

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC s'est tenu en présentiel et en visioconférence le 17 novembre 2025 à 10h00 à l'EPF Doubs BFC à Besançon, sous la présidence de Madame Catherine BARTHELET.

Date de la convocation : 07 novembre 2025

Mode de convocation : courriel

Ordre du jour communiqué aux administrateurs avec la convocation :

1. Désignation d'un(e) secrétaire de séance et adoption du compte-rendu de la séance précédente
2. Rétrocessions modifiées
3. Propositions de modifications statutaires et du règlement intérieur : finalisation
4. Questions diverses

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

Mr Martial BOURQUIN s'est connecté à partir de la délibération n° 96 « propositions de modifications statutaires et du règlement intérieur : finalisation ».

Nombre d'administrateurs composant le conseil d'administration 30

Nombre d'administrateurs présents et représentés : 18 pour les délibérations 94 et 95

Nombre d'administrateurs présents et représentés : 19 pour la délibération 96

Quorum (majorité) 16

Le quorum étant atteint avec 18/19 administrateurs, le Conseil peut en conséquence valablement délibérer.

Assistaient également :

Mme Sylvaine VÉDÈRE, directrice générale

EPF : Mme BURGHARDT Sylvie – Mme COULON Adeline – Mme MARQUIS Karine – M. PLASSON Nicolas

Mmes BINOUX-REMY Marie-Christine - CLERMIDY Frédérique - M. REDOUTEY Florent (services de PMA)

Mme Christelle BAUD (services de GBM)

Mme Anne KUBIE (DREAL)

Mmes Frédérique LEMOINE et Montserrat REYES(CUCM) –M. CHAUVIN Didier (CC Grand Pontarlier)

DELIBERATION N°94 – DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE ET ADOPTION DU COMPTE-RENDU DE LA SEANCE PRECEDENTE (point 1 dans les documents remis aux élus)

Monsieur ALPY demande à ce qu'un(e) secrétaire de séance parmi les membres du conseil d'administration présents soit élu(e) et demande d'accepter d'aborder les décisions supplémentaires présentées éventuellement sur table.

Il indique que le compte-rendu du précédent conseil d'administration du 25 septembre 2025 doit être adopté.

Le Conseil d'administration décide de désigner Monsieur Jean-Paul MICHAUD, secrétaire de séance, et d'adopter le compte-rendu de la séance précédente, à savoir la réunion du Conseil d'administration du 25 septembre 2025.

RESULTATS DU SCRUTIN : 18 votants et 18 voix pour.

Il n'y a pas eu de décisions supplémentaires présentées sur table.

DELIBERATION N°95 – RETROCESSION MODIFIEES– COMMUNE DE FRASNE – MUSY - OP 1079 (point 2 dans les documents remis aux élus)

Dans le cadre de chaque programme d'acquisitions pour lequel l'EPF est sollicité, la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la collectivité concernée vient préciser l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, ainsi que l'engagement de la collectivité bénéficiaire à racheter ou à garantir le rachat du foncier acquis par l'EPF, les délais et conditions de revente, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Pour ordre, il est rappelé que le prix de rétrocession est établi ainsi qu'il suit (article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF) :

" 8-1 Prix de rétrocession

Le prix est établi, à titre prévisionnel, par convention initiale et à titre définitif par acte authentique réalisant la cession selon la formule suivante :

*Prix global = prix d'acquisition + frais d'acquisition ... + indemnisations de toute nature...+ frais de pré-aménagement ...
+ solde des frais de gestion externalisés ...
+ Participation aux frais de portage"*

Une rétrocession validée lors du Conseil d'administration en date du 20 juin 2025 doit faire l'objet d'une modification : il n'est plus envisagée la rétrocession partielle de l'acquisition dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération, mais la rétrocession totale de l'acquisition dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération.

Rétrocession totale de l'acquisition MUSY dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°1079 intitulée "Projet d'habitat inclusif pour séniors"

Suivant acte de vente en date du 3 juillet 2024, l'EPF a acquis, pour le compte de la Commune de Frasne (25), une propriété bâtie sise à Frasne (25), cadastrée section AA n°54 d'une contenance de 9a 90ca et AA n°55 d'une contenance de 69ca.

Cette acquisition, a eu lieu moyennant un prix de 170 000 euros.

Par courriel du 16 octobre 2025, la Commune de Frasne (25) a fait connaître son souhait de voir rétrocéder ce bien à son profit.

