

Agence Foncière du Doubs

# Rapport d'activités

**AGENCE FONCIÈRE DU DÉPARTEMENT DU DOUBS**

28 rue Mégevand – 25000 BESANCON - Tél : 03 81 82 38 31 – Fax : 03 81 81 84 66  
agence.fonciere@foncier25.fr - www.foncier25.fr



S

**LE MOT DU PRESIDENT**

O

**A. Quelques données cadre sur l'activité de l'Agence Foncière en 2008**

p 3

M

**B. Les interventions de l'Agence Foncière en 2008**

p 5

M

**1. Préparer l'avenir**

p 5

A

**2. Concevoir un projet**

p 10

I

**3. Connaître le marché**

p 12

R

**4. Maîtriser les terrains**

p 14

E

**5. Construire de nouvelles perspectives d'action foncière : l'EPF du Doubs en action**

p 28

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Les nouvelles équipes municipales et intercommunales, qui ont pris leurs fonctions depuis le printemps 2008, ont pu découvrir ou confirmer l'ampleur et la complexité de la tâche qui est la leur.

En ces temps où l'argent public est de plus en plus rare et cher, où l'ingénierie publique est en complète recomposition, où le recours aux partenaires privés doit être particulièrement clair et encadré, il m'apparaît rassurant de voir l'Agence Foncière continuer à assurer sa mission de service public au service de l'aménagement du territoire départemental.


Je crois ainsi pouvoir dire que le soutien financier majeur du Conseil Général à l'action de l'Agence est véritablement bien employé.

L'accroissement de l'activité de l'Agence s'accompagne d'une diversification de son activité, en particulier pour son nouvel adhérent qu'est l'Etablissement Public Foncier.

Quoi qu'il en soit, je veille tout particulièrement à ce que la volonté permanente de l'Agence d'apporter des réponses aux besoins des collectivités soit en totale complémentarité avec l'action de ses partenaires.

A ce titre, le renouvellement de sa certification qualité ISO 9000 en 2008 doit être certes regardé comme une démarche de saine gestion, mais surtout comme l'expression d'une volonté d'un service à l'écoute du territoire.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Joseph TYRODE

## A – Quelques données cadre sur l'activité de l'Agence Foncière en 2008

### 1-1 - Panorama quantitatif

Au 31 décembre 2008, l'Agence est impliquée dans environ **600 opérations**. Leur répartition peut brièvement être ventilée comme suit :

- 303 opérations initiées en 2008
- le solde concernant des opérations actives, enclenchées avant 2008

A cela il convient d'ajouter 308 opérations clôturées, dont 58 qui avaient été lancées en 2008 ; cette valeur constitue un niveau exceptionnel d'apurement de dossiers.

**Ainsi, 361 (303 + 58) opérations nouvelles ont été prises en charge en 2008, soit une augmentation de + 40 %.**

**Le solde d'opérations actives (entrées – sorties) a donc augmenté de : 361 – 308 = + 53 dossiers.**

Pour les 361 opérations lancées en 2008, la typologie est la suivante :

- 225 pour le compte des communes et leurs groupements : + 31%
- 87 pour le compte du département : + 50%
- 49 pour le compte de l'EPF : + 113%

A ces deux décomptes s'ajoutent :

- la gestion de la bourse des bâtiments industriels, qui a enregistré 79 demandes de locaux en 2008 (83 en 2007) et la mise à jour en continu d'un portefeuille de 233 bâtiments d'entreprise.
- l'appui à l'information urbanistique et foncière pour le logement social (Habitat 25).

**Il en résulte d'un point de vue quantitatif :**

- **une demande de nouvelles interventions en croissance forte de la part des collectivités auprès de l'Agence**
- **un niveau d'activité (mesuré sur la base du nombre de dossiers actifs : stock + entrées – sorties) en augmentation**
- **un volume très élevé de clôture de dossiers, correspondant à :**
  - o **des fins effectives d'opération**
  - o **des opérations sans suite liées notamment au renouvellement municipal**
  - o **une volonté de ne pas conserver en portefeuille des opérations qui ont très peu de probabilités d'être réactivées**

### 1-2 - Panorama qualitatif

D'un point de vue qualitatif, les tendances suivantes sont observées :

- un tiers seulement des opérations pour les communes ou EPCI concerne des **négociations foncières**
- l'essentiel de l'intervention concerne donc le **conseil** :
  - l'analyse amont de la structure foncière
  - la mise en place d'outils de maîtrise (ZAD, biens vacants, ...)
  - modification de domanialité
  - mise en place d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
  - préemption / expropriation
- la tendance de 2007 qui voyait l'essentiel des opérations pour le **Département** concerner les acquisitions (routes principalement) s'est légèrement infléchiée en 2008 pour une diversification liée essentiellement aux collègues (transfert du foncier).

- le fait majeur de l'année est donc, en complément de l'activité traditionnelle, **l'amplification de l'activité pour l'EPF**, pour lequel environ 30 conventions opérationnelles sont en vigueur fin 2008 (contre 5 fin 2007), représentant 4 M€ d'acquisitions d'ores et déjà décidées à cette date par son Conseil d'Administration (contre 0.7 fin 2007). Cette activité recouvre une nouvelle dimension de **gestion patrimoniale**.

### 1-3 - La mise en place d'un intranet, complémentaire au site Internet créé en 2007

La création de l'EPF a généré de nombreuses demandes d'information, et notamment d'explication sur les missions respectives de l'Agence Foncière et de l'EPF.

De même, les propriétaires rencontrés dans les différentes démarches de négociation souhaitent pouvoir mener des recherches complémentaires sur la structure avec laquelle ils sont en contact, en complément des explications données par le collaborateur de l'Agence Foncière.

Aussi a été développé en interne en 2007 un site Internet dédié au foncier dans le Doubs, portail commun à l'Agence Foncière et à l'EPF.

Outil principalement de présentation des structures, il fournit également des informations sur les intervenants du monde du foncier et permet de télécharger les documents d'information édités par l'Agence Foncière. Il a en particulier en 2008 été complété sur les activités liées à l'EPF :

- évolution des adhésions
- mise en ligne des rapports d'activité et des indicateurs de suivi
- actualité et cartographie de l'évolution des EPF en France

En 2008 a été mis en place en parallèle un **intranet** (avec extension extranet) pour l'amélioration du suivi des dossiers. En particulier un module spécifique pour la **gestion des offres de locaux à destination des entreprises** a été développé, et ouvert aux services de Développement 25. Il s'en est suivi une amélioration de la qualité et des délais de traitement des demandes.

De même, le suivi des procédures d'urbanisme pour le compte du Conseil Général en sa qualité de Personne Publique Associée a été totalement refondu et amélioré.

### 1-4 - Une démarche partenariale confortée

#### Habitat

Les agences parapubliques d'appui aux collectivités du Doubs pour les questions d'habitat (Agences d'urbanisme de Besançon et du Pays de Montbéliard, CAUE, ADIL, HDL, Agence Foncière, EPF) ont élaboré un document commun édité et diffusé par le Conseil Général du Doubs.

Ce document a vocation à présenter, à partir de cas concrets, le soutien que ces agences peuvent apporter aux collectivités.

Il conforte une démarche partenariale et de coordination entre ces opérateurs.

Une nouvelle diffusion de ce document aux équipes municipales a été réalisée fin mars 2008 en partenariat avec les six autres structures concernées.

#### Echanges nationaux

Un cycle biannuel d'échanges a été mis en place avec les EPF locaux. A ce titre, le Doubs a accueilli la rencontre nationale au mois de mars 2008.

En parallèle, l'Agence Foncière a participé aux travaux de l'Association des Etudes Foncières (ADEF), source appréciable d'échanges d'expérience et de formation-action.

Enfin, plusieurs interventions à l'extérieur du département ont été réalisées pour présenter le mode d'action foncière dans le Doubs.

## B – Les interventions de l'Agence Foncière en 2008

### I – PREPARER L'AVENIR

La réalisation de chaque projet d'une collectivité est grandement facilitée lorsque celui-ci découle d'une réflexion prospective d'ensemble. Les esprits des décideurs, des populations et des administrations y sont ainsi déjà préparés.

Ces phases prospectives, qu'elles soient obligatoires ou volontaires, trouvent leur traduction dans une diversité de démarches d'études dans lesquelles l'Agence foncière est très impliquée.

#### 1-1- Les études prospectives

Les documents d'urbanisme intercommunaux de type SCOT sont rares et peu adaptés au milieu rural.

Pourtant, l'échelon intercommunal, en particulier celui des communautés de communes, a besoin d'une **vision prospective de l'utilisation de son territoire**, traduction des projets de développement.

L'Agence foncière propose à ce titre aux collectivités qui le souhaitent de s'appuyer sur un groupe partenarial, au premier rang duquel figure la Chambre d'Agriculture, pour mener une étude permettant d'identifier les perspectives de développement spatial.

En 2008, de telles actions se sont poursuivies sur les secteurs de :

- la Communauté de communes du Val de Morteau
- le Pays des Portes du Haut Doubs

Une information sur ce type de démarche a en outre été dispensée auprès du Pays du Doubs central.

La couverture du Doubs par ce type d'études s'étend et permet d'avoir une bonne vision des perspectives d'évolution du foncier, notamment agricole.

Il s'agit toutefois de faire vivre ces études afin que les collectivités puissent anticiper sur leurs besoins et concilier au mieux leurs projets et le confortement de l'activité agricole.

