



AUCAME
Caen Normandie

OBSERVATOIRE
FONCIER

Juin 2016



Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain

Juin 2016

Sommaire

LES FRICHES, DES FORMES MULTIPLES	4
Des définitions variées	4
Les différents types de friche	5
Les causes de la constitution de friches	7
 LES FRICHES, DE LA CONNAISSANCE À L'INTERVENTION	 8
Le recensement les friches	8
Comment recenser les friches ?	8
La qualification des friches	10
 LES FRICHES, ENTRE DÉSAGRÉMENT URBAIN ET UTILITÉ SOCIALE	 12
Les enjeux de la résorption des friches	12
La résorption des friches	13
Les acteurs	14
Le cas particulier des friches polluées	14
 AIDER À LA CONNAISSANCE ET À LA RÉSORPTION : LES OUTILS	 6
Les outils réglementaires	16
Les outils fiscaux	17
Les outils financiers	18
 CONCLUSION	 21
L'importance de l'anticipation	21
 BIBLIOGRAPHIE	 22

Environ 2 500 friches industrielles sont recensées en France. Le réinvestissement de ces espaces délaissés, souvent bien situés aux cœurs de nos agglomérations, est un enjeu affirmé par le gouvernement, notamment au travers des évolutions législatives.

En effet, réinvestir les friches, c'est œuvrer pour la maîtrise de l'étalement urbain, mais ces espaces sont également porteurs d'enjeux environnementaux, urbains, économiques et sociaux.

Le territoire de Caen-Métropole, et plus largement de la Normandie, comporte un nombre de friches important, non-recensé actuellement. Les grands sites en friche sont connus, tels les 300 hectares de la presqu'île dans le centre-ville de Caen, mais de nombreuses friches plus petites et de nature différente sont éparpillées dans le tissu urbain, ainsi qu'en zone rurale. La connaissance de ces sites permettrait la mise en place d'une stratégie globale et localisée, afin de reconquérir ces sites importants relativement à l'enjeu d'économie d'espace.

Le présent document vise à démontrer l'intérêt qu'ont les collectivités à se pencher sur le sujet. Tout d'abord, il s'efforce de définir la notion de friche, notion multiforme, de présenter les différents types d'études et leurs méthodes élaborées sur le sujet, pour terminer par les acteurs et les outils qui œuvrent pour la résorption des friches.



Les friches, des formes multiples

DES DÉFINITIONS VARIÉES

L'origine du terme « friche » provient du monde agricole, où le terme désignait la terre non cultivée dans un cycle de jachère. La révolution industrielle rendit cette pratique inutile grâce à l'introduction de plantes fourragères capables de restituer au sol l'azote consommé par la culture céréalière (Raffestin, 1988). Par extension, le terme désigne aujourd'hui toute chose inutilisée depuis un certain temps, dont le potentiel n'a pas été développé.

Il n'existe pas de définition officielle de la friche et elle ne constitue pas une notion juridique. Elle relève de l'exercice du droit de propriété foncier et immobilier, mais aussi du droit de l'environnement.

Selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il existe ainsi de multiples définitions de la friche. Elle se définit cependant toujours par rapport aux mêmes critères :

- la temporalité de la vacance (terrain ou bâtiment inoccupé),
- la superficie du terrain ou de l'unité foncière,
- l'ancien usage,
- la présence de bâti ou non.

Sans que cela soit pour autant une règle, on peut remarquer qu'un terrain est déclaré en friche après une durée d'au minimum un an, que le seuil minimal de la superficie est souvent de 5 000 m² et que son ancien usage est généralement lié à une activité économique.

QUELQUES DÉFINITIONS DE LA NOTION DE FRICHE

Définition de l'Insee :

C'est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m².

Définition de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) :

Un site en friche est un espace, bâti ou non, ayant connu une activité économique (hors agricole) et qui n'est aujourd'hui plus utilisé.

Définition de l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France) :

Une friche est un espace délaissé ou à l'abandon depuis plus d'un an à la suite de son arrêt d'activité.

