

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
DOUBS BFC

**ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE**



Rapport d'activités 2024

Contenu du rapport d'activités OFS en vertu des dispositions de l'article R.329-II du Code de l'urbanisme

NB : compte tenu de l'état d'avancement des opérations engagées à ce stade, un bon nombre des éléments devant figurer dans le rapport ne peuvent être renseignés.

- 1 Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5
> **Objet du présent document**
- 2 Les comptes financiers de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, certifiés par le commissaire aux comptes
> **Se reporter à l'annexe**
- 3 La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation
> **Sans objet, en l'absence de BRS ou BRSA signés à ce stade**
- 4 Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité
> **Sans objet, en l'absence de bénéficiaires d'un BRS ou BRSA à ce stade**
- 5 La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaire d'activité
> **Se reporter au point 3. Partenariat et actions de communication**
- 6 Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration
> **Sans objet**
- 7 La liste des libéralités reçues
> **Sans objet**
- 8 Les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code
> **Sans objet, en l'absence d'opération BRS finalisée à ce stade**
- 9 La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues
> **Sans objet, en l'absence d'opération BRS ou BRSA finalisée à ce stade**
- 10 Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité
> **Sans objet, en l'absence de BRS ou BRSA signés à ce stade et d'opérations finalisées à ce stade**



Sommaire

1. Études et prospection	4
2. Comité consultatif	10
3. Partenariat et actions de communication	11
Annexes : Comptes financiers	

1. Etudes et prospection

Point sur les projets engagés

Les démarches et réflexions engagées en 2022 et en 2023 se concrétisent avec le lancement de deux consultations d'opérateurs en 2025, à Ecole-Valentin et à Morteau. Ces consultations porteront sur deux projets de construction neuve dans la perspective de livrer les premiers logements d'ici 2027.

Le Conseil d'Administration de l'EPF a ainsi approuvé l'acquisition de deux terrains. Le premier est un lot à bâtir de 1 125 m² situé à Morteau. Ce lot, commercialisé par la SPL Territoire 25, sera acquis pour 195 000 € HT. Ce terrain permettra la construction d'un petit immeuble collectif d'environ 10 logements en BRS. Le second terrain est situé à École-Valentin et appartient à la commune. D'une superficie d'environ 1 590 m², il sera acquis pour 112 000 € HT et sera également destiné à un programme d'environ 10 logements en BRS.

Parallèlement, l'OFS projette la réhabilitation d'un immeuble ancien situé à Montlebon, afin de créer 9 logements en BRS. Un travail partenarial mené avec le CAUE et la commune de Montlebon a permis d'établir un préprogramme.



Focus sur le projet de réhabilitation de la maison « Chardon » à Montlebon

Grâce au travail partenarial mené avec le CAUE et la commune de Montlebon, ayant abouti à l'établissement d'un projet de réhabilitation au stade d'esquisse, l'OFS va sans doute pouvoir recruter, dès 2025, un maître d'œuvre chargé de concevoir le programme de réhabilitation de la maison « Chardon ». Les travaux, sous maîtrise d'ouvrage de l'OFS, pourraient intervenir en 2026, et la livraison des logements est espérée en 2027. D'autres options, telles que le recours à un BRS opérateur, sont également à l'étude.

ESQUISSES DU PROJET DE RÉHABILITATION



ÉLEVATION NORD-EST



ÉLEVATION NORD-OUEST

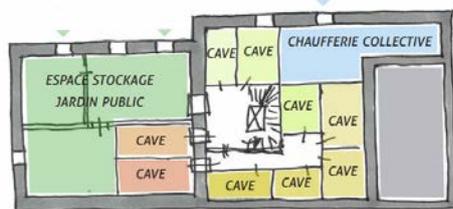


ÉLEVATION SUD-EST

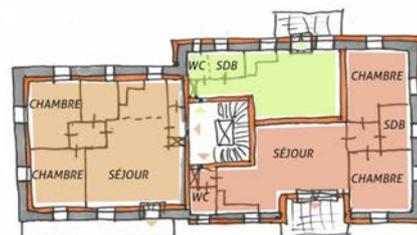


ÉLEVATION SUD-OUEST

ESQUISSES DES NIVEAUX



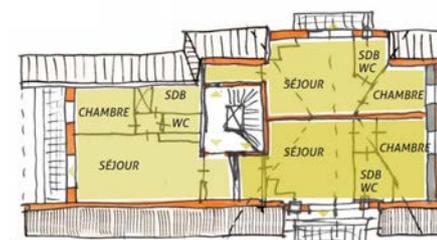
N -1 - SOUS-SOL (REZ-DE-JARDIN) - SCÉNARIO 4