COUVERTURE DU TERRITOIRE  
 DEPARTEMENTAL  
 ETUDES AGRICOLES ET FONCIERES  
 Etat au 1er décembre 2008

Chambre d'Agriculture / Agence foncière du Doubs

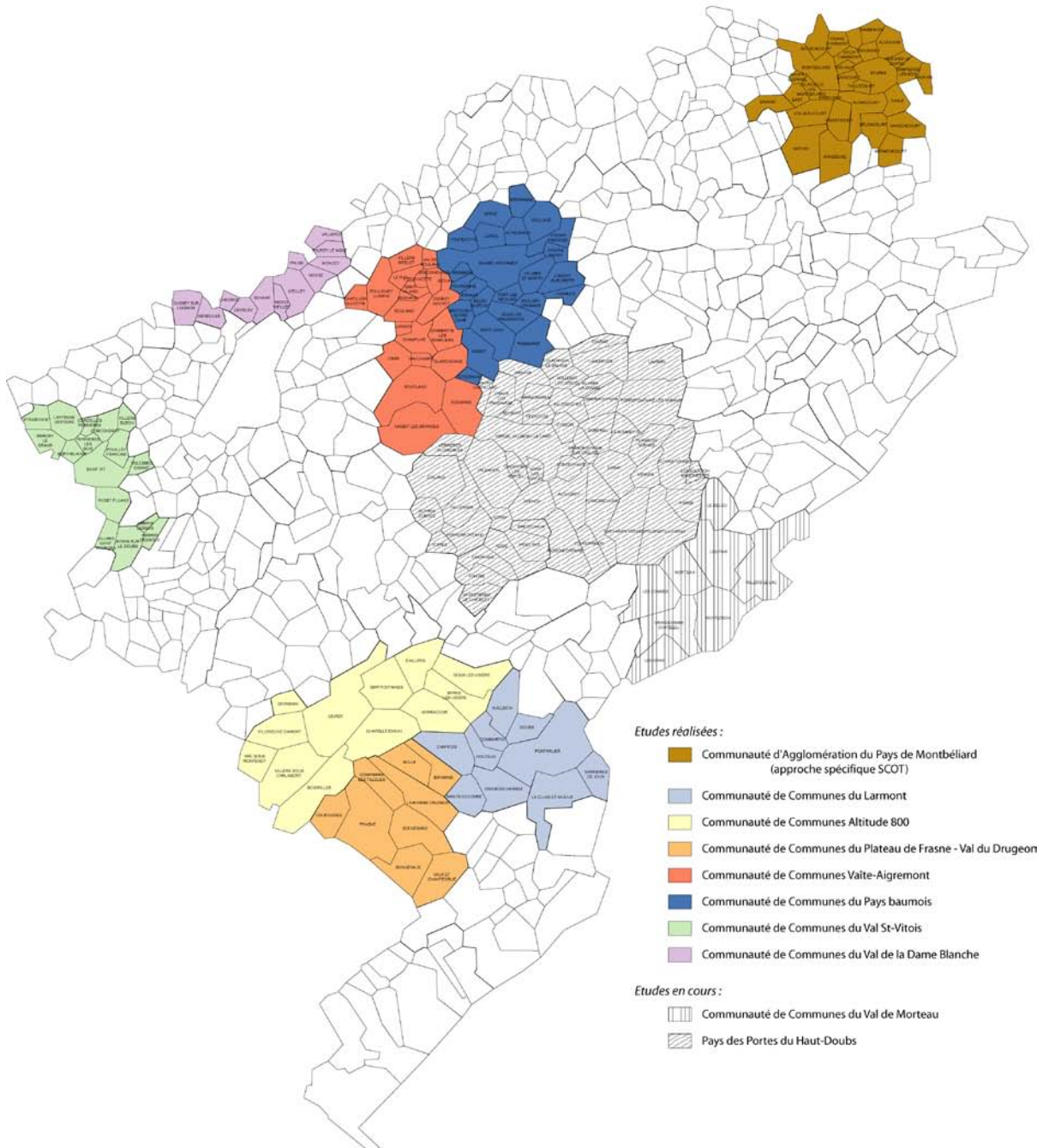
Décembre 2008



AGENCE FONCIERE  
 DU DEPARTEMENT DU DOUBS  
 28 Rue Mégevand  
 25000 BESANCON

Tél : 03.81.82.38.31  
 Fax : 03.81.81.84.66

agence.fonciere@fancier25.fr



## 1-2- L'urbanisme

### 1-2-1 - Les documents d'urbanisme

La mise en place ou la révision d'un document d'urbanisme par une commune qui en est dépourvue n'est pas sans conséquence. L'Agence assure donc, en concertation avec la DDEA et l'Agence d'Urbanisme de Besançon sur son périmètre d'intervention, un appui à plusieurs facettes :

- une information préalable sur ses objectifs et conséquences, afin que la commune évalue en toute connaissance de cause l'opportunité de prescrire une telle élaboration ou révision
  - *Documents d'information* : LES PONTETS, BREMONDANS, EYSSON, GUYANS-DURNES, FUANS, NODS, PASSONFONTAINE, FLANGEBOUCHE, VELLEROT-LES-VERCEL
  - *Réunions d'information* : ROUHE, ETRAY, CHOUZELOT, HUANNE-MONTMARTIN, LA TOUR DE SCAY, REUGNEY, CROUZET-MIGETTE, ARCON, COLOMBIER-FONTAINE, VORGES-LES-PINS, TALLENAY, MALBUISSON, VERNE, RILLANS, FONTENOTTE, LUXIOL, VERGRANNE, MAMIROLLE, MANCENANS
- un conseil tout au long de la procédure.

Lorsqu'une élaboration, révision ou modification de document d'urbanisme est décidée par la commune, l'Agence Foncière l'assiste sur le déroulement de la démarche et la conduite des travaux réalisés par les bureaux d'études. Elle **facilite l'information et la représentation du Conseil général en tant que personne associée**. C'est un lien entre le Département et la commune (élaboration du «porter à connaissance» et de l'avis du Département sur les documents d'urbanisme en collaboration avec les services du Conseil général).

L'Agence se doit d'apporter également un regard sur la **faisabilité opérationnelle de la disponibilité du nouveau foncier ouvert à l'urbanisation**.

Les communes du département ayant été particulièrement actives dans ce domaine, cette activité a été soutenue avec le suivi sur 70 communes (66 en 2007) de 34 Plans locaux d'urbanisme (élaborations, modifications, révisions générales, révisions simplifiées) et de 36 cartes communales, nécessitant pour la plupart d'entre eux plusieurs réunions.

S'agissant du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération bisontine en cours d'élaboration, et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montbéliard, l'implication de l'Agence s'est traduite par la participation à des réunions « techniques » et aux principales commissions.

Ce travail se traduit notamment par la participation de l'Agence aux réunions de travail d'élaboration du document d'urbanisme. Un groupe de travail «Assistance aux communes» se réunit par ailleurs mensuellement avec différents partenaires dont l'AUDAB, la Chambre d'Agriculture, la DDE (SHADD/PLAN) et le CAUE pour évoquer les dossiers communs sur le périmètre du SCOT de l'agglomération bisontine et le suivi législatif en matière d'urbanisme.


En particulier, une **contribution à l'intégration de la question foncière dans la démarche de SCOT** de Besançon, en collaboration avec l'AUDAB, a été réalisée afin de faciliter la mise en œuvre du SCOT lorsqu'il sera approuvé.

L'Agence foncière participe également pour le compte du Conseil Général au suivi de l'élaboration des Plans de Prévention des Risques Technologiques des communes de GENNES et DELUZ

**Une implication dans 70 documents d'urbanisme pour aider à prendre en compte le foncier et relayer les enjeux départementaux**

**COMMUNES AVEC  
POS, PLU, CARTES COMMUNALES  
+ COMMUNES EN COURS D'ELABORATION  
OU DE REVISION**

**Légende :**

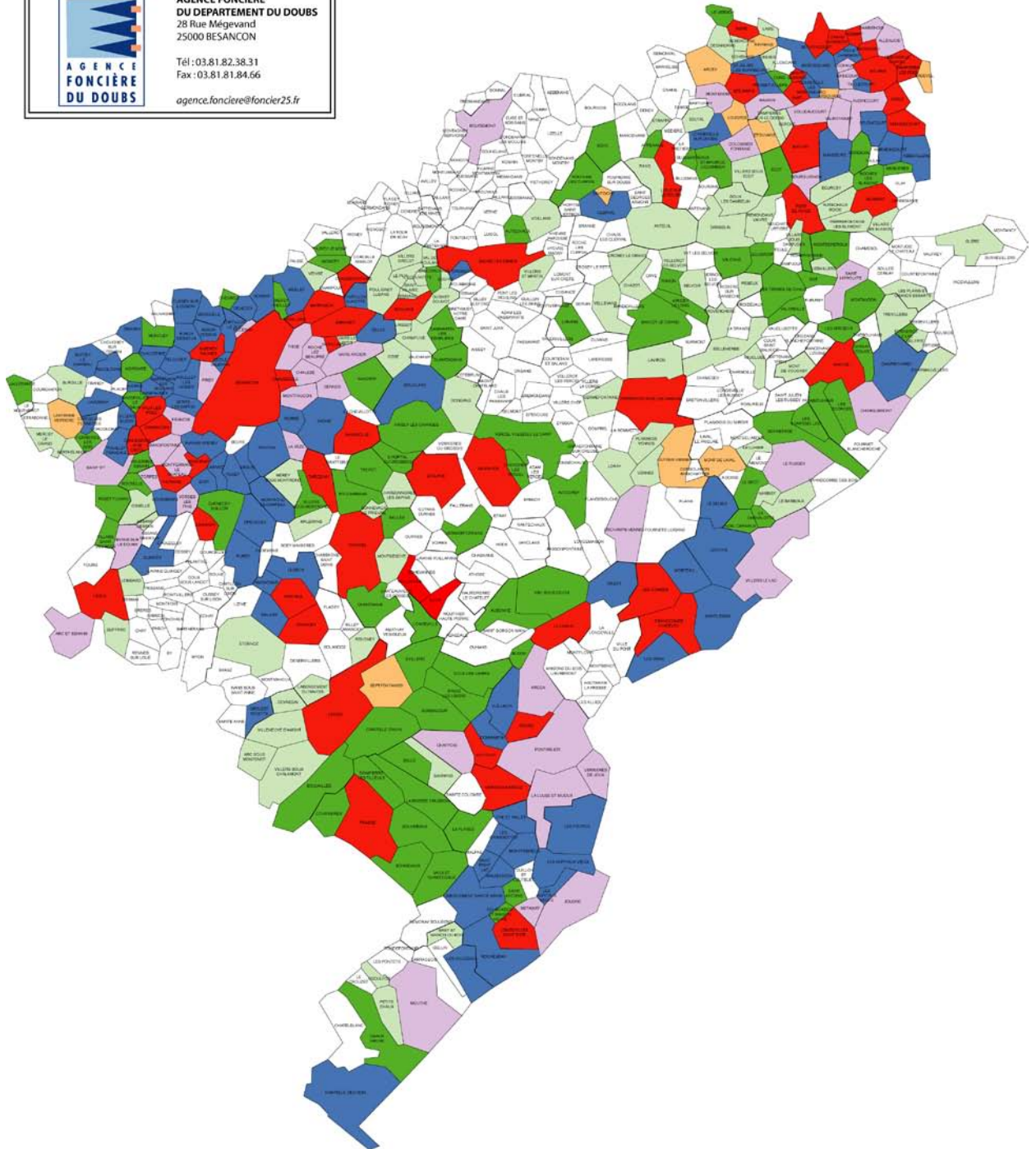
-  Carte Communale en cours d'élaboration
-  Carte Communale approuvée
-  Carte Communale en cours de révision
-  Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme en cours de révision
-  Plan d'Occupation des sols approuvé
-  Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration
-  Plan Local d'Urbanisme approuvé

Janvier 2009



**AGENCE FONCIERE  
DU DEPARTEMENT DU DOUBS**  
28 Rue Mégevand  
25000 BESANCON

Tél : 03.81.82.38.31  
Fax : 03.81.81.84.66  
[agence.fonciere@foncier25.fr](mailto:agence.fonciere@foncier25.fr)



### **1-2-2 - Le conseil pour des problèmes d'urbanisme**

Au-delà de la mission strictement liée aux documents d'urbanisme, des conseils sont apportés aux élus en réponse à leurs questions en matière d'urbanisme :

- cession gratuite de terrain : OSSELLE, BLAMONT, DAMBELIN
- emplacements réservés : AUXON-DESSOUS, BLAMONT, MANDEURE
- Association Foncière Urbaine : RANCENAY
- ZAD et droits de préemption (DPU, carte communale, périmètre rapproché de protection de captage) : FALLERANS, GERMEFONTAINE, PASSONFONTAINE, VERRIERES-DU-GROSBOIS, BREMONDANS, GUYANS-DURNES, VOILLANS, CHARBONNIERES-LES-SAPINS, ETERNOZ, MANCENANS, NOEL-CERNEUX, VAUX-ET-CHANTEGRUE, REUGNEY, CAPM, VELLEVANS, LA RIVIERE-DRUGEON, SAINT-MAURICE COLOMBIER, SANCEY-LE-GRAND, ROSET-FLUANS
- stratégie foncière/outils opérationnels de l'aménagement : CHOUZELOT, ETRAY, L'HOPITAL-DU-GROSBOIS, AUBONNE, PALANTINE, VOIRES, LES COMBES, GRAND'COMBE CHATELEU, SANCEY-LE-LONG, BUFFARD, VALDAHON, VAIRE-LE-PETIT, METABIEF, MEREY-SOUS-MONTROND, ROUHE, VILLERS-SAINT-MARTIN, LANTENNE-VERTIERE, THISE, LAIRE, CHALEZEULE, MANCENANS, MONTLEBON
- règles de réciprocité : POMPIERRE-SUR-DOUBS,
- voirie : CHOUZELOT, HUANNE-MONTMARTIN, LE MOUTHEROT, LAVAL-LE-PRIEURE
- permissions de voirie : ETRAY
- distraction du régime forestier : MISEREY-SALINES
- règlement et cahier des charges de lotissement : ETRAY
- traitement des immeubles vétustes : VILLARS-LES-BLAMONT
- outils de protection des espaces boisés : MONTFAUCON
- biens vacants et sans maîtres : HAUTEPIERRE-LE-CHATELET

### **1-3- Les aménagements fonciers**

En application de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, la compétence « aménagement fonciers » a été transférée aux Conseils généraux, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

A ce titre, le Département a donc désormais en charge la responsabilité de ce type de procédure.