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la Commune de Frasne (25) en date du 15 avril 2024 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée "Projet d'habitat inclusif pour séniors". L'acquisition permettra à la commune de conclure le dispositif final avec l'opérateur, a priori par voie de bail emphytéotique. Au regard des délais, la déconstruction partielle de ce bien bâti, dont les premières études avaient été entamées par l'EPF, s'effectuera sous maîtrise d'ouvrage communale.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Commune de Frasne (25) s'engage notamment à racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement intérieur.

Le règlement intérieur dans son article 8-1 indique que le prix de rétrocession est calculé en ajoutant au prix global la participation aux frais de portage.

Le prix global est composé du prix d'acquisition, des frais d'acquisition (frais d'actes, de notaire, diagnostic, géomètre...), des indemnités de toute natures versés aux propriétaires, locataires ou ayants droit, des frais de pré-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) et du solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, impôts...).

En application de la convention opérationnelle et du règlement intérieur, la revente du bien ne peut donc se réaliser qu'au prix d'acquisition majoré des frais engagés par l'EPF sur ce bien.

France Domaine a rendu un avis référencé 2025-25259-76183 en date du 17/11/2025.

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 170 000 euros.

En sus, le cas échéant, taxes, frais et indemnités de toutes sortes dont la liste non exhaustive est rappelée ci-après (article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF).

Le conseil d'administration autorise la directrice générale à signer l'acte de rétrocession en application de la convention opérationnelle et du règlement intérieur de l'EPF.

RESULTATS DU SCRUTIN : 18 votants et 18 voix pour.

DELIBERATION N°96 – PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS STATUTAIRES ET DU REGLEMENT INTERIEUR **(point 3 dans les documents remis aux élus)**

Il a été proposé aux membres du Conseil d'administration, lors de la séance du 25 septembre dernier, de discuter des propositions de modifications des statuts et du règlement intérieur (RI).

Le projet de révision a été débattu en séance et un certain nombre de point ont été actés.

Au titre des modifications statutaires :

- L'EPF est compétent pour réaliser (article 2) :
 - les travaux de conservation, de mise en conformité ou des travaux de proto-aménagement, et de manière générale, toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.
- Le conseil d'administration est compétent pour (article 7 et 13) :
 - approuver les adhésions et les retraits,
 - approuver les modifications du règlement intérieur.
- Le Bureau est compétent pour (article 14) :
 - réaliser un pré-examen des demandes d'acquisitions foncières présentées par les membres ;
 - recenser les demandes d'adhésions ;
 - préparer les séances du Conseil d'Administration ;
 - donner son avis, le cas échéant, sur l'exercice par le Directeur du droit de préemption dont l'EPF pourrait être titulaire ou délégataire.

Au titre des modifications du règlement intérieur :

- Sur la forme, les titre du règlement intérieur a été remanié selon l'ordre suivant :

Titre I – modalités de fonctionnement

Titre II – modalités d'interventions

Titre III – dispositions relatives à l'activité d'OFS

- Les délais de convocations aux instances passent à 5 jours francs (article 1) quel que soit l'instance concernée.
- Une demande d'intervention de l'EPF est formalisée par une délibération (article 6-3) précédée du dépôt d'un formulaire sur le projet et complétée par un entretien avec la collectivité à l'origine de la demande portant notamment sur la finalité du projet, sa temporalité, son périmètre, son estimatif financier et sur les mesures attendues de l'EPF en matière de gestion durant le portage.

- L'avis de l'EPCI sur un projet communal est donné par tous moyens (article 6-4) à réception du formulaire de demande envoyé par la commune. L'avis communal sur un projet communautaire est donné par délibération communale ou par décision du maire en cas de délégation.
- Des obligations mutuelles telles que l'engagement de garantir le rachat, la signature de la convention opérationnelle, la faculté de refacturation après cession, la responsabilité du dépôt des demandes de subventions ou la communication conjointe sur les projets ont été instaurées (article 8).
- Sous peine d'irrecevabilité, les déclarations d'intention d'aliéner doivent être transmises dans le délai de 30 jours calendaires de leur réception en mairie (article 9-2-1).
- La base de calcul des frais de portage comprend toutes les dépenses même celles inférieures à 10 000 € HT (article 10-3).
- Les impôts et taxes réglés par l'EPF font l'objet d'un remboursement annuel par la collectivité co-contractante, TVA en sus (article 10-3).
- Seule la cession à un tiers désigné par la collectivité demanderesse fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration (article 12-2).
- En matière de contentieux, l'EPF est habilité à accomplir tous les actes nécessaires à la résolution du conflit après accord express de la collectivité (article 13).

