

Envoyé en préfecture le 06/10/2023

Reçu en préfecture le 06/10/2023

Publié le 09/10/2023

ID : 025-493901102-20230921-2023_59_CA-DE

Le Directeur,
C. MOUGEOT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 21 septembre 2023

Délibération n°59

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 20

Nombre de votants : 20

Vote pour : 20

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 05 septembre 2023

Membres présents :

Président : M. MAIRE DU POSET

Conseil Départemental du Doubs /Jura : M. BILLOT – Mme BRAND - Mme CHOUX

**Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET - M. FROEHLI - M. LIME - M. MICHAUD -
Mme PRESSE – Mme SAUMIER**

Communautés de communes : M. BRAND – M. FAIVRE-PIERRET

Membres excusés et représentés :

**Conseil Départemental du Doubs : M. ALPY (pouvoir à M. MAIRE DU POSET) - M. BEAUDREY (pouvoir à
M. BILLOT) – M. DALLAVALLE (pouvoir à Mme CHOUX) - Mme GUYEN (pouvoir à Mme BRAND)**

**Communautés d'agglomération, urbaines : M. MOLIN (pouvoir à Mme BARTHELET) – M. BOURQUIN (pouvoir à
M. FROEHLI) – M. GUY (pouvoir à Mme PRESSE)**

Communautés de communes : M. JOUVIN (pouvoir à M. BRAND)

OBJET : ETUDES PREALABLES DE CAPACITE (ETUDES « AMONT »)

Pour rappel, le CA du 8/6/21 a validé la mise en place d'un marché de prestation pour évaluer, en amont des projets d'aménagement, la faisabilité d'un projet. Le nouveau PPI 2021-2025 a prévu une enveloppe de 4,6M€ pour préparer et cadrer l'action foncière de l'EPF Doubs BFC au service de ses membres. Cela va consister, notamment, à engager des études de capacité sur des sites particulièrement contraints (pollution, géologie, emplacement, démolition, etc.).

Historiquement, le développement des communes se fait essentiellement au détriment des espaces naturels et agricoles. La mesure actuelle du phénomène d'artificialisation des sols est un enjeu essentiel, pour apprécier l'ampleur des processus à l'œuvre, et ensuite pour évaluer l'impact des mesures qui devront être prises pour inverser les tendances. L'objectif de gestion économe de l'espace est désormais qualifié par le ZAN.

Le zéro artificialisation nette (ZAN) est un objectif qui vise à limiter l'extension des villes sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, afin de préserver la biodiversité, le climat et les ressources en sol. Il s'agit de ne plus consommer plus de terres qu'on n'en rend à la nature, en favorisant le renouvellement urbain, la densification de l'habitat et la renaturation des espaces délaissés.

L'artificialisation des sols est un phénomène qui affecte la France depuis plusieurs décennies, sous la pression de la croissance démographique, de l'étalement urbain et de la sous-exploitation du bâti existant. Selon France Stratégie, entre 16 000 et 60 000 hectares de terres sont artificialisés chaque année, ce qui entraîne la perte de biodiversité, la réduction des services écosystémiques, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et la vulnérabilité aux risques naturels.

L'objectif de zéro artificialisation nette a été consacré par le Plan Biodiversité de 2018, puis par la Convention citoyenne pour le climat de 2020. Il a été inscrit dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui fixe un premier palier de réduction par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2030, par rapport à la période 2011-2020. La loi a prévu également des mesures pour encadrer l'urbanisation, comme la limitation des zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, la création d'un observatoire national de l'artificialisation ou encore la mise en place d'un fonds national pour la reconquête des friches (Fonds "Friche", Fonds "vert etc....).

Pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette, il faut mobiliser plusieurs leviers, il s'agit notamment de :

- Modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, en réduisant les normes de stationnement, en facilitant les surélévations ou les divisions foncières, en incitant à la réhabilitation du bâti ancien ou à la reconversion des locaux vacants.
- Renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon, en créant des espaces verts, des jardins partagés, des corridors écologiques ou des zones humides. Ces espaces contribuent à améliorer le cadre de vie, à favoriser la biodiversité et à réguler le climat urbain.
- Développer une fiscalité incitative pour limiter l'artificialisation, en modulant les taxes foncières ou les droits à construire selon le niveau d'artificialisation des communes, en créant une taxe sur les friches ou en instaurant un mécanisme de compensation financière entre les communes qui artificialisent et celles qui préservent leurs espaces naturels.