L'Agence Foncière intervient en appui du Conseil Général, en amont des procédures d'aménagement foncier, et à ce titre :

- participe à l'information des élus et des personnes concernées (propriétaires, exploitants, ...) sur le contenu et le déroulement des opérations ;
- rédige une note d'opportunité à l'attention du Conseil général, en vue d'une prise de décision sur le lancement d'une procédure d'aménagement foncier.

En 2008, l'Agence foncière a participé au suivi de procédures d'aménagement foncier en cours de CHOUZELOT et dans le cadre des opérations liées à la construction de la branche Est de la LGV Rhin-Rhône (TRESSANDANS, BURGILLE, COURCHAPON, JALLERANGE, RECOLOGNE, RUFFEY-LE-CHATEAU).

Le travail d'analyse prospective (voir 1.1) va par ailleurs contribuer à alimenter la réflexion de la nouvelle Commission Départementale d'Aménagement Foncier.

## 2 – CONCEVOIR UN PROJET

Qu'ils soient la conséquence de réflexions d'ensemble ou non, les projets publics nécessitent une phase exploratoire essentielle. Les études d'opportunité ou de faisabilité doivent confronter les données foncières aux exigences urbanistiques, financières, environnementales et techniques. Cette phase essentielle à la réussite des projets voit l'implication substantielle de l'Agence foncière.

### 2-1- Etude de faisabilité

Un dispositif **d'assistance à maîtrise d'ouvrage** a été conçu en 2006 par le Conseil Général pour apporter une aide concrète aux petites collectivités locales du Doubs engagées dans la conduite d'un projet d'investissement.

L'Agence foncière apporte dans ce cadre un concours technique aux collectivités :

- en phase amont du lancement d'études de faisabilité d'opérations d'aménagement (nouveaux quartiers, zones d'activités...) en assurant l'information des collectivités sur le dispositif AMO (DAMBELIN, ARC-SOUS-MONTENOT, COURCELLES-LES-MONTBELIARD, ROUGEMONT, COLOMBIER-FONTAINE, BUSY, GRANDFONTAINE, BONNEVAUX-LE-PRIEURE, MONTFERRAND-LE-CHATEAU, METABIEF, Communauté de communes ENTRE DESSOUBRE ET BARBECHE, Communauté de communes du MONT D'OR ET DES DEUX LACS ...) et le montage du cahier des charges en lien avec l'ensemble des partenaires (CAUE, Conseil général, Agences d'urbanisme),
- tout au long du déroulement des études, en assurant leur suivi (participation aux réunions de travail).

On peut ainsi citer dans les projets traités :

#### En matière d'habitat :

- GLERE (suivi de l'étude de faisabilité en vue de la création d'un lotissement d'habitation « Les Grandes Fins »)
- VAUX-LES-PRES (suivi de l'étude de faisabilité en vue de l'aménagement d'ensemble du site « Devant le Château »)
- THISE (suivi de l'étude de faisabilité en vue d'un aménagement d'ensemble multisites)
- ROSET-FLUANS (suivi de l'étude de faisabilité en vue de l'aménagement d'ensemble du site « A la Counotte »)
- BREY-ET-MAISONS-DU-BOIS (suivi de l'étude de faisabilité en vue d'un aménagement d'ensemble à vocation habitat)

#### En matière de zones d'activités :

- LORAY (suivi de l'étude de faisabilité en vue de l'aménagement d'ensemble d'un site à vocation d'activités)
- Communauté de communes du PLATEAU DU RUSSEY (suivi de l'étude de faisabilité en vue de la création d'une zone d'activités au Russey)
- Communauté de communes du PLATEAU DE FRASNE ET DU VAL DU DRUGEON (suivi de l'étude de faisabilité en vue de la création de zones d'activités économiques à Bulle et Courvières)
- Communauté de communes du CANTON DE QUINGEY (suivi de l'étude de faisabilité en vue de la création d'une zone d'activités à Lavans-Pessans)
- Communauté de communes VAITE-AIGREMONT (suivi de l'étude de faisabilité en vue de la création d'une zone d'activités à Roulans)
- Communauté de communes des RIVES DE L'OGNON (suivi de l'étude de faisabilité en vue de la création d'une zone d'activités à Ruffey-le-Château)

## 2-2 - Analyse foncière de projets

### Schéma des itinéraires pédestres et VTT sur le territoire de la CAGB

Suite au travail d'identification du parcellaire cadastral concerné par ces circuits et de détermination des propriétés traversées par ces sentiers (382 km de sentiers) réalisé en 2007, l'Agence Foncière a pris contact avec les propriétaires concernés en vue de la signature de conventions d'autorisation de passage, d'aménagement et d'entretien ; la mise en œuvre des premiers tronçons a été réalisée par la CAGB.

### Etude paysagère des vallées du Dessoubre et de la Reverotte

Dans le cadre d'une étude paysagère des vallées du Dessoubre et de la Reverotte, le Conseil Général (DEECL) a sollicité l'Agence Foncière pour une identification du parcellaire et des propriétaires fonciers des falaises et pieds de falaises sur les communes de :

- Consolation-Maisonnettes
- Pierrefontaine les Varans
- Vauclusotte

### Sites Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires - PDESI

A travers son programme Doubs 2010, le Conseil Général s'est engagé dans le développement maîtrisé des sports de nature et a décidé de mettre en place un Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) relatifs aux sports de nature.

A cet effet, la direction de la jeunesse, des sports et de la culture a sollicité l'Agence Foncière pour une analyse foncière des secteurs suivants :

- Site d'escalade « falaise de la Berche » à Métabief
- Piste de Freeride VTT à Métabief
- Tronçon de canoë-kayak sur Pontarlier et la Cluse-et-Mijoux
- Aire d'envol à Longevilles-Mont D'or

### Logement social

Dans le cadre de la convention de partenariat avec Habitat 25, l'Agence a apporté son concours au montage de 22 dossiers consistant principalement en la recherche de propriétés et la transmission d'extraits de matrice et de plans cadastraux ainsi que des documents d'urbanisme.

## 3 – CONNAITRE LE MARCHÉ

La pertinence de l'action de l'Agence foncière repose sur la capacité à connaître le marché et les mécanismes fonciers.

Nourrie par l'action quotidienne sur les négociations foncières, cette connaissance est aussi complétée par des dispositifs dont l'objet même consiste en l'analyse ou l'observation des marchés, au bénéfice de nombreux partenaires de l'Agence.

Elle permet également de renseigner utilement les collectivités souhaitant créer des zones d'activités.

### 3-1 – Recherche de locaux d'entreprises

En début d'année 2008, ce répertoire comprenait 207 bâtiments ou locaux, représentant un total de 135 667 m<sup>2</sup> disponibles.

Au cours de l'année, 98 bâtiments ont trouvé preneur, soit à la location, soit en acquisition, pour un total de 49 936 m<sup>2</sup>.

A ce jour, suite à la suppression et à l'intégration dans le fichier de nouvelles offres, le répertoire comprend 223 bâtiments pour un total de 150 909 m<sup>2</sup>.

Au cours de l'année, l'Agence a été sollicitée à 78 reprises pour des recherches de locaux, suite à des contacts établis par Développement 25, la Chambre de commerce et d'industrie du Doubs ou directement par des entreprises, ainsi que par les services du Conseil Général.

Ces demandes portaient principalement sur des locaux de production et de stockage, ainsi que de bureaux et concernaient essentiellement le bassin d'emploi de Besançon (l'ADUPM traitant plus spécifiquement certaines requêtes pour le Pays de Montbéliard).

La gestion de cette base de données a été **intégralement repensée et modernisée en 2008** par la création d'un Extranet permettant une meilleure réactivité, une facilité d'échange avec les partenaires et de meilleurs outils de recherche.

***78 recherches de locaux, en lien avec près de 100 professionnels de l'immobilier,  
pour le compte des Agences de développement économique***

***La mise au point d'un nouvel outil de gestion de cette information économique en cours  
d'ouverture aux professionnels et agences de développement***

### 3-2 – Offre de terrains en zone d'activités

L'Agence tient à jour une bourse du foncier d'activités appartenant aux collectivités et pour lesquelles des parcelles sont disponibles à la vente.

A ce jour, ce fichier comprend 72 zones actives réparties comme suit :

<b>Bassin d'emploi</b>	<b>Nombre de zones</b>	<b>Surfaces viabilisées disponibles</b>
Besançon	35	250
Montbéliard	20	61
Morteau	6	19
Pontarlier	11	16

Ces zones d'activités représentent une surface totale de 345 hectares prêts à accueillir des industriels ou artisans.

Ces données servent à la fois à **informer sur l'état du marché les collectivités souhaitant engager la création d'une zone d'activités** et, via les organismes d'accompagnement (Développement 25, Agence Régionale de Développement, CCI), à **proposer des terrains d'implantation à des porteurs de projets économiques** correspondant à leurs besoins.

Par ailleurs, l'analyse **des prix du foncier disponible en zone d'activités** réalisée en 2007 en partenariat avec France Domaine et les collectivités concernées a fait l'objet d'une **actualisation en 2008**, disponible au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Cette étude s'est appuyée sur les prix de vente annoncés et les prix constatés des transactions réalisées sur ces zones ces trois dernières années.

## Prix du foncier disponible dans les zones d'activités du Doubs

L'Agence Foncière du Doubs gère depuis 1995 un répertoire des zones d'activités du Doubs appartenant à des collectivités et ayant du terrain disponible (72 zones actives en 2009), et tient à jour une liste des locaux d'activités vacants.

Ces outils sont mis en particulier à profit des organismes d'accompagnement des porteurs de projets économiques afin de trouver une offre de locaux ou de terrains correspondants à leurs besoins.

