

BILAN DE L'ACTION FONCIERE - ANNEE 2025

Madame

expose :

Un rapport explicitant la politique foncière de la collectivité et de ses mandataires, en l'occurrence SEDIA, Territoire 25 et l'Etablissement Public Foncier Local Doubs Bourgogne Franche-Comté, menée au cours de l'année écoulée doit être présenté chaque année au Conseil Municipal.

Exhaustif, il est élaboré à partir des délibérations de la collectivité et d'un état fourni par ses mandataires.

La politique foncière a suivi cinq grandes orientations :

I. Le projet de démolition du Centre du Coteau Jouvent

Le Centre du Coteau Jouvent rencontre les mêmes problématiques de dégradation que le Centre des Hexagones avant sa démolition, notamment sa toiture n'est plus étanche et le montant de son remplacement serait disproportionné conformément au principe de bonne gestion des deniers publics. Aussi, dès que cela est possible, la Ville ou l'Etablissement Public Foncier du Doubs rachètent les locaux du Centre :

- La Ville a eu l'opportunité d'acquérir le local de l'association chrétienne moyennant la somme de 51 700 euros.
Il ne reste désormais plus que deux autres propriétaires, en dehors de la Ville et de l'EPF : Néolia (les garages en sous-sol) et SFR.
- Le prolongement de la convention de portage portant sur les locaux de l'ancien Lidl avec l'Etablissement foncier de Bourgogne Franche-Comté (EPF) jusqu'au 19 décembre 2027 ;

II. La requalification de l'axe Foch Gambetta Flamand :

La Ville continue de se porter acquéreur de biens via l'Etablissement public Foncier ou directement, pour permettre la requalification de l'axe et faire face à la densification du site de l'ancien hôpital et la construction du nouveau collège de Béthoncourt.

- L'acquisition d'une bande de terrain en bordure de rue au 17, rue du Dr Flamand, anciennement CHR, pour un montant de 420 € ;

III. Le positionnement de la commune en tant qu'acteur du dynamisme du centre-ville et bailleur commercial :

L'un des leviers efficaces d'une commune sur le commerce dans son centre-ville est l'acquisition de locaux commerciaux pour permettre à des jeunes entrepreneurs de tester leur activité avec des conditions de mise à disposition peu contraignantes (bail précaire, préavis réduit ...) et pratiquer des loyers raisonnables pour servir de tremplin.

La commune a également un rôle à jouer dans le cadre du maintien et du renforcement des équipements structurants culturels et de loisirs sur le territoire communal :

- Le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur les parcelles BW 195, BW 218, BW 219 et BW 220 situées rue Henri Mouhot à Montbéliard, et qui correspondent au Cinéma le Colisée, fermé depuis le mois de juillet 2025 suite à l'avis défavorable de la commission de sécurité incendie.
- Acquisition d'un local commercial 18, rue Diemer Duperret, il s'agit de l'ancienne auto-école qui a cessé son activité, pour la somme de 57 000 euros.
- Signature d'une convention constitutive de droits réels avec l'EPF portant sur le bien sis 2 route de Bethoncourt pour permettre l'installation et le maintien sur le territoire communal de professionnels de santé ;
- Également, la prolongation de la convention de portage portant sur le bien jusqu'au 15 octobre 2027 ;

IV. La rénovation urbaine dans les quartiers

- Le renforcement, pour la zone UC du secteur de la Petite-Hollande, du droit de préemption aux exemptions définies par l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme et la délégation donnée au Maire pour exercer, en tant que de besoin, le Droit de Préemption Urbain
- La Ville a confié en portage à l'Etablissement Public Foncier du Doubs Bourgogne Franche-Comté l'acquisition de lots dans la copropriété sise 5-7 rue Vivaldi pour recomposer un pôle associatif dans ce quartier urbain dont le tissu associatif revêt un rôle essentiel. Il n'est pas exclu par ailleurs en parallèle, que ces locaux puissent également permettre de maintenir la présence de médecins dans le quartier via des baux ;
- Résidentialisation au 1 rue Oehmichen avec la cession d'un tènement foncier autour de l'entrée principale de la tour pour rendre un espace agréable et accessible aux locataires à Habitat 25 pour 12°150€ HT ;

V. La gestion optimisée du patrimoine communal avec :

- Rue Jules Grosjean : pour 23 000 euros, vente de l'ancienne fourrière qui n'était plus utilisée que comme lieu de stockage ; la mutualisation des stocks a permis d'envisager la cession pour rationaliser le patrimoine ;
- Dans le cadre de la construction du nouveau collège de Bethoncourt, la Ville a cédé au Département du tènement foncier, il convenait de procéder à des régularisations foncières après travaux ;
- Monsieur EDEM avait sollicité la Ville pour se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section AV 212 sise 4, rue Louis Jeanperrin à Montbéliard dans la Zone du Charmontet, aux fins d'y construire un Centre de contrôle technique Automobile et Moto, pour un montant de 55 000 euros ; Il a souhaité finalement que son fils devienne acquéreur de la parcelle dans un souci de transmission anticipée.
- Pour la régularisation de l'opération « les balcons de la Lizaine » - Avenue des Alliés, lancée en 2005, et portée par la société Gessy-Verne, ladite Société a rétrocédé trois parcelles à la Ville situées en bordure du domaine public en l'état de voirie conformément à l'acte authentique de cession du terrain (Parcelles cadastrées sections : AM 414 ; AM 416 et AM 418) à titre gratuit ;
- Dans le cadre du bornage de la propriété de Néolia sis rue l'Oustalet, il est apparu qu'un tènement d'environ deux mètres carrés de domaine public de la commune de Montbéliard, devait faire l'objet d'une cession pour régularisation, fixée à 40 €.

SEDIA poursuit, dans le cadre de la ZAC du Mont Chevis, la commercialisation des dernières parcelles destinées à l'habitat individuel.

Concernant la ZAC des Blancheries, la commercialisation des logements se développe en partenariat avec Les Constructeurs du Bois.

Quant à la ZAC de la Petite Hollande, Territoire 25 assure la commercialisation des lots d'habitat situés sur le foncier libéré par la démolition de l'ancien centre commercial des Hexagones, en vue d'y développer des programmes en accession.

Après avis de la commission compétente, il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte du bilan de l'action foncière de l'année 2025.