

Présentation du Partenariat EPF - OPERATEURS

M. Dominique MESNIER, Directeur Général Délégué SEDIA
M. Charles MOUGEOT, Directeur général EPF Bourgogne-Franche-Comté



www.epfdoubsbfc.fr

*Retrouvez les films
de présentation
de l'EPF*



<https://qrco.de/epfdoubsbfc>

Présentation Grappe sedia



Une SEM historique également centre de ressource pour une Grappe d'EPL de Franche Comté et ses filiales projets
 15 M€ de capital
 7 M€ d'honoraires

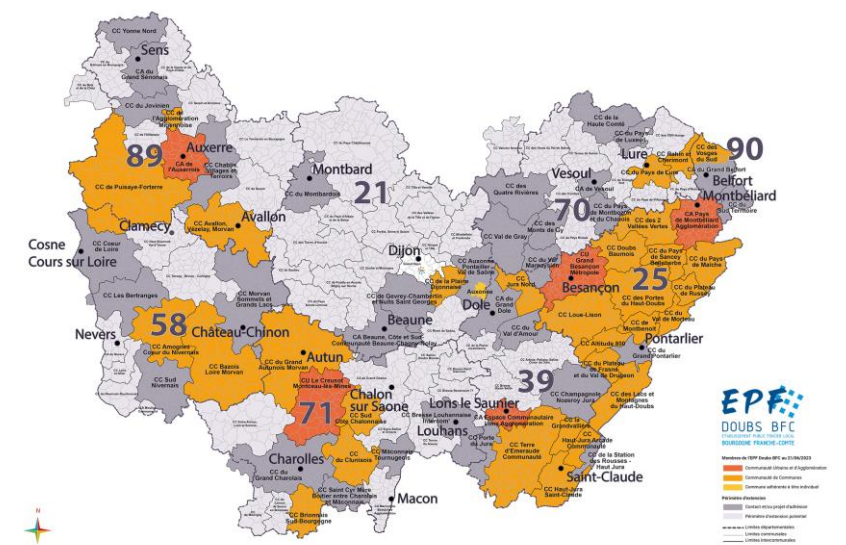
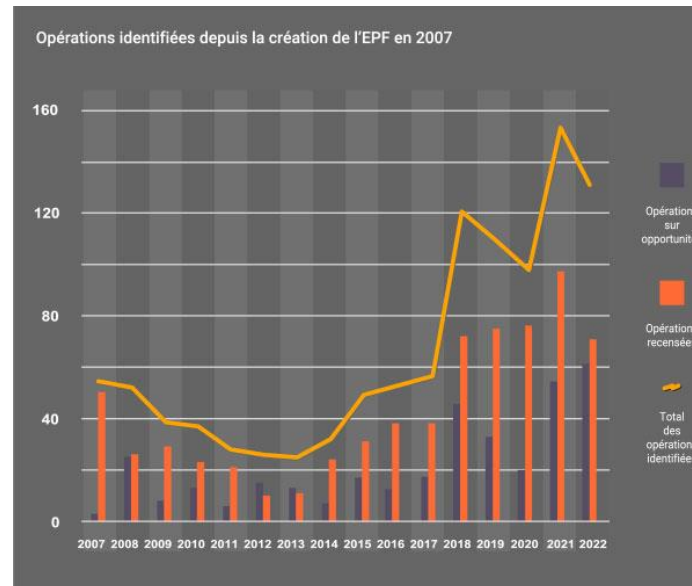
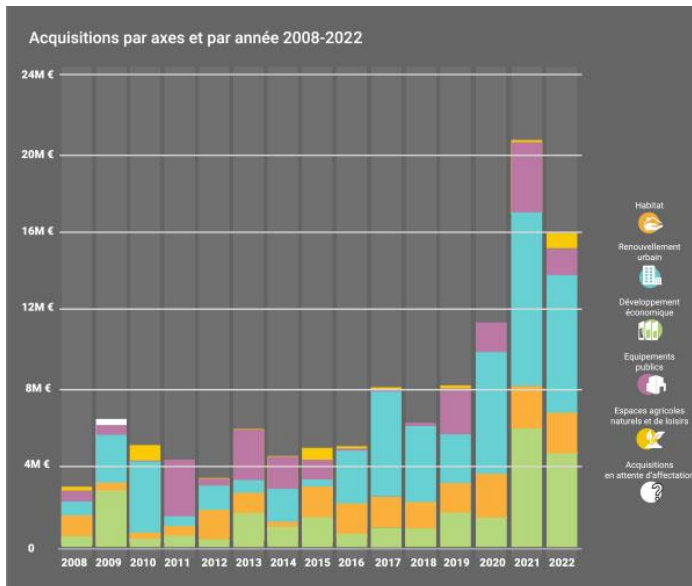
3 SPL territoriales d'aménagement :
 5 M€ de capital
 2 M€ d'honoraires