L'ensemble de ces données fournit par ainsi un certain nombre d'indicateurs sur les caractéristiques des différents locaux ou terrains. Grâce à une étroite collaboration avec le service des Domaines, une analyse des prix du foncier en zone d'activités a ainsi pu être réalisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2007.

Ce document en constitue une mise à jour sur la base de données recueillies en 2008 auprès des collectivités gestionnaires.

### Méthodologie

Le travail porte sur l'ensemble des zones d'activités à vocation industrielle et artisanale ayant du foncier nu disponible immédiatement.

L'étude des prix s'est appuyée sur les données suivantes :

- prix de vente annoncés pour les terrains disponibles en 2007-2008,
- prix constatés des dernières transactions réalisées sur ces zones au cours des deux dernières années (du 01/01/2007 au 01/01/2008).

L'étude ne comporte pas l'intégralité des zones d'activités du Doubs ; elle exclut en particulier :

- les zones n'ayant pas connu de mutation immobilière sur les deux dernières années et pour lesquelles le prix de vente n'a pas été communiqué,
- les zones n'ayant pas de foncier disponible immédiatement,
- les zones purement commerciales ou tertiaires,
- les zones nouvelles pour lesquelles il existe du foncier disponible, mais dont le prix n'est pas fixé par la collectivité, qui se réserve la possibilité de le définir au cas par cas.

Par ailleurs, la faible nombre de références peut masquer des différences objectives de situation (emplacement de la parcelle dans la zone, taille de la parcelle, vocation mixte : artisanale et industrielle...).

### Données de synthèses

Prix (€/m²) du foncier d'activités nu disponible, en fonction du secteur géographique

NB : compte tenu des différences sensibles au niveau de l'échantillon de zones d'activités prises en compte, le réseau de l'échantillon, absence de données lors de la dernière mise à jour... toute comparaison avec les données de l'analyse précédente apparaît délicate.

28 Rue Mégevand - 25000 BESANÇON  
Tél. 03 81 82 38 31 - Fax 03 81 81 84 66  
agence.fonciere@fondier25.fr - www.fondier25.fr



**Une analyse fine du prix et du stock de terrains pour les implantations d'entreprise**

## 4 – MAITRISER LES TERRAINS

Le cœur du métier de l'Agence foncière réside dans cette action qui la conduit à rechercher pour le compte de la collectivité la maîtrise des terrains.

Les formes peuvent en être variées : acquisitions bien sûr, mais aussi échanges ou conventions.

Concrètement, les interventions de l'Agence foncière se traduisent par la mise en œuvre de démarches de négociation foncière auprès des propriétaires et des locataires, aboutissant pour presque 100% d'entre elles à des accords amiables.

La maîtrise de terrains s'accompagne de plus en plus de l'utilisation de procédures lorsque les limites de la négociation sont atteintes ou lorsque tout simplement les textes l'imposent.

Cette maîtrise nécessite à la fois de la rigueur dans la méthode et de la souplesse dans les rapports humains.

La réussite des démarches menées autant auprès des propriétaires des biens concernés que de leur(s) locataire(s) éventuel(s) repose tout d'abord sur une définition et une évaluation précises des emprises à acquérir pour chaque projet, ainsi que sur l'examen des enjeux correspondants et des concurrences d'usage des sols.

La conduite de nombreuses négociations nécessite par ailleurs une information et une concertation préalables sur les projets avec les propriétaires, leurs locataires, ainsi qu'en particulier la Chambre d'Agriculture, dès lors que des terrains agricoles sont concernés.

Enfin, chaque négociation doit faire l'objet d'une juste indemnisation des préjudices créés. La connaissance du marché foncier, l'évaluation des valeurs vénales communiquées par le service des Domaines et les barèmes établis entre les services fiscaux et les organismes professionnels agricoles trouvent là toute leur application.

### 4-1 - Négociations

Elles portent essentiellement sur des acquisitions avec, pour objectifs, la création de parcelles constructibles, zone artisanale, zone d'activités, voirie et autres besoins plus spécifiques (salle des fêtes, station de traitement des eaux usées, école, aménagement de place publique, cimetière...).

Les négociations basées sur des échanges restent limitées en nombre, par manque de disponibilité foncière (libre de toute occupation) au niveau des communes.

*201 promesses de vente ont été obtenues par l'Agence en 2008*

### 4-1-1 - Constitution de réserves foncières

Pour la constitution de réserves de surfaces agricoles pour compensation d'emprises :

Afin d'anticiper la réalisation de zones d'aménagement futur et de pouvoir répondre également à la demande de **compensations** en surface de la part d'agriculteurs dont l'exploitation est concernée par une emprise de projet, les collectivités souhaitent constituer des réserves foncières.

Pour ce faire, l'Agence Foncière, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER, aide le Département du Doubs, les communes, communautés de communes et communautés d'agglomération à mettre en réserve des terrains agricoles, soit pour des opérations ciblées et en cours, soit en prévision d'échanges à réaliser dans le cadre de futurs aménagements.

L'Agence Foncière a ainsi été amenée à prendre contact avec des exploitants agricoles, susceptibles de transmettre prochainement leur exploitation : secteurs de Technoland, Marchaux, Mathay (compensation pour la future réserve d'eau brute de la CAPM), lac St-Point (compensation pour la future voie verte), secteur Frasn-Drugeon (compensation du futur site d'implantation du transformateur haute tension RTE et de la future zone d'activités communautaire de Bulle).

#### 4-1-2 - Projets d'habitat

Ces opérations résultent soit d'opportunité, soit d'une étude de faisabilité, menée éventuellement dans le cadre du dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

A titre d'exemple, on peut citer les opérations pour les communes ci-après :

- ETOUVANS : acquisitions menées suite à la mise en place d'une ZAD pour un projet de densification en cœur de village
- ETRAY
- HERIMONCOURT : poursuite des démarches d'acquisition amiable auprès des propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC « A la Ville ». A ce jour, seule une parcelle reste à acquérir.
- L'HOPITAL DU GROSBOIS : prospection en vue d'agrandissement d'espaces lotis existants.
- LIESLE
- ST JULIEN-LES-MONTBELIARD
- VALDAHON

L'intervention sur le foncier pour l'habitat connaît une double évolution :

- lancement en plus grand nombre d'études sur les projets d'urbanisation ou de nouveaux quartiers, permettant de mieux apprécier l'impact du foncier sur le projet et réciproquement.
- augmentation des demandes **d'acquisitions de foncier bâti**, souvent dégradé, pour un réaménagement de cœur de ville ou de village, incluant habitat et espaces publics. Cette nouvelle intervention est notamment rendue possible grâce au portage réalisé par l'Etablissement Public Foncier (BART, BAUME-LES-DAMES, FRASNE, GRAND-CHARMONT, HERIMONCOURT, INDEVILLERS, SELONCOURT, VALENTIGNEY).

#### Baume-les Dames



### **4-1-3 - Réalisation d'infrastructures**

#### **4-1-3-1 - Voiries communales**

Dans le cadre de la gestion de la voirie communale et des travaux correspondants (confortement, régularisation d'alignement, réalisation de trottoirs,...), les communes ont fait appel à l'Agence foncière pour régler les problèmes fonciers inhérents à ces opérations.

A titre d'exemple, on peut citer :

- BOUSSIÈRES : élargissement de la rue des Résistants et nouvelle desserte de la zone d'activités
- DAMPRICHARD : création de places de stationnement et trottoirs dans le cadre des travaux d'aménagement de la RD 437 A en traverse d'agglomération
- LA CLUSE ET MIJOUX :
  - traverse d'agglomération « Le Frambourg »
  - régularisation foncière par acquisition et/ou échange des surfaces situées sous l'emprise de la voie communale n°7
- MEREY SOUS MONTROND – VILLERS SOUS MONTROND : élargissement et régularisation foncière de l'accès à la carrière BONNEFOY (18 propriétaires réels pour un linéaire de 2,5 Km)
- VALDAHON : échange de terrain entre la commune et un particulier pour régularisation foncière

#### **4-1-3-2 - Voiries départementales**

##### Acquisitions foncières

##### **Amélioration du réseau départemental**

Grâce à une procédure parfaitement coordonnée avec la direction des routes du Conseil général, et plus particulièrement les STA, les géomètres et l'Agence foncière, **33** opérations (43 en 2007) ont ainsi été traitées par l'organisation de réunions en mairie et visites aux propriétaires absents lors de ces dernières.

Ces rencontres ont permis au Conseil Général de recueillir **136 promesses de vente**.

De plus, au cours de cette même année :

- **99** dossiers (**200 en 2007**) ont été adressés aux notaires en vue de l'établissement d'actes authentiques
- **164** actes ont été signés
- **244 (309 en 2007)** paiements ont été préparés

##### Deux opérations particulières

- **la liaison routière RD 438/ RD 437, dite SHUNT de MATHAY**

Le projet de liaison routière RD 438/ RD 437 dit SHUNT de MATHAY concernant les communes de MATHAY, MANDEURE et VALENTIGNEY a été déclaré d'utilité publique le 25/10/2005.

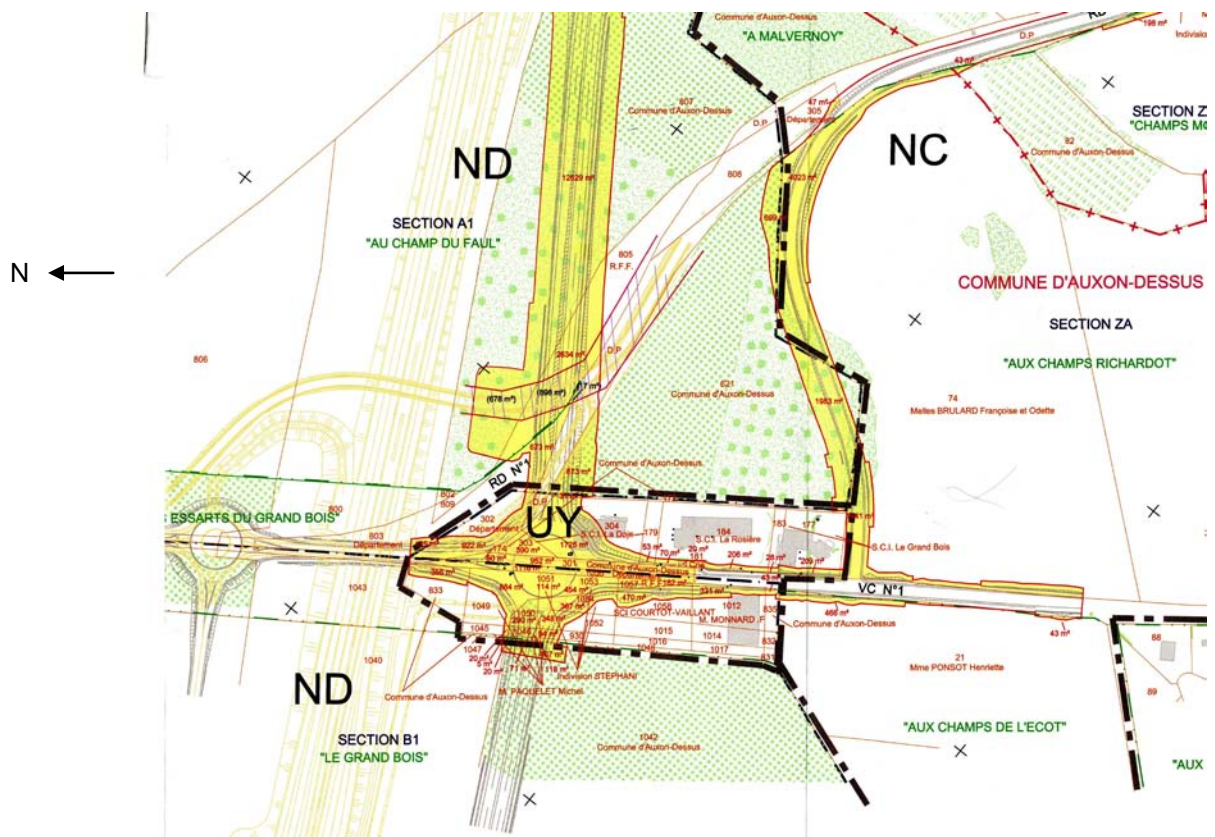
A la demande du Conseil Général du Doubs, l'Agence Foncière a engagé à partir de juin 2006 les démarches d'acquisitions foncières de ce vaste chantier, situé essentiellement en zone agricole périurbaine (emprise de 22 hectares, 131 comptes de propriétés, 250 propriétaires).