Il reste les points suivants à l'arbitrage :

- La mise au point des durée de portage, dès la délibération de saisine de la collectivité, pour mettre en œuvre une durée contractuelle de portage foncier,
- Les taux de portage.

Mme BARTHELET rappelle qu'il avait été demandé que les documents soient envoyés aux membres du CA et aux services des collectivités afin qu'ils soient étudiés avant ce conseil d'administration.

Mme VÉDÈRE indique que cette deuxième séance a pour but de finaliser ces deux projets de modifications qui seront soumis à l'Assemblée du 03 décembre et que l'on va surtout s'arrêter sur les points qui méritent des éclaircissements. Elle rappelle les différents axes.

En tout premier lieu, cela passe par le renforcement du rôle de l'EPF qui est le propriétaire transitoire du bien devant être rétrocédé le plus souvent à la collectivité et dont la mission s'arrête au moment où celle-ci commence son projet d'aménagement. Cela permet à la collectivité d'avoir du temps pendant le portage pour préparer son projet et assurer son pilotage.

L'EPF accompagne la collectivité pour établir une stratégie par le biais d'une demande d'intervention au travers d'un formulaire et des échanges entre l'EPF et la collectivité pour la mise en place de ce projet.

L'EPF s'emparera alors de la négociation et de l'acquisition et ensuite ~~donc~~ le portage sera intégré dans son stock, il pourra accomplir différents travaux dont les travaux de proto-aménagement, de réhabilitation, ou de mise en conformité, pendant la durée du portage. Le dernier acte sera la rétrocession au profit de la collectivité ou à un tiers afin de lui permettre d'enclencher ses travaux d'aménagement.

Mme VÉDÈRE indique que la saisine de l'EPF se fera à l'initiative du demandeur par le biais d'une délibération. Grâce à ce mandat donné par la collectivité, celle-ci habilite l'EPF à enclencher les négociations et à proposer des offres de prix aux propriétaires et à porter les biens. La délibération détermine également la durée d'intervention de l'EPF. Le mandat permet aussi de gérer la démolition, la mise en conformité, la réhabilitation éventuelle ; la signature de la convention opérationnelle. En résumé, cette délibération reprend toutes les déclinaisons possibles, qui sont du ressort de la convention et du pouvoir de la directrice.

M. MICHAUD demande si la délibération devra comporter l'ensemble de ces éléments pour que l'EPF puisse agir et ajoute que pour les communes cela va peut-être engendrer plus de contraintes qu'auparavant et qu'une réflexion, en amont de la saisine de l'EPF, sera nécessaire.

Mme BARTHELET ajoute que l'EPF peut accompagner la collectivité dans la rédaction de cette délibération.

Mme VÉDÈRE indique qu'effectivement un modèle sera proposé par l'EPF, avec des éléments tels que la temporalité du portage, l'objectif du projet à savoir s'il rentrera ou non à terme dans le patrimoine communal, le dispositif de

remboursement avec la possibilité de rembourser par annuité ; dispositif plus favorable pour la collectivité car cela allège son budget et lui donne de la visibilité.

M. HERVÉ demande quelle est l'origine de ces modifications. Il demande si ces modifications sont liées à des remarques formulées par des collectivités.

Mme VÉDÈRE explique que ces changements viennent notamment de son arrivée et après l'étude du fonctionnement de l'EPF Doubs BFC. Pour exemple à l'EPFLi Cœur de France, l'annuité est quasiment généralisée afin de favoriser l'émergence des projets et sa réflexion inhérente.

Mme PRESSE indique que cela va permettre d'éliminer les projets flous où il n'y aurait pas de précisions sur l'objectif.

Mme VÉDÈRE répond que cela ne va pas les éliminer mais que le rôle de l'EPF est d'accompagner la collectivité, sur la réflexion du projet, des travaux et ce jusqu'au début de l'aménagement, moment où la collectivité rachète le bien pour pouvoir ensuite aménager. me BAUD met en avant les soucis éventuels lors des montages des projets, avec la fiscalité entre autres. Elle demande si des clarifications ou informations peuvent être envisagées.