IPDIA, sur le plateau Nord de Caen



LES DIFFÉRENTS TYPES DE FRICHE

Les friches peuvent être caractérisées selon leur usage antérieur.

Les friches industrielles :

Leur apparition résulte de la mutation progressive des activités dépendantes des mutations de l'économie. Elles se localisent principalement dans les zones industrielles qui pour certaines très anciennes sont bien situées (zone portuaire proche du centre-ville, le long d'axes routiers importants...).

Ce sont souvent ces friches qui sont l'objet d'études, car elles constituent des enjeux majeurs. De par leur localisation, elles nécessitent parfois une dépollution lourde qui les positionne hors des marchés fonciers et immobiliers.

FRICHE INDUSTRIELLE

Définition de l'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise) : Les friches industrielles sont définies comme des terrains bâtis ou non, non réhabilités ou non réutilisés entièrement, délaissés depuis au moins deux ans, qui ayant participé à une activité industrielle ou artisanale, sont dégradés d'une telle façon que tout nouvel usage n'est possible qu'après une remise en état.

La presqu'île de Caen, un espace en friche ?



Les friches militaires :

Jusqu'au milieu du XXe siècle, le ministère de la Défense était le plus important propriétaire foncier du pays, en raison notamment de l'importance des effectifs liés à la conscription qui nécessitait de vastes casernes et terrains de manœuvre.

Depuis plusieurs décennies, les évolutions stratégiques et l'introduction massive de la technologie a rendu obsolète de nombreuses implantations militaires. Suite à cette réorganisation des forces militaires, des friches militaires, espaces et bâtiments militaires, se sont constituées.

Site de l'ancien 18^e régiment de transmission à Bretteville-sur-Odon



Elles peuvent représenter de très grands espaces et sont souvent placés en cœur d'agglomération. Le devenir de ces friches repose sur un programme immobilier conjoint entre le ministère français de la Défense et l'acquéreur, principalement les collectivités locales. Un grand nombre de ces friches, dont certaines sont polluées, a été cédé à l'euro symbolique.

Les friches commerciales :

Ces friches sont le produit d'une trop grande profusion de centres commerciaux situés en périphérie des villes. Elle provoque la fermeture de petits centres commerciaux de proximité qui ne génèrent plus assez de bénéfice, mais également de centres commerciaux d'ancienne génération situés en périphérie ou au sein des quartiers d'habitat social.

L'ancien magasin Darty, quartier de la Guérinière à Caen



FRICHE COMMERCIALE

Définition de l'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise) :

Les friches commerciales sont des bâtiments, des locaux ou des bureaux situés en milieu urbain, dans une commune de plus de 5 000 habitants, d'une surface minimum de 300 m² d'emprise, vides depuis au moins deux ans et dont l'état n'importe pas (c'est-à-dire aussi bien réutilisables facilement que dégradés).

Les friches d'habitat :

Malgré leur présence notamment dans l'est et le nord de la France, les friches d'habitat ne constituent pas un sujet d'urbanisme en tant que tel en France. Elles le sont par exemple aux États-Unis, comme à Détroit à la suite de la crise financière de 2008, à cause de l'ampleur du phénomène.

Les friches d'habitat ne sont pas les logements qui connaissent une courte période de disponibilité entre deux occupations successives, mais les logements dont l'abandon se prolonge au-delà de la vacance fric-tionnelle que nécessite la bonne fluidité du marché.

Elles existent en France dans l'habitat individuel ancien très dégradé. C'est loin d'être un problème rare et quand il est constaté, il risque de s'étendre en tache d'huile sur des quartiers entiers comme par exemple dans certaines cités minières dans le nord de la France.

D'autres types de friches existent tels que les friches médicale, touristique, artisanale, portuaire, ferroviaire (délaissés de voies)...

Une maison murée depuis plusieurs années, rive droite à Caen



On peut réunir la majorité de ces friches sous la dénomination très souvent utilisée de friche urbaine. En se localisant dans les espaces urbains, ce sont celles qui suscitent le plus d'intérêt.