- Accompagner les acteurs locaux dans la mise en œuvre du zéro artificialisation nette, en renforçant les capacités techniques et financières des collectivités territoriales, en favorisant la concertation avec les citoyens et les acteurs économiques, en soutenant les initiatives innovantes et en assurant un suivi et une évaluation des actions menées.

Dans ce contexte de limitation de l'étalement urbain, la reconquête des friches et anciens sites industriels représente une véritable opportunité de développement urbain durable pour les collectivités. L'action de l'EPF dans ce domaine est d'ailleurs exemplaire si l'on observe le projet qu'il a mené, pour le compte de la commune de Dannemarie-sur-Crête avec l'ancien site Bricostoc aujourd'hui déconstruit et dépollué ; le film de l'opération peut être consulté en suivant ce lien :

<https://arco.de/bricostoc>



La reconversion de friches constitue un gisement de renouvellement de l'offre foncière et immobilière à la fois vertueux (qualitatif) et adapté au besoin des territoires (quantitatif).

Aussi, afin de ne pas créer de rupture dans la chaîne de fabrication d'une offre équilibrée et ainsi continuer à satisfaire la demande locale actuelle et future, l'objectif est de proposer **des terrains ou des sites dits « clés en main »**, c'est-à-dire purgés de toute procédure (administrative, environnementale, archéologie, pollution, ICPE, ...), afin de pouvoir y accueillir des aménagements dans des délais et à des coûts maîtrisés.

Afin de poursuivre le développement de leurs territoires, on observe désormais une **récurrence de réflexions engagées par les collectivités locales sur la requalification ou la reconversion de sites désaffectés**. Aussi, avant d'initier, porter et réaliser des actions opérationnelles de reconversion et de requalification de friches et d'espaces dégradés, les communes et les intercommunalités expriment leur besoin de procéder à une **première étape d'opportunité et de faisabilité afin d'identifier les potentialités d'aménagement et de valorisation de ces friches et les contraintes associées**. L'objectif est ainsi d'obtenir, au vu des résultats de cette étape, les éléments tangibles et factuels d'aide à la décision pour engager (ou pas), dans des conditions à définir, la réappropriation et le réaménagement de ces espaces aujourd'hui en déshérence.

Une étude d'opportunité / faisabilité (étude amont) doit permettre en outre d'analyser et de préciser la faisabilité urbaine, technique (mise en exergue des difficultés techniques / repérage des risques), commerciale et financière de revalorisation de ces emprises et ce, afin de préparer la phase opérationnelle de réalisation dans des conditions satisfaisantes pour la collectivité. En résumé, il convient d'étudier, d'analyser et de préciser la faisabilité principalement technique (dureté foncière, sols, réseaux, proto-aménagement, ...), urbanistique (programmation, éventuels équipements publics, espaces verts, mobilités et liaisons urbaines, ...), commerciale et financière (bilan prévisionnel dépenses / recettes, effort de la collectivité, subventions éventuelles, ...) de la reconversion de l'espace.

Deux cas de figure peuvent être rencontrés :

- L'EPF n'est pas encore propriétaire du site, la Collectivité s'interroge sur les conditions/l'opportunité de le maîtriser via l'EPF : l'objectif premier est d'accompagner la Collectivité pour qu'elle soit en mesure de se prononcer sur l'opportunité de l'acquisition par l'EPF du bien et d'en définir les conditions assorties : potentiel de reconversion (usages futurs, temporalité, coût), conditions de valorisation de la friche. Eléments factuels à l'appui, la valorisation du bien sera établie à partir de la méthode dite du « **compte à rebours** » en tenant notamment compte des coûts de proto-aménagement (dépollution, désamiantage, démolition, ...) induits par la nature et l'état des lieux.
- L'EPF est déjà propriétaire du site et le porte temporairement avant de le rétrocéder à la Collectivité à son coût de revient : l'objectif est de présenter à la Collectivité différents scénarios de requalification post-portage et les conditions afférentes à chacun d'entre eux

La qualification des friches et les priorisations de requalification renvoient d'une manière générale à une **analyse multifactorielle** basée sur l'analyse technique de terrain, l'analyse du potentiel d'aménagement et l'analyse du potentiel commercial.