3 Patrimoniales en IE territoriales et leurs filiales :
 60 M€ de capital
 20 M€ de loyers

M. Philippe ALPY, Président EPF
 M. Charles MOUGEOT, Directeur EPF
 18 salariés

Présentation EPF Doubs BFC

- Création en 2007 avec le département et deux EPCI du Doubs
- 11 EPCI en 2010 (250 communes, 352 000 hbts)
- Extensions à la Franche-Comté en 2015 et Bourgogne en 2016 (399 communes, 461 000 hbts)
- 1eres adhésions en Bourgogne et Franche-Comté en 2017 (622 communes, 662 000 hbts)
- Progression continue des adhésions avec, en 2023, 1300 communes, 1,2M habitants



Genèse

La **question foncière** est dans notre Territoire comme dans beaucoup d'autres **primordiale** pour :

- ❖ pallier la **restriction** induite par le **ZAN**,
- ❖ Préserver une **capacité publique à développer les projets de demain** en constituant des stocks,
- ❖ traiter les **friches**,
- ❖ être capable d'accompagner la **réindustrialisation** dans la deuxième région industrielle de France,
- ❖ contrecarrer **l'appétence des privés**,
- ❖ limiter la **spéculation**.

Genèse (suite)

La **question foncière** trouve des solutions d'intérêt général avec :

- ❖ les **concessions d'aménagement** confiées aux EPL (SEM ou SPL),
- ❖ l'acquisition de friches rapidement mutables par les **outils patrimoniaux**,
- ❖ le **portage par l'EPF** en réponse et avec la garantie des collectivités publiques.

Mais ces outils ne répondent pas à la totalité des besoins. Ils peuvent être complétés par :

- ❖ La **création d'une foncière ZAN** dans les interstices des outils existants,
- ❖ L'organisation d'un **partenariat amélioré de complémentarité entre les outils existants** et notamment entre EPF et EPL.

Solutions

La **Foncière ZAN** : La création d'une foncière ZAN fera l'objet d'un examen complémentaire. Dans un premier temps la priorité a été donnée à la mise en place d'un partenariat EPF-EPL.

Le partenariat EPF – EPL en cours d'élaboration s'appuyant sur les principes suivants :

- ❖ La **non-concurrence** entre les outils,
- ❖ Une **mise en commun des forces** et des actions complémentaires sur les cœurs de métiers de chacun,
- ❖ Un **partage d'information** en toute transparence,
- ❖ **L'intérêt général** comme valeur commune,
- ❖ L'**élargissement** autant que faire se peut du **périmètre des adhérents à l'EPF**.

Périmètre du partenariat

La veille foncière

Les études d'opportunité et de faisabilité

Le croisement des compétences en ingénierie foncière, opérationnelle et commerciale

La continuité EPF > OPERATEURS au terme du portage EPF

Une charte des acteurs locaux du foncier

Périmètre du partenariat

La veille foncière

Mise en place d'une **cellule opérationnelle de veille foncière** entre l'EPF et la Grappe sedia se réunissant régulièrement permettant :

- ❖ D'**identifier** au fur et à mesure les **fonciers en mutation** (DIA et remontées du terrain) ou présentant des enjeux locaux,
- ❖ De **caractériser** très rapidement ces fonciers,
- ❖ D'évoquer avec les collectivités l'**opportunité d'une acquisition**.

Périmètre du partenariat

Les études d'opportunité et de faisabilité

Lancement d'une consultation par l'EPF dès l'automne 2023 afin :

- ❖ De **retenir des opérateurs** en amont sur l'ensemble du périmètre d'intervention de l'EPF,
- ❖ D'**actionner rapidement** à chaque besoin d'étude un opérateur permettant à l'EPF :
 - ✓ De porter un **regard stratégique** sur l'acquisition envisagée,
 - ✓ D'envisager une **destination**,
 - ✓ De disposer d'une **analyse technique, juridique et financière**,
 - ✓ D'évaluer par la **méthode du « compte à rebours »** une **valeur d'acquisition compatible** avec l'économie du ou des projets envisagés.

Périmètre du partenariat

Le croisement des compétences en ingénierie foncière, opérationnelle et commerciale

Engagement d'une **étude juridique** pour analyser les **possibilités de rapprochement** (outil commun), croisement et mutualisation des compétences métiers réciproques et particulièrement lors des pics d'activités dans les domaines :

- ❖ De la **conduite de travaux** , de la **gestion locative** et de la **commercialisation** au profit de l'EPF,
- ❖ De **l'ingénierie foncière** pour la grappe sedia.

En cas de difficultés, l'EPF pourrait lancer une seconde consultation pour retenir des opérateurs pour répondre à ses besoins lors des pics d'activité.

Périmètre du partenariat

La continuité EPF > OPERATEURS au terme du portage EPF

Intégration dans les conventions entre l'EPF et les collectivités d'une **clause facultative** permettant d'identifier dès l'amont un **opérateur de sortie** pouvant être chargé d'acquérir le foncier à terme **en lieu et place de la collectivité**.

De façon générale, organisation d'**un échange** avec la Collectivité sur les **choix possibles en fin de portage** (solution SPL pourrait être actionnée dès l'amont),

Une charte des acteurs locaux du foncier

Signature d'une **charte** des acteurs du foncier (entre l'EPF et les structures qui le souhaitent) identifiant les **engagements réciproques** des intervenants publics et parapublics vers un **fonctionnement cohérent, organisé et donc optimisé**.