En 2008, 21,61 hectares représentant plus de 98 % de la surface d'emprise et 88 % des comptes de propriété (dont de nombreuses indivisions) sont maîtrisés.

L'Agence Foncière a, par ailleurs, établi des conventions d'occupation temporaire concernant une dizaine d'hectares pour la campagne culturelle 2008 avec 4 exploitants agricoles et fait signer les bordereaux d'indemnisation correspondants.

- **la liaison routière RD n° 1 à la future gare TGV d'AUXON DESSUS**

Cette négociation du giratoire sud pour les besoins de l'implantation de la future gare TGV, menée en collaboration avec SNCF/RFF, comportait de fortes contraintes : le délai (cette acquisition permettant le dépôt du permis de construire de la nouvelle gare TGV) et la typologie des biens à acquérir (ex. local artisanal occupé par un exploitant).



**136 promesses de vente pour les routes départementales**

Cessions

Au cours de l'année 2008, 4 cessions de délaissés routiers ont été traitées (7 en 2007).

#### 4-1-3-3 – Transport en commun en site propre

Une acquisition d'un bien frappé d'un emplacement réservé et situé dans l'emprise du futur transport en commun en site propre de Besançon a été conclue (portage EPF).



#### 4-1-3-4 – Pistes cyclables

Des acquisitions ont été réalisées pour la CAPM à AUDINCOURT et FESCHES LE CHATEL.

##### AUDINCOURT - Piste cyclable

Les négociations se sont poursuivies en 2008 et ont abouti, après une nouvelle définition des emprises à acquérir et l'adoption de conditions particulières à leur cession, à l'obtention de 2 promesses de vente.

La poursuite des négociations avec l'un des deux comptes de propriétaires concernés nécessitera vraisemblablement le recours à une procédure d'expropriation.

##### FESCHES LE CHATEL - Piste cyclable

Trois promesses de vente ont été recueillies au profit de la CAPM permettant la réalisation d'une liaison entre la piste cyclable actuelle et la rue de Meziré.

Cette jonction concerne plusieurs parcelles d'aisance de bâtiments et se trouve à proximité d'une zone humide protégée.

#### **Acquisitions pour le Département dans le cadre de l'aménagement de la Véloroute.**

Le Conseil Général est maître d'ouvrage pour l'aménagement de la Véloroute le long du Doubs. La majorité de l'itinéraire reprend le chemin de halage existant. Des acquisitions sont réalisées lorsque le chemin de halage ne fait l'objet que d'une servitude sur des propriétés privées. Certains tronçons nécessitent également des acquisitions d'emprises, hors chemin de halage, sur des propriétés privées, afin de respecter le gabarit de la bande cyclable ou pour des aménagements de sécurité.

En 2008, 17 promesses de vente (13 en 2007) ont été signées par 20 propriétaires sur les communes de LAISSEY, SANTOCHÉ et COURCELLES-LES-MONTBELIARD.

#### 4-1-3-5 - Aménagements hydrauliques

Les problèmes d'inondation conduisent les collectivités à réaliser des ouvrages spécifiques.

La CAPM dispose d'un important programme à cet effet, impliquant l'Agence foncière.

A titre d'exemple, on peut citer le projet de protection des communes de BART, STE SUZANNE et COURCELLES LES MONTBELIARD contre les crues de l'Allan par la réalisation en particulier d'une digue sur le territoire de la commune de BART.

Ce dossier concerne 36 comptes de propriétaires, 70 emprises parcellaires pour une superficie de l'ordre de 4 ha.

En 2008, l'Agence a recueilli une promesse de vente concernant la vente d'une propriété bâtie particulièrement impactée par le tracé de la future digue.

L'Agence foncière engagera en 2009 les négociations d'acquisition foncière, sur la base de l'évaluation actualisée et détaillée établie par France Domaine.

Les propriétaires ayant formulé des remarques lors des enquêtes publiques et/ou concernés par des ouvrages particuliers seront préalablement rencontrés conjointement par la CAPM et l'Agence.

*Bart*



#### 4-1-4 - Economie

##### Parc d'activités «TECHNOLAND 2» - CAPM

L'Agence foncière a poursuivi les démarches d'acquisition foncière engagées depuis 2005 auprès des derniers propriétaires concernés, sur la base de l'estimation transmise par les services fiscaux.

Au 31 décembre 2008, ce sont ainsi 97 promesses de ventes amiables qui étaient signées, représentant une surface de près de 165 ha dont environ 151 inclus dans le périmètre du futur parc d'une superficie globale de 176 ha.

A ce jour, 25 ha appartenant à 24 comptes de propriétaires restent à maîtriser.

##### Parc d'activités «LES HAUTS DE MATHAY» - CAPM

La ZAC dite des Hauts de Mathay a été créée le 9 juillet 2007 par délibération du Conseil de Communauté de la CAPM.

Dans le cadre des acquisitions amiables réalisées pour le compte du Département du Doubs pour la réalisation du Shunt de Mathay, l'Agence Foncière a conclu en 2008 quelques promesses de vente qui comprennent également des reliquats de terrain situés dans le périmètre de la future zone d'activités.

##### ARBOUANS, MONTBELIARD - Site des Gros Pierrons

Ce secteur d'aménagement futur de l'agglomération de Montbéliard représente une superficie de l'ordre de 6 ha 50.

L'Agence foncière (portage par l'EPF) a poursuivi en 2008 les négociations amiables engagées auprès des 19 comptes de propriétaires concernés dont un est l'exploitant agricole du site.

##### Zone d'activités «ECHANGEUR EST de MARCHAUX-CHAUDEFONTAINE» - CAGB

L'Agence Foncière a poursuivi en 2008, pour le compte de la CAGB et de l'EPF, les investigations engagées auprès de propriétaires privés afin d'acquérir les parcelles incluses dans le périmètre de la ZAD.

Ces négociations ont concerné 2 comptes de propriétaires représentant une superficie de 3,60 ha, soit environ 5 % de la zone. Ces tractations qui seront régularisées en 2009 (par l'EPF) porteront la surface restant à maîtriser à 14 hectares sur les 70 du projet.

#### Future zone d'activités de LA CLUSE-ET-MIJOUX (voie d'accès)

L'Agence Foncière a obtenu pour le compte de la commune de La Cluse et Mijoux la maîtrise foncière du secteur nécessaire à la création d'une nouvelle voirie, par l'obtention de l'accord de libération du foncier par le preneur en place.

#### Zone d'activités LAVANS-PESSANS (Communauté de Communes du Pays de Quingey)

L'Agence Foncière a accompagné la Communauté de Communes du Pays de Quingey dans le cadre des acquisitions de terrains nécessaires à l'implantation d'une future zone d'activités intercommunale, située à cheval sur les communes de Lavans et Pessans, à proximité du carrefour RD 15/ RN 83.

En 2009, l'Agence sera chargée de convenir de la libération des terrains concernés avec les exploitants agricoles en place.

### **4-1-5 – Equipements publics**

#### AUDINCOURT - Aménagement du nouveau pont sur le Doubs

Afin d'améliorer la fluidité du trafic routier au droit du nouveau pont sur le Doubs, l'Agence foncière a été sollicitée afin d'acquérir à l'amiable une propriété bâtie sise sur la commune d'Audincourt.

Suite à de nombreux contacts avec le propriétaire, un important travail a été engagé et se poursuit afin de lui rechercher une demeure de remplacement correspondant à ses souhaits de relogement (visites de maisons, contacts avec des agences immobilières, transaction sur Valentigney signée mais non aboutie,...).

#### Bâtiments - Constructions publiques

Les collectivités sont amenées à solliciter le concours de l'Agence foncière afin de concrétiser la réalisation ou la réhabilitation de bâtiments et locaux à usage collectif, par l'acquisition de terrains ou de bâtiments déjà existants.

A titre d'exemple, on peut citer :

Implantation du futur collège de Bethoncourt : la commune de Bethoncourt, choisie pour recevoir l'implantation d'un nouveau collège, doit proposer le foncier nécessaire à cette construction. Elle a ainsi sollicité l'Agence pour entreprendre la négociation d'une emprise d'environ 3 ha située dans une zone à urbaniser de la commune. Le portage est réalisé par l'EPF.

HautePierre Le Chatelet : ancienne laiterie : l'Agence Foncière a négocié pour le compte de la commune le prix de cession du terrain sur lequel repose la laiterie lui appartenant et qu'elle souhaite réhabiliter, ce terrain nu ayant été la propriété de la Société Fromagère qui a utilisé la laiterie jusqu'à sa fermeture.

#### Aire de grand passage pour gens du voyage

Le propriétaire restant à signer, par ailleurs exploitant agricole concerné par les grands aménagements prévus sur la commune de Mathay, a accepté de céder les terrains correspondant à ce projet, dans le cadre de la signature d'un protocole global d'accord de libération des terrains.

#### Espaces sportifs et ludiques

En vue de la création d'un espace de loisirs, la commune de Bavans a recherché à acquérir la maîtrise d'un espace concernant une dizaine de propriétaires. L'Agence a conduit ce travail en combinant notamment promesses de vente, promesses d'échange, mise en place de servitude et recherche de règlement de succession.

D'autres démarches ont été entreprises pour ce type d'équipement :

- Grand-Charmont (par minier)
- Pirey
- La Cluse-et-Mijoux (espace sportif) : la promesse de vente recueillie auprès d'une indivision, et ce après plusieurs années de contact, rend possible sa réalisation.

Une opération spécifique mérite d'être signalée : l'acquisition, à la demande de la Communauté de Communes des Hauts du Doubs, d'une forêt de 30 ha ayant la particularité d'abriter les pistes de ski de fond parmi les plus stratégiques du massif jurassien. Situées au pré Poncet à Chauvigney, elles bénéficient d'un enneigement exceptionnel et de travaux d'infrastructures d'accueil conséquents.