Deux types de reconversion se dégagent généralement selon l'état des friches. Ainsi, par ordre décroissant d'importance en termes d'actions et d'investissements généralement induits, on distingue :

- le **recyclage urbain** (réaménagement total ou partiel) pour les friches très dégradées : échelle du quartier ou d'un îlot (en général),
- l'**amélioration bâtiminaire** (réhabilitation) pour les friches à réhabiliter : échelle de l'immeuble (en général).

L'étude d'opportunité / faisabilité est décomposée en 2 grandes phases définies comme suit :

Phase	Désignation	Prestations objet du présent accord-cadre
1	Etude d'Opportunité	Réalisation de l'étude
2	Etude de Faisabilité	Pilotage général de l'étude Aide au recrutement puis pilotage des bureaux d'étude et experts nécessaires à la réalisation de l'étude Définition des montages opérationnels, modes opératoires et éléments financiers

L'intervention de l'EPF vise à faciliter l'émergence de projets et d'opérations sur la thématique de la reconversion et de la requalification de friches et d'espaces dégradés à travers la réalisation d'études d'opportunité / faisabilité et d'actions de conseil auprès des collectivités locales.

❖ par une étude d'opportunité

Afin d'aider les collectivités dans leur prise de décision tant dans les possibilités d'acquisition de site que dans les potentialités de reconversion, l'EPF Doubs BFC est susceptible de mener à bien des opérations de diagnostics et d'investigations.

Cette étape consiste donc en une **analyse de données documentaires et de paramètres visuels dans le but d'obtenir le degré de mutabilité du site**. L'étude d'opportunité doit préciser les coûts prévisionnels des bureaux d'études et experts qui devront être mobilisés en phase faisabilité. Dans certains cas contraints, cette phase peut se conclure par une pré-faisabilité sommaire.

A l'issue, il peut être décidé d'arrêter la prestation et de ne pas lancer l'étude de faisabilité.

❖ par l'étude de faisabilité

Il s'agit de donner une vision globale d'un projet et de piloter des études de capacité et de programmation. La mission consistera à piloter les études qui seront produites par divers spécialistes à recruter.

Dans l'hypothèse d'un projet de reconversion à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, la préprogrammation définira les travaux, les infrastructures et équipements publics à réaliser et leur compatibilité avec l'environnement

Du fait, notamment, du contexte sanitaire, aucune étude "test" n'a été engagée à l'issue de la décision du Conseil d'administration du 08/06/21 mais un accord cadre est en cours de finalisation pour disposer, sous réserve d'une fructuosité de la consultation, d'une offre de service ad hoc à compter du 01/01/24. La forme retenue pour l'exécution du contrat est à **bons de commande sans minimum et avec maximum mono-attributaire** en application des articles R2162-2, R2162-4 2° et R2162-13 à R2162-14 du Code de la commande publique.

Type	Objet
Consultation	MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA REALISATION ET LE PILOTAGE D'ETUDES D'OPPORTUNITE ET DE FAISABILITE PREALABLES A LA RECONVERSION DE FRICHES ET D'ESPACES DEGRADEES : <i>marché de 4 ans</i>
Lot	Doubs : <i>Doubs</i> - montant maximum 400 000,00 € HT
Lot	Jura - montant maximum 100 000,00 € HT
Lot	Haute-Saône - montant maximum 100 000,00 € HT
Lot	Territoire de Belfort - montant maximum 100 000,00 € HT
Lot	Côte d'Or - montant maximum 100 000,00 € HT
Lot	Saône et Loire - montant maximum 100 000,00 € HT
Lot	Yonne - montant maximum 100 000,00 € HT
Lot	Nièvre - montant maximum 100 000,00 € HT

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
après en avoir délibéré

PREND CONNAISSANCE

- **du lancement d'un accord-cadre de quatre ans pour la réalisation d'une MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA REALISATION ET LE PILOTAGE D'ETUDES D'OPPORTUNITE ET DE FAISABILITE PREALABLES A LA RECONVERSION DE FRICHES ET D'ESPACES DEGRADEES.**

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président,

Thierry MAIRE DU POSET



