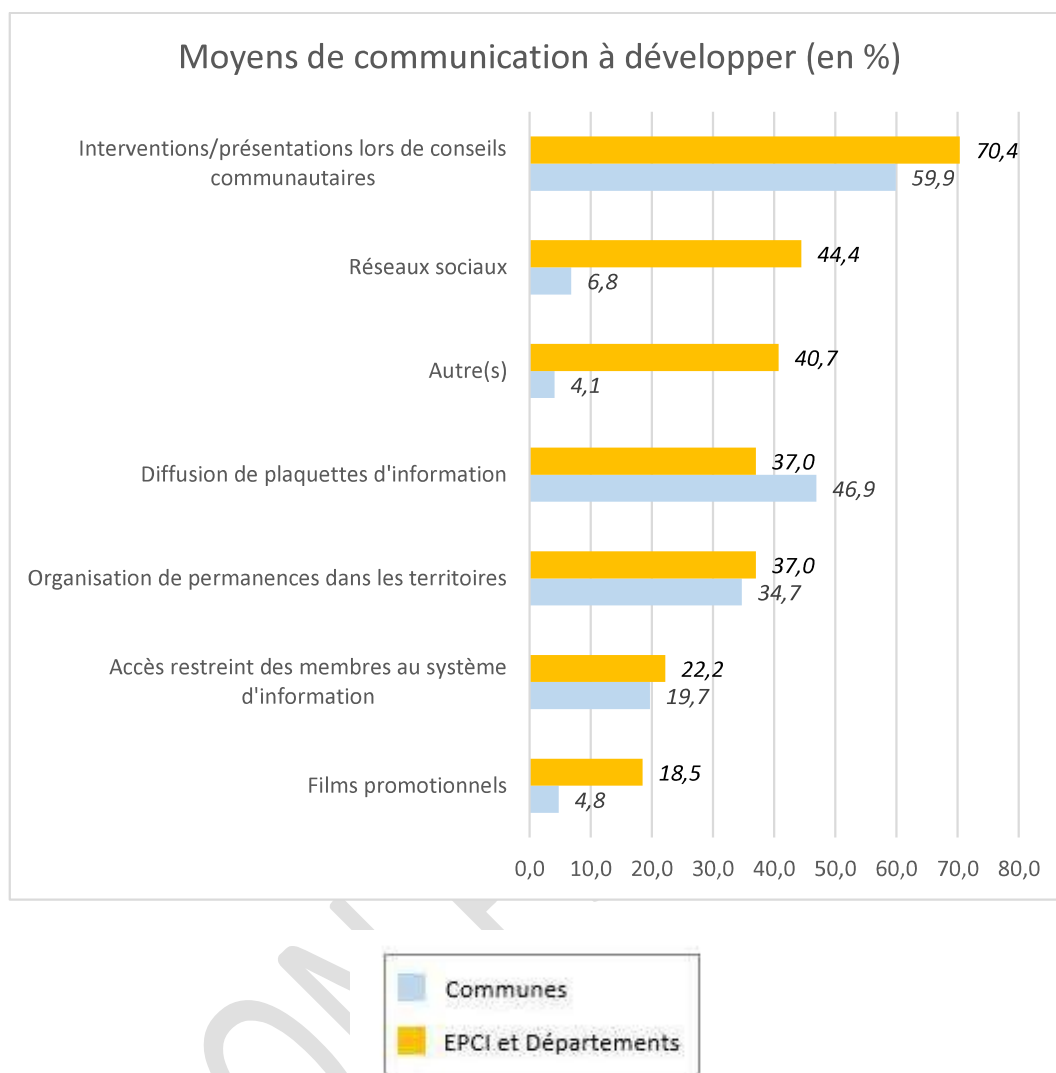


Communes



EPCI et Départements

3- Quels moyens de communication mériteraient, selon vous, d'être développés pour améliorer votre niveau d'information sur l'action de l'EPF ?



Autres remarques, suggestions, pistes d'amélioration :

- Foncières commerciales
- Enjeu du foncier autour des gares
- Information des collectivités (bilan des opérations réalisées sur le territoire, coût et financement de l'EPF par territoire, PPI, etc.)
- Problématique fiscale (récupération FCTVA) et financière (subventions obligeant à racheter le bien pour les travaux)
- Accompagnement renforcé et sur mesure (difficultés à résoudre très différentes d'une commune à l'autre)

« Bon outil au service des mairies, efficace, compétent et qui doit s'adapter sur la veille foncière en termes d'outil de pilotage pour les élus et les outils juridiques à disposer/innover pour que la mairie soit acteur de son territoire »