

// DOSSIER : RECONVERSION DES FRICHES

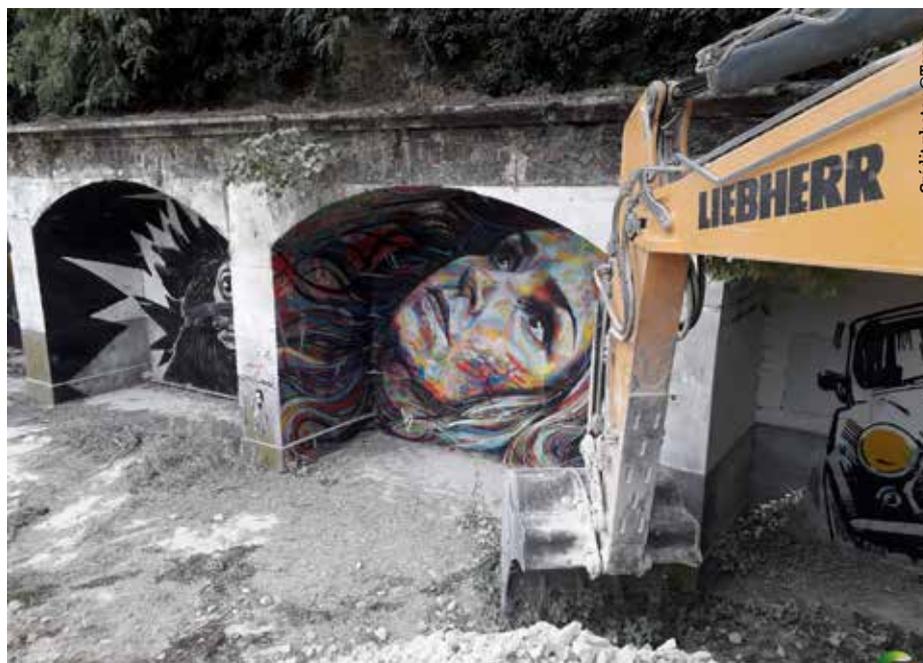
LES FRICHES, UNE OPPORTUNITÉ : DE L'IDENTIFICATION DES ÉCUEILS / VERROUS AUX USAGES ÉMERGENTS

L'évolution de certaines activités industrielles en Région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA) a engendré de nombreuses friches, dont certaines présentent des problématiques complexes. Leur reconquête constitue un enjeu crucial pour la Région comme en témoigne le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui identifie comme axe fort le recyclage du foncier. Cependant, la reconquête des friches, de la maîtrise foncière à la conception du projet futur, en passant par la dépollution, la déconstruction et le réaménagement, induit des opérations particulièrement compliquées, mettant en jeu un grand nombre d'intervenants et de compétences techniques, juridiques, foncières ou financières. Cette complexité, associée à des notions de risques et de coûts, constitue un réel frein pour les maîtres d'ouvrage confrontés à la présence de friches. Forte de ce constat, la Région Auvergne-Rhône-Alpes a initié en janvier 2015 une dynamique de structuration de la filière de requalification des friches : le programme IDfriches. Mobiliser les acteurs, établir des relations plus fluides, gagner en performance pour lever les difficultés techniques, juridiques et économiques, proposer un solide retour d'expérience, sont les principales prérogatives de la démarche IDfriches, pour transformer les contraintes en opportunités.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR L'IDENTIFICATION DES VERROUS

La méthode mise en œuvre dans le cadre d'IDfriches est basée sur la concertation des parties prenantes, afin d'identifier les besoins et verrous des acteurs de la filière de requalification des friches en Région AURA et d'y apporter des réponses construites collectivement dans le but d'être largement partagées.

L'interaction permanente entre les réflexions des groupes de travail thématiques et l'accompagnement (technique et financier, via les subventions FEDER) des opérations donne sa force à la dynamique collective et permet l'expérimentation tout comme le soutien à l'innovation.



Crédit photo : @Teson

Le mixage des publics lors des journées techniques, du Forum IDfriches, des visites de chantiers, etc. apporte une véritable plus-value pour sortir des visions " classiques " en silo.