Mme VÉDÈRE propose l'organisation d'ateliers avec les élus où des sujets tels que la fiscalité, la compréhension du dispositif, les modalités d'application de la TVA, le poids financier pour la collectivité de la sortie du portage seraient abordés.

Mme VÉDÈRE explique que la délibération émise par la collectivité pour chaque projet est essentielle car elle permet d'acquiescer, négocier. En outre, la sollicitation du Conseil d'administration sera nécessaire car il restera compétent pour la cession des biens en portage à des tiers mais également lorsqu'il y a des modifications sur les prolongations du portage ou sur les modalités du remboursement.

M. MICHAUD émet une observation sur le fait que la nécessité d'avoir un projet au départ pour saisir l'EPF ajoute une contrainte pour les collectivités. Il ajoute que dans les petites communes où les projets peuvent évoluer, dus éventuellement à sa lourdeur, il faudrait reprendre une délibération avec validation du Conseil d'administration pour que le projet puisse continuer.

Mme VÉDÈRE explique que cette délibération a pour vocation de porter un axe d'intervention, un montant et un parcellaire. Cependant, la collectivité a le droit de changer de projet en cours de portage.

M. MICHAUD demande s'il est possible d'avoir une simulation de cas où il y aurait une nécessité de reprendre une nouvelle délibération afin que les collectivités comprennent bien ce que cela implique.

Mme BAUD indique qu'une délégation au maire plutôt qu'une délibération est toujours possible.

Mme COULON évoque la clarification sur les calculs des frais de portage et indique que toutes les dépenses, hors impôts et taxe, comprennent le prix d'acquisition + les frais d'acte + les frais d'études. Les montants des loyers et le montant de l'assurance du propriétaire ne rentrent pas dans ce calcul. Elle ajoute qu'en cas de remboursement anticipé, le montant du remboursement sera déduit de la base des frais de portage.

Mme VÉDÈRE explique que le nouveau PPI a été ajusté dans ce sens.

M. PLASSON ajoute que ~~sur~~ le prix global de rétrocession comprend le prix d'acquisition, les frais d'acte, de géomètre, les frais d'indemnités de toutes natures, les frais d'études et travaux et le solde des frais de gestion externalisés, mais également les frais de portage arrêtés au jour de la cession.

Mme SAUMIER demande quel est l'impact sur les collectivités au regard de l'antériorité, pour le calcul des frais de portage, de la prise en compte des dépenses de travaux de moins de 10 000 euros prévue à partir de janvier 2025.

Mme VÉDÈRE explique qu'il s'agit de reporter dans le règlement intérieur la règle de l'imputation de ces dépenses, conformément à ce qui est indiqué au PPI.

M. MICHAUD demande quels sont les surcoûts pour les collectivités.

Mme COULON indique que l'impact est moindre car les travaux de moins de 10000 € ne sont pas si importants que ça.

Mme SAUMIER demande qu'une vérification soit faite et qu'il faudrait avertir les collectivités qui risquent de voir leurs frais de portage augmenter considérablement.

Mr MICHAUD indique qu'il est toujours très méfiant lorsqu'il est dit qu'une souplesse est possible. Les écrits restent et non les paroles. Il en a fait la dure expérience au SCOT. Il y a eu un énorme changement entre ce qui a été dit oralement par une personne et non retransmis par écrit par rapport à ce qu'a fait ensuite son successeur. Les personnes changent, d'où la nécessité de faire attention.

Mme VÉDÈRE ajoute que la durée de portage est déterminée au moment de la délibération et est contractualisée au travers de la convention. De toute façon, une sortie par anticipation sera toujours possible tout comme les prolongations de portage.

L'idée est aussi que les cessions soient effectuées au profit de la collectivité dès qu'il y a un souhait de viabilisation de terrain, l'EPF ne pouvant aménager un bien porté ; au même titre qu'un changement d'usage d'un bien bâti, le rachat doit être fait par la collectivité en amont. Concernant le remboursement, il pourra se faire par annuités, in fine ou par remboursement anticipé. Le remboursement par quart les 4 dernières années au bout de 10 ans est maintenu. La question se pose dans certains axes d'intervention sur la vocation à obliger les collectivités à rembourser par annuité ou à limiter le portage à 6 ans par exemple.

Mme BARTHELET indique qu'il est préférable de laisser le choix aux collectivités, sans les contraindre, en les incitant à rembourser par annuité.