Afin de pérenniser cette activité, l'acquisition, via un portage de l'EPF, permet de protéger durablement ces pistes, au moyen de mise en place d'éventuelles servitudes, avant une rétrocession.



#### Transfert foncier des collèges du Département

Dans le cadre des dispositions de la loi du 13 Août 2004 relatives au transfert foncier à titre gratuit des EPLE (établissements publics locaux d'enseignement) à leur collectivité de rattachement, le Conseil Général du Doubs a sollicité l'Agence pour procéder à l'intégration dans le patrimoine départemental des propriétés appartenant aujourd'hui à des collectivités locales ou à des EPCI.

A cet effet, l'Agence a pris des contacts avec les services de France Domaine et la Chambre des notaires pour arriver à des accords autorisant ces transferts de propriété à des coûts très réduits.

A ce jour, 8 collèges ayant fait l'objet de restructuration sont en cours de transfert.

#### **4-1-6 - Environnement**

##### **4-1-6-1 – Assainissement**

L'Agence foncière intervient pour le compte de collectivités désirant se doter de stations d'épuration des eaux usées adaptées à leurs besoins, par l'acquisition des terrains nécessaires. Cette intervention s'inscrit généralement dans le cadre de travaux d'assainissement nécessitant l'établissement de conventions d'autorisation de travaux et de passage sur terrains privés (voir 4.3).

A titre d'exemple, on peut citer MOUTHIER-HAUTE-PIERRE (implantation d'un lagunage), SAONE (travaux d'assainissement et de calibrage d'un fossé d'évacuation), HERIMONCOURT (dégrilleur pour CAPM), ALLENJOIE (assainissement), ...

#### 4-1-6-2 – Eau potable

##### PPI de MATHAY

L'Agence Foncière a engagé à partir du début de l'année 2007 les négociations foncières amiables avec les propriétaires concernés par le **périmètre de protection de captage** de la CAPM à MATHAY, devant accueillir une réserve d'eau brute. Ainsi, **87 propriétaires** représentant 46 comptes de propriétés ont signé une promesse de vente au profit de la CAPM.

Ces négociations concernent au total 67 parcelles pour une surface de 67 200 m<sup>2</sup>, dont 15 parcelles représentant une surface de 11 170 m<sup>2</sup>, acquises dans le cadre du SHUNT, par le Département du Doubs.

L'Agence Foncière a poursuivi en 2008 les réflexions et les négociations nécessaires à la libération de cette emprise. Celle-ci correspond à un îlot d'exploitation, cultivé par 2 agriculteurs (père et fils) qui exploitent seuls les terrains concernés par le PPI dont ils sont propriétaires pour une part importante.

Ces transactions, menées avec l'expert juridique et foncier de ces exploitants, ont abouti, après de longues négociations, à l'établissement d'un protocole d'accord de libération de terrains, signé conjointement par la CAPM, le Conseil Général du Doubs et les propriétaires-exploitants.

Ce protocole, ayant été validé par les services de France Domaine, a été conclu sur un montant indemnitaire global, calculé en fonction de la perte effective de surfaces et des préjudices consécutifs à la réalisation des différents projets envisagés par la CAPM et le Conseil Général sur le secteur de Mathay.

En effet, l'impact de ces différents projets créant un grave déséquilibre de cette exploitation, l'obtention d'un accord amiable de libération des terrains sous emprise a été recherchée car il représentait la solution financière la moins onéreuse pour les deux collectivités concernées et permettait d'éviter tout recours de la part des propriétaires-exploitants envers une demande de réquisition d'éviction totale à laquelle ils auraient pu prétendre du fait du taux d'emprise.

10 comptes de propriétés, soit 21 % des comptes de propriétés concernés, devraient faire l'objet d'une expropriation.

La surface concernée est de 18 361 m<sup>2</sup>, ce qui représente moins de 10 % de la surface totale du PPI (19 ha 57 a 72 ca dont 3 ha 29 correspondant à l'usine de traitement des eaux).

#### 4-1-6-3 – Milieux naturels - Forêt

##### Marais de Saône

L'Agence a apporté son concours au Syndicat mixte du Marais de Saône pour l'acquisition de terrains situés dans le périmètre de ce milieu humide et a permis au syndicat de se rendre propriétaire de 7 hectares supplémentaires.

##### Serre-les-Sapins

La commune de Serre-les-sapins est propriétaire de plusieurs parcelles sises au lieudit « aux vieilles vignes », mais qui ne forment pas un ensemble cohérent.

Afin de valoriser cette surface forestière et d'y pratiquer certaines interventions, notamment de prélèvement et de régénération, la commune souhaite les conduire sur un ensemble plus homogène et conséquent.

A ce titre, elle a sollicité l'Agence pour, dans un premier temps, identifier les propriétaires du secteur, et dans un second temps, engager les négociations avec ces derniers.

Les négociations sont partiellement réalisées.

## **4-2 - Création de Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.)**

Les projets à long terme des collectivités peuvent être utilement préparés pour leur volet foncier par la mise en place d'une ZAD.

Cet outil ancien mais tombé un peu en désuétude est pourtant un moyen à la fois simple et efficace pour éviter que des transactions ne viennent contrarier un projet collectif.

Les collectivités, disposant ou non d'un document d'urbanisme, peuvent ainsi affirmer leur volonté de maîtrise d'un site. Disposant d'un droit de préemption, dans la pratique peu utilisé, elles peuvent ainsi sereinement engager les négociations foncières amiables avec les propriétaires.

La ZAD permet alors de faciliter les projets à long terme, que les cartes communales notamment ne permettent pas de gérer.

L'Agence a ainsi sensiblement contribué à actualiser cet outil, en lien étroit avec la DDE. Les communes de FONTAINE-LES-CLERVAL, SANTOCHE, VAUX-ET-CHANTEGRUE ont ainsi créé des ZAD en 2008.

D'autres collectivités ont pour leur part initié les réflexions pour de telles zones (BELLEHERBE, DAMBELIN, BIEF, ARBOUANS, SANCEY-LE-GRAND, SAINT-MAURICE COLOMBIER, VELLEUVANS, CERNAY-L'EGLISE).

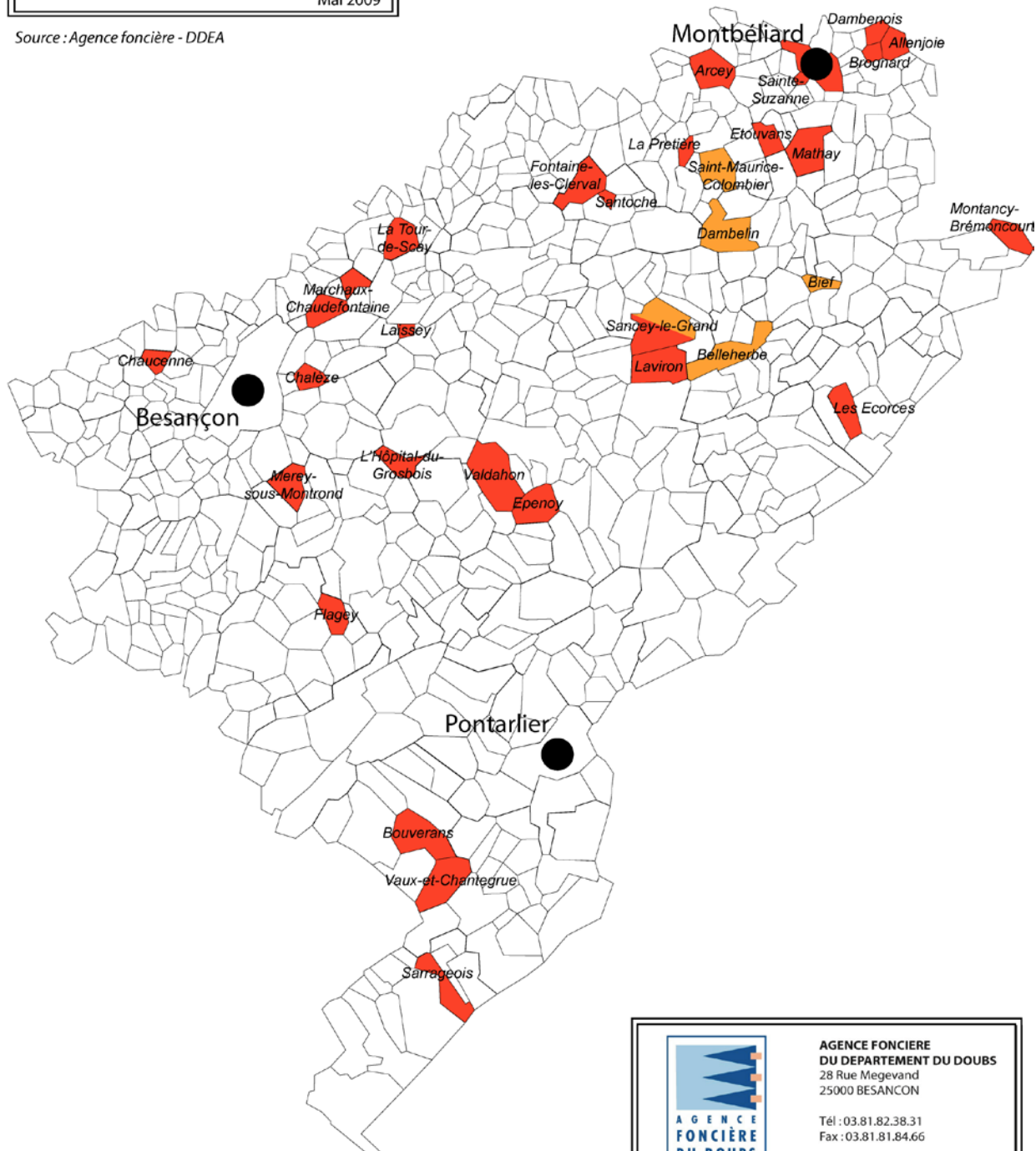
**COMMUNES DOTEES  
D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE  
au 1er janvier 2009**

**Légende**

- ZAD "active"  
(créée il y a moins de 14 ans\*)
- Procédure de création de ZAD en cours

Mai 2009

Source : Agence foncière - DDEA





**AGENCE FONCIERE  
DU DEPARTEMENT DU DOUBS**  
28 Rue Megevand  
25000 BESANCON

Tél : 03.81.82.38.31  
Fax : 03.81.81.84.66  
[agence.fonciere@foncier25.fr](mailto:agence.fonciere@foncier25.fr)

\* Le droit de préemption peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD

## 4-3 - Conventions pour autorisations de canalisations ou de travaux

### Conventions de servitudes de passage de canalisations

A la demande des collectivités, l'Agence foncière intervient pour l'établissement de conventions de servitudes de passage de canalisations en terrain privé pour un réseau d'assainissement, l'adduction en eau potable ou un réseau de chaleur.

Après avoir défini les propriétaires concernés et le métrage de canalisations, à partir des documents du maître d'œuvre, une réunion d'information et de signature des conventions est fixée en mairie.

Lors de cette réunion, en présence des élus et du technicien en charge du projet, des adaptations peuvent être apportées, suite aux remarques des propriétaires. L'Agence foncière présente la convention et fait signer les propriétaires.

Elle se charge de contacter les personnes absentes pour obtenir l'ensemble des accords.