L'animation de groupes de travail, par les 3 réseaux partenaires (AXELERA (pôle de compétitivité), le CERF (pôle de compétences foncier) et INDURA (Cluster régional)) tout au long de l'année couvre un certain nombre de thématiques permettant aux différents acteurs de voir les friches sous un angle nouveau. Ainsi la mise en relation des différents acteurs de la reconversion des friches a donné naissance à des guides et outils de travail, dont :

- un logigramme de la chaîne de valeur et des verrous rencontrés lors d'un projet de reconversion¹. Parmi eux, on identifie l'absence d'un " chef d'orchestre transverse et indépendant " sur la durée du projet de reconversion, les risques financiers (incertitudes sur le coût des études amont de la dépollution...) ainsi que les bilans d'opérations défavorables sur les zones non attractives sur le plan du foncier,
- une fiche pédagogique, issue du groupe de travail sur l'optimisation du temps, mettant en parallèle les coûts engendrés par une friche laissée à l'abandon avec ceux engagés dès le début. Par exemple, dans certains cas, les frais de gardiennage pendant plusieurs années peuvent correspondre aux coûts de la dépollution ([voir fiche pédagogique](#))
- [un guide diagnostic des sites](#) et sols pollués à destination des maîtres d'ouvrage. Issu de discussions entre différentes parties prenantes, il apporte une réponse concrète aux problématiques de gestion des SSP. (photo ci contre)

LES SECTEURS " DÉTENDUS " ET LES BALANCES ÉCONOMIQUES DE LA RECONVERSION

Si on applique la méthode du compte-à-rebours foncier, certains terrains peuvent avoir, selon le type de reconversion visé, une valeur foncière négative. Celui-ci peut s'avérer important dans le bilan économique de la reconversion d'un site, notamment en cas de présence de sources concentrées de contaminants rendant le site impropre à son usage futur.

C'est particulièrement le cas dans les secteurs dits " détendus " où les recettes d'opérations sont faibles du fait des prix du marché et ne permettent pas d'équilibrer les dépenses nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier. La recherche d'un équilibre économique (ou du moins la

réduction des déficits opérationnels) reste la clé du redéveloppement des friches.

Cependant, l'évolution du contexte sociétal et des enjeux de préservation des sols change progressivement le regard sur le foncier, qui est une ressource non renouvelable dont il importe d'optimiser l'usage. L'introduction récente de l'objectif " Zéro artificialisation nette " dans les réglementations européenne et nationale (Plan Biodiversité 2018) en témoigne.

LE SOURCING COMME CATALYSEUR

Le sourcing consiste pour le MOA et ses conseils à évaluer et exprimer précisément leurs besoins (art. R2111-1 et R2111-2 du CCP) tout en analysant le marché économique.

Le MOA peut alors effectuer des consultations ou réaliser des études de marché, solliciter des avis ou informer les acteurs économiques de son projet et de ses exigences.

Afin de mettre en application les principes de commande de l'innovation par les maîtres d'ouvrage publics, INDURA dans le cadre d'IDfriches a proposé d'expérimenter une méthode de sourcing.

En mai 2019, IDfriches a accompagné la communauté de commune Entre Bièvre



Crédit photo : @Tesora

et Rhône (CC EBER) et l'EPORA dans leur démarche de sourcing dont l'objectif visait à préciser le besoin du site.

UN GAIN SOCIÉTAL ET ENVIRONNEMENTAL COMPENSANT LES BALANCES ÉCONOMIQUES NÉGATIVES

Le regard sur les friches change également... les terrains dégradés deviennent un potentiel foncier qui permet de répondre au paradoxe apparent de développer des projets tout en préservant les fonciers agricoles et naturels.

Cette évolution conduit également à valoriser de manière croissante les externalités directes et indirectes liées à la réutilisation des fonciers dégradés parmi lesquelles :

- les bénéfices socio-économiques (création d'emplois, évolution des prix du foncier...);
- les bénéfices sociétaux (bien-être, santé, réappropriation du territoire...);
- les bénéfices environnementaux et sanitaires (gestion des risques, biodiversité, Trames Verte et Bleue...);
- les services écosystémiques générées (capacité de rétention des sols...)

Les friches, même " hors marché " deviennent des espaces de " projets alternatifs " qui développent ces externalités. Sites de production d'énergies renouvelables, plate-forme de fertilisation des sols, projets culturels et de loisirs, offre économique transitoire pour des usages à faible valeur ajoutée...sont quelques exemples.