N 1 - ÉTAGE - SCÉNARIO 4



N 0 - REZ-DE-CHAUSSÉE - SCÉNARIO 4



N 2 - COMBLES - SCÉNARIO 4

Nouveaux projets étudiés en 2024

A la demande de la commune de Jougne et de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, l'OFS a engagé des réflexions afin de définir l'opportunité et la typologie d'opérations en BRS.

Pour rappel, l'EPF avait mandaté en 2022 le bureau d'études Adéquation pour étudier la faisabilité d'un projet OFS sur le territoire de la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, dont fait partie la commune de Jougne.

Les conclusions de cette étude étaient les suivantes :

« Le territoire de la CC Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, situé dans le département du Doubs à la frontière suisse, regroupe 32 communes et 16 200 habitants en 2019.

Le revenu médian de sa population est de 4 590 €, largement supérieur au revenu médian départemental de 2 775 €. Les disparités entre les ménages les plus riches et les plus pauvres sont importantes tel que le traduit le rapport interdécile (D9/D1) de 3,9.

Sur ce territoire, le marché de la promotion immobilière est peu développé. Seules 5 opérations sont en cours de commercialisation depuis 2019. Le principal acteur sur ce marché est le promoteur Carré de l'habitat, dont le produit phare est un duplex-jardin vendu autour de 3 300 €/m² stationnement inclus.

Le marché de la revente qui structure le territoire connaît depuis 2019 un ralentissement, tant sur le segment individuel que collectif. Le nombre de transactions diminue fortement, et les prix augmentent progressivement.

Grâce à l'analyse des capacités financières des ménages, nous constatons que les ménages concernés par le BRS –c'est-à-dire à la fois solvables et éligibles– sont les ménages du 1er et 2e décile.

En conclusion, nous recommandons le positionnement d'une offre de logements en BRS à 2 500 € stationnement inclus et une redevance de 1 €/m²/mois. Ce positionnement permet de desservir les ménages





du 1er et 2e décile ayant partiellement accès à l'offre libre en accession. »

L'EPF a mandaté ce même bureau d'études pour réaliser une étude de positionnement sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, dont les conclusions sont les suivantes :

« Le territoire de la CC du Grand Pontarlier regroupe plus de 28 000 habitants et 13 000 ménages, sur 10 communes. Le secteur se trouve dans le département du Doubs, à la frontière suisse, et bénéficie d'une bonne notoriété résidentielle.

La dynamique démographique est positive avec un gain annuel de 240 habitants et 170 ménages. Le revenu médian est de 3 300 € net mensuel en moyenne, soit un revenu supérieur à celui du département.

Le marché de la promotion immobilière est très limité ces dernières années sur le territoire. On recense un programme en collectif libre commercialisé en 2023 à Verrières-de-Joux à 3 200 €/m² (stat. inclus). En accession aidée, un programme en individuel PSLA a été mis en vente en 2021 mais aucune opération en BRS n'a été recensée.

Le marché de la revente est quant à lui bien développé, de l'ordre de 400 à 500 transactions chaque année depuis 2018. Les prix sont globalement en hausse ces dernières années.

Avec l'analyse des capacités financières des ménages, les ménages concernés par le BRS (c'est-à-dire les ménages solvables et éligibles) sont les ménages du 6 - 7ème décile pour les ménages seuls, 2ème au 5ème décile pour les ménages de 2 personnes, 2ème au 4ème décile pour les ménages de 3 personnes et 1er au 3ème décile pour les ménages de 4 personnes. Il s'agit principalement des ménages des classes intermédiaires inférieures voire modestes.

Ainsi, un positionnement à 2 250 €/m² (stat. inclus) en BRS avec une redevance de 1 €/m²/mois permettrait de desservir ces ménages ».

Focus sur le projet de construction neuve à Jougne

L'EPF a été sollicité par la commune de Jougne pour la réalisation d'un programme de logements en BRS. Le site identifié est un terrain communal à la topographie très complexe. Des études préalables sont en cours pour évaluer la faisabilité du projet.