LES CAUSES DE LA CONSTITUTION DE FRICHES

La friche est une phase normale de la ville qui résulte de l'inadéquation à un moment donné entre la structure urbaine et la fonction qu'elle est censée contenir. Elle fait partie intégrante du processus de renouvellement des villes. Ce sont des espaces résiduels et nécessaires. Le recyclage de l'espace urbain n'est pas instantané et les besoins de la ville changent. Suivant la capacité des acteurs à réagir, les friches peuvent rester en l'état plus ou moins longtemps.

Des raisons variées sont à l'origine de la création de friches à diverses échelles :

- **des raisons liées à l'économie mondiale** et à ses transformations qui engendrent des délocalisations et des transformations de l'outil de production qui devient obsolète,
- **des raisons stratégiques des différents acteurs institutionnels** concernant leur patrimoine foncier et immobilier (Réseau Ferré de France, Gaz de France, le ministère de la Défense, promoteurs commerciaux...),
- **des raisons locales** liées au changement effectué lors de la révision des documents d'urbanisme qui imposent une modification de l'usage prévu du terrain,
- **des raisons liées au terrain lui-même**, les difficultés d'accessibilité et la pollution du terrain dont le coût de traitement peut être élevé, étant des causes importantes de création de friches,
- **des raisons individuelles** provoquant de la rétention foncière à des fins de spéculation par exemple.

QUELQUES EXEMPLES LOCAUX DE FRICHE

*Une friche artisanale,
rue de Falaise à Caen*



*Le cinéma Pathé,
abandonné depuis 2013 dans le centre-ville
de Caen*



*Le palais de justice désaffecté depuis juillet
2015, future friche ?*



*L'ancienne école Poppa de Valois
à Hérouville Saint-Clair*



Les friches, de la connaissance à l'intervention

Au préalable de toute intervention, il s'avère nécessaire d'avoir une connaissance fine de la friche ou sur un territoire donné de l'ensemble des friches. Cette connaissance peut aboutir dans un second temps à définir le degré de mutabilité des friches et à définir un programme d'interventions.

LE RECENSEMENT DES FRICHES

Le recensement des friches s'est beaucoup développé dans les secteurs anciennement industriels (exemple : observatoire des friches du Haut-Rhin, mission bassin minier Longwy) et portuaire. Il vise à avoir une vision exhaustive du potentiel de renouvellement lié aux friches sur un territoire afin d'élaborer ensuite une stratégie de recyclage des friches cherchant à répondre aux enjeux urbains du territoire.

BASIAS

Inventaire historique des sites industriels et activités de service constitué par le BRGM (bureau de recherche géologique et minière).

Consultable sur le portail Géorisques :

www.georisques.gouv.fr/

BASOL

Base de données constituée par la direction générale de la prévention et des risques du MEDDE. Elle recense les sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Consultable sur le site :

<http://basol.developpement-durable.gouv.fr/>

COMMENT RECENSER LES FRICHES ?

Plusieurs sources de données peuvent permettre de repérer les friches, mais elles ne remplacent pas la visite sur le terrain et le travail avec les élus locaux généralement très au fait des transformations de leur territoire.

Les bases de données

Aucune base de données exhaustive et actualisée régulièrement ne permet de recenser les friches. La superposition des bases de données définies ci-après permet d'en recenser un bon nombre, mais n'exclut pas la visite sur le terrain et la rencontre avec les élus et acteurs du territoire.

• Les répertoires BASIAS et BASOL

Pour les friches d'activités, les répertoires BASIAS et BASOL, tous deux créés par le ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Énergie, recensent et localisent la nature d'un grand nombre d'activités en cours ou étant terminées.

BASIAS recense, de façon large et systématique, à l'échelle de chaque département français, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Environ 251 000 sites sont ainsi répertoriés en France métropolitaine dont 2 361 dans le Calvados et 348 à Caen. Il convient de préciser que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution.

BASOL est l'acronyme d'une base de données nationale qui, sous l'égide du Ministère du Développement Durable et de l'Environnement, récolte et conserve la mémoire de plusieurs milliers de « sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ». Au 11 février 2015, près de 6 000 sites français figurent dans la base. L'inventaire n'est pas nécessairement exhaustif et ne donne pas lieu à des mises à jour en temps réel.