¹<https://www.idfriches-auvergnerhonealpes.fr/decouvrir-la-filiere-friche>

LE DÉVELOPPEMENT DES USAGES ALTERNATIFS AU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT

Dans ce contexte, les propriétaires publics ou privés de friches " hors marché ", ou à défaut, les collectivités concernées par la présence de tels sites, ont tout intérêt à estimer leur potentiel de développement pour des usages alternatifs et les bénéfices (environnementaux, sociétaux ...) associés.

Il n'existe pas aujourd'hui de méthodes partagées pour évaluer leur potentiel et réaliser des premiers arbitrages en termes d'usages d'un site.

Le CERF, dans le cadre du projet régional IDfriches et avec l'appui du BRGM, s'est saisi de cette question pour apporter des premiers éléments méthodologiques permettant d'estimer les trajectoires alternatives d'un site en fonction d'un certain nombre de critères propres à chaque usage et des caractéristiques intrinsèques du site (taille, proximité des infrastructures, disponibilité, patrimoine, présence d'espèces protégés...).

Ce travail, en cours de réalisation, est accessible sous formes de fiches consultables sur le site d'IDfriches. Ces nouveaux usages très différents dans leur nature, leur modèle économique, leurs temporalités... ont en commun de remettre la problématique de la reconversion des friches au cœur de nouveaux enjeux relatifs à l'accès et à l'usage du foncier.

Les usages émergents permettent de valoriser le site en couplant différents leviers (économique, environnemental, sociétal) comme par exemple :

- la production d'énergie renouvelable permettant de limiter les coûts de gestion de la pollution mais également de participer aux objectifs nationaux des 23%,
- l'urbanisme transitoire visant à réactiver la vie locale de façon provisoire grâce à des projets culturels et sociaux, des espaces de travail...
- La renaturation permettant de promouvoir la biodiversité et répondant aux besoins d'une continuité écologique (TVB).

A travers ces nouveaux usages, on voit également que les friches sont des terrains propices à l'innovation et à l'expérimentation. Innovation technique (comme l'étude de la bioaccessibilité des polluants) mais aussi organisationnelle et juridique. Citons par exemple l'utilisation récente de la fiducie environnementale¹ qui permet de sécuriser la restauration et la gestion de foncier dans

le cadre de mesures compensatoires.

Grâce à ces usages (limitant pour la plupart la présence de l'Homme sur site), les mesures de gestion de la pollution peuvent être adaptées et s'orienter vers des gestions plus douces, moins onéreuses et limitant l'impact sur l'environnement comme les phytotechnologies.

Il convient toutefois de conserver la mémoire des "opérations douces" de remédiation, telles que la phytoremédiation, la renaturation, et d'en faire valider ou contrôler leur efficacité, à l'image des contraintes de démonstration des mécanismes d'atténuation naturelle, par un conseil agréé pour obtenir durablement un quitus et éviter de laisser en héritage des milieux dégradés.

CONCLUSION

Aujourd'hui, l'affirmation par les Régions, dans les SRADDET récemment adoptés, de l'importance du réinvestissement des fonciers dégradés, de même que les orientations de l'Etat en matière de gestion économe du foncier et de mise en œuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, confirment que la dynamique initiée autour de la requalification des friches doit être poursuivie et déployée.

Le défi, illustré par l'action d'IDfriches, est d'affronter la complexité, et de démontrer que les friches peuvent être considérées, au-delà de la contrainte, comme une opportunité pour les territoires et leur développement.

Les complexités spécifiques que présentent les friches ont conduit au développement de



Visite du site Cadran Solaire (Grenoble)

divers savoir-faire, en matière de conduite de projet, de techniques de gestion, de stratégies territoriales, etc. dont le retour d'expérience peut à l'avenir éclairer les interventions sur tout type de site vacant. Les friches de demain bénéficieront de ces enseignements.

Il s'agit de poursuivre les actions de simplification des procédures, d'innovation sur les modèles économiques et les techniques, mais aussi sur l'identification des sites et de leurs potentiels, notamment par les usages, y compris temporaires et alternatifs.

C. Bourgeois (CERF), L. Hugonet (AXELERA), A.L. Maréchal (Région AURA), C. Martinez (INDURA), B. Pauget (Tesora), B. Roure (IDfriches)

www.idfriches-auvergnerhonealpes.fr



IDfriches
Auvergne-Rhône-Alpes



¹<https://www.leblogdufoncier.fr/espaces-naturels/la-fiducie-une-solution-innovante-pour-la-compensation-environnementale/>