SITUATION DU PROJET



EMPLACEMENT DU PROJET



2. Comité consultatif



Les articles 12 et 13 du règlement intérieur de l'EPF précisent les rôles et modalités de réunion du Comité consultatif en charge de « *faire des propositions générales ou en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au conseil d'administration. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises* ».

A ce titre, il est rappelé que le Comité consultatif est composé de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS.



Le Conseil d'administration de l'EPF, dans sa séance du 7 avril 2022, a décidé de fixer la composition du Comité consultatif de la façon suivante :

- le Président et les Vice-Présidents de l'EPF Doubs BFC ;
- sur le territoire du/des projet(s) présenté(s) au Comité consultatif, le Maire de la commune(s) concernée(s) et le Président de l'EPCI concerné(s) ou les représentants qu'ils auront désignés ;
- le cas échéant, toute personnalité dont l'expertise peut être utile à l'information des participants.

Il est rappelé par ailleurs que les propositions émises par le Comité sont communiquées au Conseil d'administration pour prise de décision.

Deux comités consultatifs se sont réunis à ce jour, le 15 septembre 2022 et le 30 novembre 2023, pour prendre connaissance de l'état d'avancement des démarches en cours et évaluer la pertinence de projets en BRS. Il n'a pas été réuni en 2024, mais il est prévu de tenir un prochain comité mi-2025 pour présenter notamment les avancées des projets de Morteau, Montlebon et Ecole-Valentin.

3. Partenariat et actions de communication

Suite aux rencontres et échanges en 2023 avec la Maison de l'Habitat, l'EPF et le CAUE du Doubs se sont engagés, par convention signée le 17 juin 2024, à unir leurs efforts et mutualiser leurs compétences sur des actions foncières innovantes, et notamment sur un premier projet "habitat accessible" dans le cadre de l'OFS. Le partenariat porte, pour l'année 2024, sur la réalisation par le CAUE, dans le cadre de projet mené par l'OFS (sous maîtrise d'ouvrage EPF), d'une étude de faisabilité aboutissant à la rédaction d'un programme (1er projet expérimental OFS sur la commune de Montlebon).

Il est proposé également que l'EPF et l'ADIL s'engagent pour l'année 2025, dans le cadre d'une convention, à partager leur expertise et à travailler sur des actions de sensibilisation et de promotion du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS) dans le cadre de l'OFS de l'EPF Doubs BFC.

L'EPF et l'ADIL souhaitent mettre en œuvre un partenariat reposant sur les actions suivantes :

- échanger des informations sur le dispositif de BRS,
- échanger des informations sur des projets en cours de montage sur des opérations immobilières utilisant le BRS dans le département du Doubs,
- réaliser des opérations de communication pour promouvoir des opérations immobilières avec le dispositif BRS,
- préparer des actions conjointes pour étudier la phase de déploiement,
- préparer une nouvelle convention qui sera mise en œuvre en phase de déploiement du dispositif et qui présentera l'accompagnement des particuliers intéressés par une acquisition via le dispositif BRS.

Le Conseil d'administration a décidé, par délibération du 4 décembre 2024, de la mise en place de la convention de partenariat avec l'ADIL du Doubs, et a autorisé le directeur à signer la convention correspondante.

L'EPF a par ailleurs :

- poursuivi les échanges avec les autres EPFL agréés OFS sur les modalités d'engagement des premières opérations ;
- poursuivi le travail sur le modèle de contrat de Bail Réel Solidaire avec le concours d'un notaire, ainsi que sur les pièces du contrat de concession.

Elie ROCH, chargé d'opérations foncières, a participé aux 6èmes rencontres nationales de Foncier Solidaire France qui se sont déroulées les 3 et 4 décembre à Nantes, sur l'invitation de l'OFS Atlantique Accession Solidaire et le soutien de Nantes Métropole et du Conseil départemental de Loire-Atlantique.



ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
DOUBS BFC

**ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE
DOUBS BFC**



DOUBS BFC
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DOUBS BFC**

21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

CONTACT

epf@epfdoubsbfc.fr
03 81 82 38 31

www.epfdoubsbfc.fr



*Retrouvez le film de
présentation de l'OFS Doubs BFC*