Pour l'année 2008, l'Agence foncière est intervenue pour **7 collectivités** (12 en 2007) représentant la signature de **30 conventions** (87 en 2007) par 37 propriétaires et **d'une promesse de vente** (ouvrage de refoulement).

### Conventions pour travaux

En préparation de la nouvelle liaison routière RN57 – gare nouvelle BESANCON TGV, la signature de conventions d'autorisation de passage et d'occupation temporaire pour la réalisation de travaux d'études archéologiques s'imposait.

Grâce à une parfaite collaboration avec le Conseil Général et l'INRAP, la mise en place d'une réunion publique de présentation du projet avec l'ensemble des propriétaires et exploitants impactés par les sondages a permis d'obtenir les accords des 17 propriétaires et des 6 exploitants permettant ainsi la réalisation des sondages à la pelle mécanique.

De même, les opérations suivantes ont été traitées :

- CAGB : ZAE Marchaux-Chaudefontaine : signature de 3 conventions de passage et travaux et 3 bordereaux d'indemnisation (sondages archéologiques)
- CAPM : Exincourt - TCSP : 3 conventions de passage et travaux
- CAPM : liaison nord : 11 conventions de passage et travaux et 11 bordereaux d'indemnisation
- CAPM : Technoland 2 : 2 bordereaux d'indemnisation

**72 conventions d'autorisation pour réseaux ou travaux signées en 2008**

## 4-4 – Servitudes - Alignement

La conclusion de convention d'autorisation de passage peut parfois s'avérer insuffisante, soit du fait de l'enjeu du projet, soit du fait des réticences des propriétaires. Dans ce cas, la mise en place de servitudes peut s'avérer nécessaire.

Par exemple, une servitude a été instaurée à Fournet-Blancheroche sur une parcelle privée pour assurer le passage et l'entretien par le Département d'une canalisation d'eau et réalisation de drain.

### Plan d'alignement sur CORCELLES-FERRIERES

Un plan d'alignement a pour but de déterminer la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il permet donc au propriétaire de la voie de modifier, soit en l'élargissant, soit en la rétrécissant, ses limites.

La prise de possession des terrains nécessaires à l'élargissement de la voie ne peut intervenir qu'après paiement aux propriétaires des indemnités dues.

A CORCELLES-FERRIERES, l'alignement actuel de la R.D. 11 et de la R.D. 13 est déterminé par un plan d'alignement, approuvé en 1884.

Les limites entre la voie publique et les propriétés riveraines ont fluctué au cours des années. Il résulte de cette situation que les limites de fait ne correspondent plus à l'alignement ancien.

Afin de régulariser cette situation et de garantir également dans certains endroits la sécurité des usagers utilisant les deux voies départementales, le Conseil Général a décidé la modification de ce plan d'alignement.

### **4-5 - Expropriation**

L'expropriation est une procédure par laquelle la collectivité, dans un but d'intérêt général, peut obliger une personne à lui céder son bien immobilier moyennant "une juste et préalable indemnité". Cette procédure n'est utilisée que si la collectivité et le propriétaire ne sont pas parvenus ensemble à un accord.

En 2008, l'Agence Foncière a traité différents dossiers d'expropriation :

- BOUSSIERES : accompagnement de la commune pour terminer la procédure relative à l'aménagement et à l'extension de la rue des Résistants.
- LAVERNAY : acquisition d'une parcelle devant permettre la jonction de voiries communales. Après annulation de l'arrêté préfectoral de cessibilité par le tribunal administratif, un nouvel arrêté a été pris en juillet après enquête publique. Le propriétaire vient d'engager un recours contentieux en annulation de cet arrêté.
- BAUME-LES-DAMES : accompagnement de la commune pour la poursuite de la procédure d'expropriation pour l'aménagement d'une zone de loisirs et d'une passerelle piétons vélos.

### **4-6 – Prémption**

L'Agence Foncière a par ailleurs assisté l'EPF dans l'exercice, par délégation des communes, du droit de prémption en 2008 pour acquérir :

- un bien situé à MONTFAUCON en vue de la réalisation de logements à objectif de mixité et d'équipement public,
- un bien situé à BESANCON pour l'opération des «Portes de Vesoul». La prémption ayant été exercée avec réduction de prix, un contentieux est en cours, le vendeur n'étant pas d'accord sur le prix d'acquisition.
- un bien situé à BART en vue de la requalification du centre de la commune de Bart

### **4-7 – Protection des captages**

La loi sur l'eau impose aux collectivités l'instauration de périmètres de protection autour des captages en eau potable, reconnus par un arrêté préfectoral les déclarant d'utilité publique.

La définition des périmètres fait l'objet d'une procédure établie par la DDASS, service instructeur, en collaboration avec le Conseil Général et l'Agence foncière.

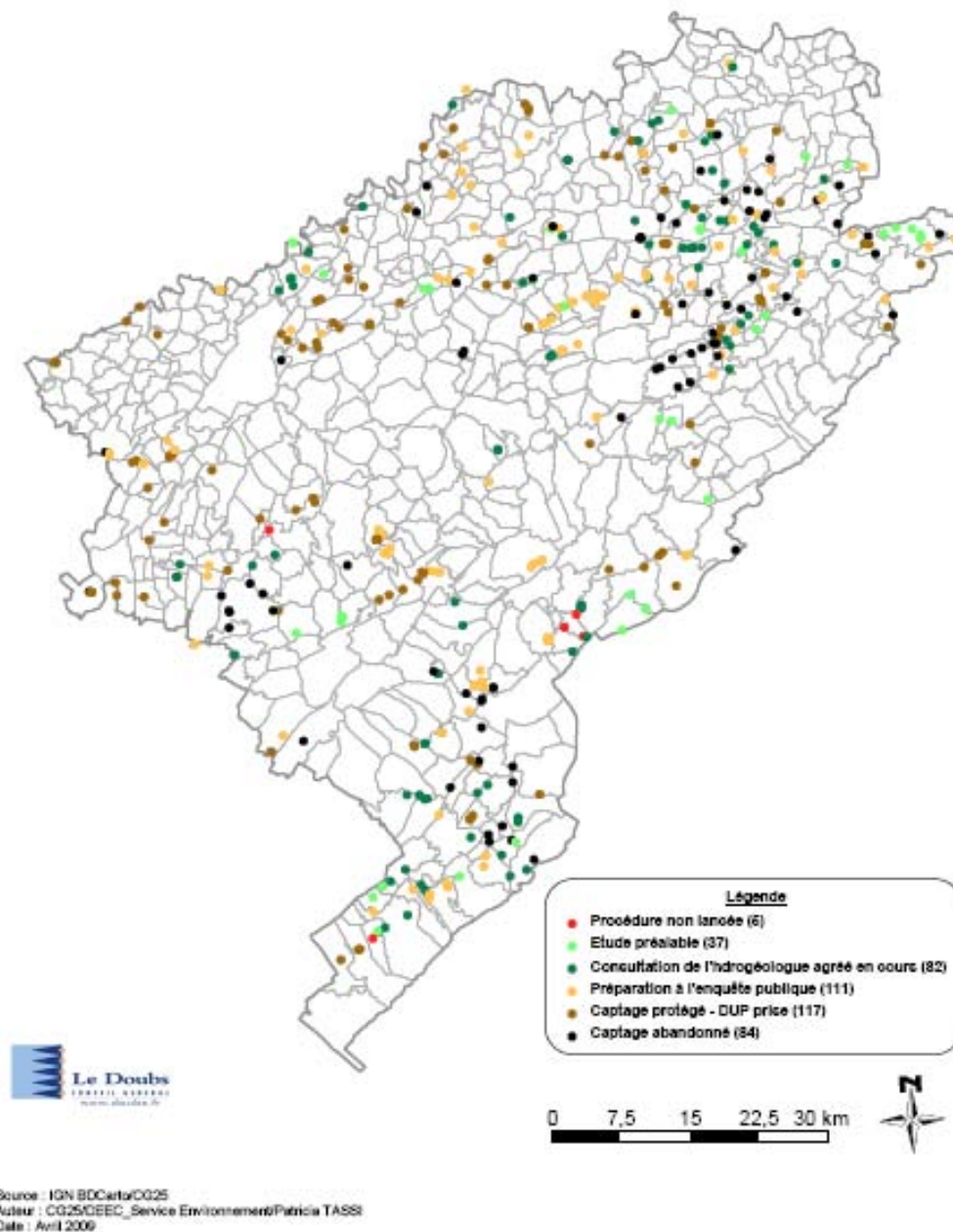
L'Agence foncière intervient pour :

- d'une part, une expertise des impacts sur le foncier et l'urbanisme lors des réunions et sur les dossiers techniques,
- d'autre part, une assistance aux collectivités, en vue de l'estimation des terrains et des indemnités agricoles avec le service des Domaines, l'acquisition des terrains, à l'amiable ou par procédure d'expropriation, la notification aux propriétaires de parcelles, situées dans les périmètres, des arrêtés préfectoraux d'ouverture d'enquête publique et de déclaration d'utilité publique.

La démarche de protection des captages présente la particularité de combiner l'essentiel des dispositions de l'action foncière : analyse foncière préalable, concertation, négociation, mise en place de servitudes, possibilité de préemption, déclaration d'utilité publique, insertion dans les documents d'urbanisme

**En 2008, l'Agence foncière est intervenue sur les dossiers « protection des captages » représentant 35 collectivités.**

*Etat d'avancement des procédures de protection des 438 captages du Doubs au 01/04/2009*



***La voie amiable, appuyée au besoin par les outils de maîtrise foncière,  
demeure le mode ultramajoritaire d'intervention***

## 5 – CONSTRUIRE DE NOUVELLES PERSPECTIVES D’ACTION FONCIERE : L’EPF DU DOUBS EN ACTION

Membre depuis sa création en 2007, l’Etablissement Public Foncier du Doubs bénéficie pleinement des services de l’Agence Foncière.

L’activité de l’Agence Foncière pour l’EPF en 2008 épouse donc étroitement le rapport d’activité de l’EPF, adopté par ce dernier le 7 avril 2009.

2008 aurait ainsi été une année de **confirmation de la mission et des objectifs de cet établissement**, à savoir **acquérir directement des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer, puis les rétrocéder à la collectivité lorsqu’elle est prête à lancer son projet.**

### 5-1 - Un rythme d’acquisition qui s’accroît

Le programme pluriannuel d’intervention 2007-2009 traduit la montée en puissance des demandes.

Cadre général d’intervention de l’EPF, ce programme précise ses thématiques d’un intérêt collectif.

Il prévoit d’atteindre dès 2009 un rythme de croisière de **10 M€ d’acquisitions annuelles.**

#### **Habitat, renouvellement urbain, développement économique et équipements publics sont les axes prioritaires**

*Plus de la moitié des interventions concernent l’habitat.*

Qu’il s’agisse d’opération de logement uniquement (comprenant nécessairement du locatif conventionné) ou de renouvellement urbain, mêlant logement, requalification de l’espace public et équipements, l’habitat est une motivation forte des collectivités sollicitant l’EPF. Ces projets confortent le Programme Pluriannuel d’Intervention de l’EPF qui réservait 50% de son intervention pour ces questions.