Mme PRESSE indique qu'elle est d'accord avec Mme Barthelet. On peut inciter mais pas obliger.

Mme VÉDÈRE confirme l'idée de favoriser le remboursement par annuité afin d'alléger les budgets des collectivités. Il est plus intéressant d'envisager ce type de remboursement en particulier si ce bien a pour vocation à entrer dans le patrimoine communal.

Mme COULON montre une simulation d'un remboursement du portage à 4 ans sans recettes. Les frais de portage sont réajustés lorsqu'il y a eu des frais supplémentaires. Les frais se calculent année par année permettant ainsi de lisser la charge financière.

Puis elle présente une simulation en cas de perception des loyers par l'EPF. Les annuités sont diminuées des loyers perçus.

Enfin, elle expose le remboursement IN FINE, appelé à la cession, Mme COULON explique que les frais de portage au total sont supérieurs par rapport au remboursement par annuité.

Mme VÉDÈRE indique que choisir son mode de remboursement et sa durée de portage apporte de la souplesse en termes de gestion et financièrement.

Mme PRESSE indique que cela engage la collectivité, ce que confirme Mme VÉDÈRE, qu'effectivement cela la responsabilise.

Mme VÉDÈRE rappelle qu'il avait été prévu de proposer dans le nouveau PPI, une augmentation de 0,5 point au titre des frais de portage. Mme VÉDÈRE informe les membres qu'il n'y aura pas de changements des taux de frais de portage au prochain PPI.

Mme BARTHELET indique que l'augmentation des taux de portage ne sont plus nécessaires si le remboursement par annuités se généralisent. Cette démarche doit amener la collectivité à réfléchir dès le début du projet.

Mme VÉDÈRE demande si les élus sont d'accord pour finaliser les projets de changements des statuts et du règlement intérieur et Mme BARTHELET demande s'il y a des remarques de la part des membres.

Par ailleurs, Mme BARTHELET évoque le changement des délais de convocations dans le règlement intérieur. Elle exprime le fait de bien envoyer en amont des Save The Date est important mais que l'envoi des rapports, par le biais de la convocation, 5 jours avant la date d'une réunion, est un délai trop court pour pouvoir étudier correctement ces rapports.

En effet Mme VÉDÈRE avait proposé de revenir aux délais légaux de 5 jours, évitant ainsi la présentation d'un rapport additif le jour de la réunion, et laissant également plus de temps pour la rédaction dudit rapport.

Mme PRESSE, Mme BAUD et Mr MICHAUD indiquent également que le délai de 5 jours est trop court, laissant peu de temps pour traiter le dossier de l'EPF qui se trouve être un dossier conséquent.

Mme BARTHELET indique qu'un rapport additif est toujours possible et que c'est très fréquent dans les instances.

Mme VÉDÈRE prend note de cette demande et indique que le règlement sera changé en conséquence et qu'un délai de 8 jours sera reporté dans le règlement.

Elle informe les membres qu'elle communiquera prochainement une date de Conseil d'administration qui aura lieu en février 2026 avant les élections.

De plus, Mme VÉDÈRE indique que l'Assemblée de début décembre débutera plus tôt car un certain nombre de points à l'ordre du jour de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration qui suit sont conséquents, comme l'approbation du PPI, l'approbation des statuts et du RI proposés par le CA, la fixation du produit de la TSE 2026, l'actualité sur l'association EPFL, la présentation de l'équipe de l'activité 2025.

Le conseil d'administration prend connaissance des projets de statuts modifiés et de règlement intérieur modifié, prend acte des modifications, propose que les délais de convocations aux instances soient de 8 jours francs et non de 5 jours francs, et propose les projets de statuts modifiés et de règlement intérieur modifiés à l'approbation de l'assemblée générale du 03 décembre 2025.

RESULTATS DU SCRUTIN : 19 votants et 19 voix pour.

QUESTIONS DIVERSES (point 12 dans les documents remis aux élus)

Mr Plasson annonce le lancement de la première consultation d'opérateurs pour la construction d'un programme de logement en baux réel solidaire sur la commune d'Eco Valentin.

Mr ALPY ajoute que l'OFS par rapport au problème de société en général, par rapport à l'accès au logement et dans le portage du foncier, a un intérêt à exister.

Le Président,

Philippe ALPY

La secrétaire de séance

Catherine Barthelet

