

REQUALIFICATION DE L'ACCES AU CENTRE-VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN / AXE ANCIEN HOPITAL - CENTRE-VILLE - SOLLICITATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BOURGOGNE FRANCHE-COMTE (EPF Doubs BFC)

Madame

expose :

Pays de Montbéliard Agglomération est adhérente à l'EPF Doubs BFC, offrant la possibilité à toutes ses communes membres de demander son intervention.

La commune, souhaitant obtenir la maîtrise publique des biens immobiliers nécessaires au projet de « Requalification de l'accès au centre-ville et renouvellement urbain / Axe ancien hôpital - centre-ville », il est proposé de solliciter l'intervention de l'EPF, après avis sur l'opération de Pays de Montbéliard Agglomération obtenu en date du 4 février 2026.

La demande communale a reçu un avis favorable de l'Agglomération sous réserve que lors de la rétrocession, la Ville lui cède sur la parcelle AM 34, un tènement foncier d'environ 100 m² au droit de la rue du maréchal Leclerc sur lequel se trouve un poste de refoulement et qu'elle lui accorde une servitude de passage pour une canalisation d'eaux pluviales qui traverse la parcelle dans sa longueur.

En effet, Madame le Maire a, par décision du Maire, délégué son droit de préemption à l'EPF pour acquérir ledit bien sis 30 bis rue du maréchal Leclerc à Montbéliard, parcelle cadastrée section AM 34 situé dans le périmètre de l'opération.

Il s'agit d'une parcelle de 1082 mètres carrés sur laquelle sont érigés quatre bâtiments à usage de garage, qui comptent en tout 28 garages dont l'état locatif au 1^{er} janvier 2026 est le suivant :

- 25 garages loués
- et 3 garages libres

Si tous les garages sont loués, 18420 € pourraient être encaissés annuellement par l'EPF, et seraient donc déductibles du prix d'acquisition en fin de portage.

Le projet de l'opération consiste à :

- Répondre directement aux enjeux du Projet d'Aménagement de Développement Durable communal du Plan Local d'Urbanisme. Ce secteur est également identifié comme stratégique dans le projet de dynamisation du Cœur de Ville, intégré à l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et au programme d'aménagement d'espaces publics du dispositif Action Cœur de Ville (ACV).
- Favoriser l'ouverture de la ville sur l'eau et les espaces naturels, améliorant la qualité de vie, en effet, l'arrière de la parcelle débouche directement sur l'Allan et en face, se trouve la parcelle AM 19 appartenant déjà la commune ;
- Faciliter les liaisons douces et renforcer les mobilités de proximité, rendant les déplacements vers le centre-ville plus agréables, avec la possibilité de créer une liaison entre les deux parcelles citées ci-avant au-dessus de l'Allan, et ainsi contribuer à l'amélioration des liaisons urbaines entre l'avenue Général Leclerc et l'avenue des Alliés
- Ramener de la nature dans un îlot urbain, participant à la requalification globale de l'axe vers le centre-ville qui ferait écho à l'arboretum déjà créé en lieu et place de l'ancienne station service située à côté de l'école Gambetta ; En effet, ce foncier permet d'ouvrir le quartier sur l'eau et la nature, en cohérence avec la volonté de renforcer les continuités écologiques et paysagères.

L'acquisition de la parcelle AM 34 permettrait en particulier d'assurer l'équilibre financier de l'opération avec les loyers des garages qui seront perçus en attendant la démolition à terme.

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés à Montbéliard, l'opération est donc composée du bien cadastré AM 34 mais pourrait être complétée au gré des opportunités. Dans ce cadre, l'EPF sera habilité à faire la ou les offre(s) d'acquisition qui lui semblera(ont) la/les plus adéquate(s) au vu de l'avis de la direction de l'Immobilier de l'Etat. Les offres d'acquisition devront faire l'objet d'un accord écrit préalable de la collectivité.

La préemption de la parcelle AM 34 se fera au prix de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), soit 205 000 euros, conforme à l'évaluation des services de la Direction Immobilière de l'Etat.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPF, le règlement intérieur de l'établissement aura vocation à s'appliquer à leur gestion selon les modalités suivantes :

- durée prévisionnelle de 10 ans, selon le mode de remboursement « À terme ». La durée du portage pourra être réduite ou prorogée selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPF ;
- enveloppe financière prévisionnelle est de 300°000 € ;
- gestion locative assurée par l'EPF
- demandes de subventions assurées par la Ville
- travaux de déconstruction et de dépollution seront réalisés en concertation avec la collectivité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF après réalisation d'études et des diagnostics par l'établissement...

Après avis de la commission compétente, il est proposé au Conseil Municipal :

- de solliciter l'intervention de l'EPF Doubs BFC dans le cadre du projet « Requalification de l'accès au centre-ville et renouvellement urbain / Axe ancien hôpital - centre-ville », nécessitant l'acquisition de la parcelle cadastrée section AM 34,
- d'habiliter l'EPF Doubs BFC à faire les offres d'acquisition et après accord écrit de la collectivité,
- d'autoriser le représentant de l'EPF Doubs BFC à signer tous documents et avant-contrats ainsi que le ou les acte(s) authentique(s) de vente,
- d'autoriser Madame le Maire ou l'un de ses adjoints à signer la convention de portage,
- d'approuver les modalités du portage foncier par de l'EPF Doubs BFC, d'une durée prévisionnelle de 10 ans, selon le mode de remboursement « À terme »,
- de prendre acte que le conseil sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement des travaux,
- d'une façon générale, d'approuver les conditions du mandat confié à l'EPF Doubs BFC dans le cadre de cette opération.