Le développement économique (15 opérations), puis les équipements publics (14 opérations) constituent les deux autres axes forts d’intervention, complétés de façon plus accessoire par les espaces agricoles, naturels ou de loisirs et les réserves foncières strictes.

#### **Un programme de 83 opérations identifiées pour 46 collectivités différentes**

*Suite aux compléments et précisions apportés par l’actualisation de mi 2008.*

En lien avec les intercommunalités membres, le programme d’intervention, constitué des tranches annuelles, a été précisé pour tenir compte des projets des nouvelles municipalités (nouvelles opérations, abandon, modification,...).

83 opérations sont ainsi programmées pour le compte de 46 collectivités différentes.

Au 31 décembre, **42 opérations étaient effectivement engagées.** Les 41 autres seront engagées dans le courant de l’année 2009 selon décision des collectivités concernées.

#### **Une réelle capacité à saisir les opportunités**

*8 opérations intégrées en cours d’année en complément de la programmation annuelle.*

Les opérations sont, **soit prévisibles** et donc programmées au travers d’un recensement annuel, **soit résultant d’opportunités** (propositions de vente d’un propriétaire, nécessité de maîtrise foncière rapide d’un nouveau projet,...). Cette réactivité aux opportunités est un impératif pour l’EPF, qui lui a ainsi permis en cours d’année 2008 d’intégrer 8 opérations : Besançon (pour la CAGB), Montfaucon, Dompierre-les-Tilleuls (pour la Communauté de Communes Frasne-Druegon), Indevillers, Baume-les-Dames, Seloncourt, Bart, Montbéliard.

#### **Des conditions de fonctionnement adaptées au contexte des opérations**

En complément de son règlement d’intervention adopté en 2007 et inchangé, des précisions ont été apportées pour répondre à certaines situations particulières :

- modalités d’**occupation transitoire des logements** portés par l’EPF
- aide à un **diagnostic rapide de faisabilité opérationnelle de la réalisation de logements locatifs** pour que les collectivités apprécient l’intérêt de solliciter un portage
- détermination des conditions d’intervention en **Zones d’Aménagement Concerté (ZAC)** en complémentarité avec l’aménageur

### **Des acquisitions effectives : 4 477 884 euros décidés dans 18 communes différentes**

*22 actes notariés, représentant 3 097 431€ d'acquisitions pour 19 opérations, effectivement signés en 2008.*

Les acquisitions sollicitées par les collectivités font l'objet d'une décision d'acquisition du Conseil d'Administration et de la signature simultanée d'une convention opérationnelle entre la collectivité et l'EPF. **24 conventions opérationnelles ont ainsi été signées** en 2008, s'ajoutant aux 6 de 2007.

Le décalage entre la décision d'acquisition et le paiement effectif est lié au délai de réalisation de l'acte notarié.

*Indevillers*



### **Du foncier essentiellement bâti**

*Plus de la moitié des acquisitions concerne du bâti, essentiellement de centre ville ou de village.*

L'EPF est ainsi propriétaire au 31 décembre 2008 de 2 924 m<sup>2</sup> de murs et 46 ha 77 de terrains non bâtis (terrains à vocation économique ou habitat et forêt à vocation touristique).

Les décisions déjà prises en 2008, devant se traduire par des actes à signer début 2009, vont notamment porter les surfaces de plancher à 10 000 m<sup>2</sup> et les surfaces non bâties à près de 100 ha.

### **Les premiers recours à la préemption**

*Sur délégation des collectivités, 3 préemptions opérées par l'EPF en 2008.*

Outil efficace et complémentaire aux démarches amiables, la préemption a permis de saisir des opportunités situées dans des périmètres d'opération d'aménagement prévues par les collectivités du Grand Besançon (sur le territoire de Besançon), Montfaucon et Bart.

D'autres opérations initialement prévues sous forme de préemption ont pu être traitées au final de façon classique.

## **5-2 - L'appui à gestion de l'EPF**

### **Des choix budgétaires raisonnés et pragmatiques, une mutualisation des moyens évitant toute nouvelle charge de fonctionnement**

*L'année 2008 est un budget de transition avant la mise en place du budget de croisière.*

Les acquisitions 2007 et 2008 ont été **financées essentiellement par emprunt** (4 M€) et par subvention des collectivités membres (600 000 € provenant pour moitié du Conseil Général et pour moitié des Communautés d'Agglomération et de Communes).

L'EPF du Doubs se caractérise par **l'absence de charges de fonctionnement grâce à son adhésion à l'Agence Foncière, financée essentiellement par le Conseil Général.**

Principe fondateur de la création de l'EPF du Doubs, la mutualisation des moyens d'intervention foncière opérée par les collectivités au travers de la création de l'EPF du Doubs est encore confortée par l'utilisation de l'Agence Foncière comme structure support de l'EPF.

#### **La mise en place des ressources permettant de financer le programme d'acquisitions**

La confirmation du niveau de sollicitation de la part des collectivités en regard des perspectives financières pluriannuelles a conduit au vote de la **Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)** à percevoir en 2009 pour un montant de 3.6 M€.

Son montant a été déterminé de telle façon qu'il permette l'acquisition des biens par l'EPF au moyen de **20 % de fonds propres** sur les quatre années à venir. L'essentiel du financement provient donc de l'emprunt, qui a vocation à être remboursé lors des reventes aux collectivités ou à leurs mandataires des biens acquis.

#### **Le développement d'une nouvelle activité pour le compte d l'EPF : la gestion patrimoniale**

L'EPF voit son patrimoine s'accroître au fil des acquisitions, dans l'attente des premières rétrocessions.

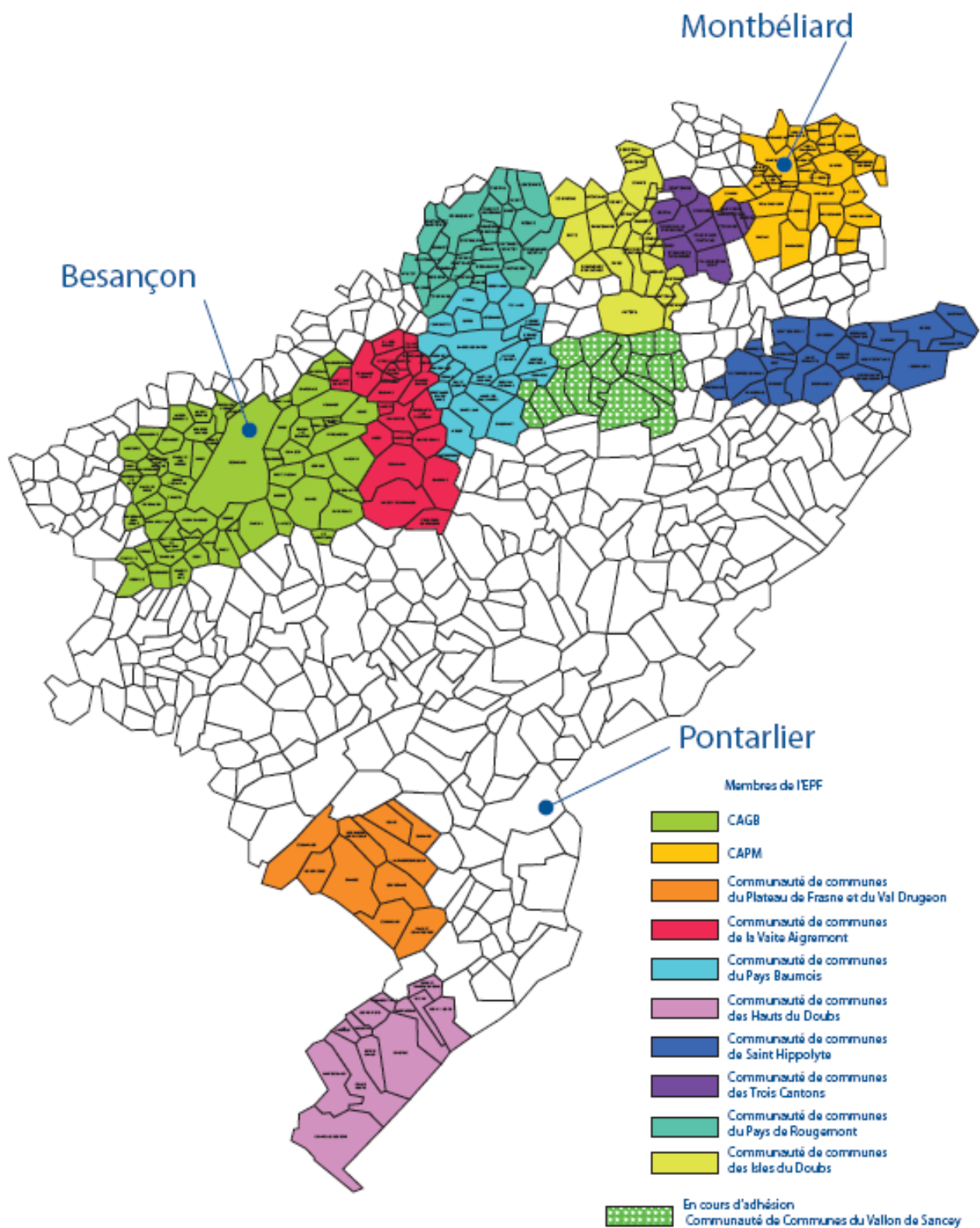
Aussi, l'Agence Foncière a mis en place à cet effet des moyens spécifiques afin d'assurer la gestion de ces biens et les relations contractuelles avec les collectivités.

### **5-3 - Un périmètre partenarial qui s'élargit**

#### **Un périmètre d'intervention urbain et rural s'élargissant en cours d'année**

Concernant près des 2/3 de la population du Doubs dès l'origine, le périmètre d'intervention de l'EPF s'est élargi une 2<sup>ème</sup> fois en 2008 avec les adhésions des Communautés de Communes des Isles du Doubs, du pays de Rougemont et des 3 cantons.

Le nombre de communes pouvant bénéficier des services de l'EPF, grâce à l'adhésion des 10 communautés d'agglomération ou de communes dont elles relèvent, a ainsi presque triplé depuis sa création avec l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2008 (**232 communes ; 345 000 habitants**).



### **Des instances de décision renouvelées et très actives**

*8 réunions d'Assemblée Générale ou de Conseil d'Administration en 2008.*

L'élection de nouvelles équipes intercommunales et départementales d'une part, l'intégration de nouvelles communautés de communes d'autre part, ont conduit à un renouvellement des instances de l'EPF.

Afin de s'assurer d'un fonctionnement le plus collégial et partagé possible, le Conseil d'Administration a décidé d'associer systématiquement à ses travaux les représentants des nouvelles intercommunalités adhérentes qui statutairement n'auraient pas pu siéger dans cette instance.

### **Un partenariat rapidement conforté**

*à l'échelle départementale et nationale.*

En complément de la convention de gestion concertée du foncier entre l'EPF, l'Agence Foncière, le Conseil général, la Chambre d'Agriculture et la SAFER, l'EPF participe aux travaux de l'Association des Etudes Foncières (ADEF).

Il est par ailleurs membre actif de l'association française des EPF locaux, dont Joseph Tyrode assure la présidence.

Le bilan d'activité de l'EPF pour 2008 figure dans son rapport d'activité, téléchargeable sur [www.foncier25.fr](http://www.foncier25.fr)