• Les fichiers fonciers

Les fichiers fonciers (ou base de données MAJIC) qui sont issus des données fiscales locales sont également une source d'informations importantes. Elles sont exhaustives, identifient l'usage des bâtiments et la vacance des locaux.

• Les cessions de France Domaine

France Domaine est un service de compétence nationale du ministère des Finances et des Comptes Publics qui vise à recenser précisément les biens immobiliers détenus par l'État, à établir un bilan et à revendre les biens immobiliers les plus valorisés.

Le site des cessions immobilières de l'État recense ainsi toutes les ventes réalisées par

France Domaine dans le cadre de la mise en place de la politique immobilière de l'État. L'ensemble de ces ventes est accessible à tous, selon les modalités précisées pour chacune des offres. Ce site peut permettre d'anticiper les friches de demain.

• La photographie aérienne

La photo-interprétation est également un moyen de repérer certains espaces en friches qui laissent des indices visibles sur la photographie aérienne. Cette technique n'est pas exhaustive, mais permet de repérer une quantité importante d'espaces en friche.

Un croisement entre ces différentes sources de données permet d'approcher un grand nombre de ces friches.

UN EXEMPLE DE RECENSEMENT DE FRICHE

Le recensement des espaces d'activités en vallée de Seine dans le cadre de Grande Seine 2015 (EPFN et conseil départemental de Seine-Maritime).

La vallée de la Seine du fait de son activité industrielle et portuaire ancienne est un territoire propice aux friches. Cette étude se situe dans le cadre de l'élaboration du schéma « Grande Seine 2015 » initié par le département de Seine-Maritime. L'objectif est de construire la vision la plus exhaustive et précise possible des sites en friche et des bâtiments en déshérence en zone d'activités.

Alliant repérage grâce à la photographie aérienne et rencontre avec les élus locaux, la méthode a permis d'identifier chaque friche et de les caractériser (propriétaire public/privé, durée de la friche). Les projets sur ces espaces sont également identifiés et présentés selon leur usage futur (habitat, activité, usage mixte...). Ce recensement permet également de pointer les friches sur lesquels aucun projet n'est prévu.

Une fiche synthétique par friche permet de les présenter, ainsi que les projets prévus (voir illustration ci-contre).

Recensement des friches en Vallée de Seine



Communauté de l'Agglomération Havraise
Le Havre

Nom du site : SCI Delorme

Secteur à enjeux : Centre Ancien

Date des informations : Mai 2012

État du site : Actuellement en friche ou sous-occupé

Vocation potentielle :
Site avec enjeu d'habitat ou de mixité

Observation foncière

Description du site

Positionnement sur la commune : centre ville
Type de maillage : quartier d'habitation

Surface du site approximative : 2 894 m²
Surface bâtie* : 2 880 m²
Nombre de bâtiments* : 16

*Source BD Carthage, IGN 2009 : la surface bâtie et le nombre de bâtiments peuvent être décalés en cas d'opération de destruction ou de construction.

Ancienne activité : non connue
Date de cessation : 2013
Propriétaire : Privé

Contexte du site

Installation classée par l'État : non
Problématique de pollution : non connue
Présence de produits dangereux : ne sait pas
Problème d'installation : ne sait pas

Enjeux environnementaux : Zone Non Saturée

BASIAS : Non renseigné
BASOL : Non renseigné

Information sur la démarche de projet

Projet de réutilisation du site : oui

- Porteur du projet : Commune
- Niveau d'avancement du projet : Réflexion
- Vocation du projet : Logements

Commentaire : Fond friche prévu en 2013, Opération EPF Hilaire Colombel

Echéancier prévisionnel du projet global : Court - Moyen terme

Document d'urbanisme : PLU

Grande Seine 2015
PROJET DE SEINE-MARITIME

LA QUALIFICATION DES FRICHES

À la suite du recensement et afin d'adapter le mieux possible l'intervention sur les friches, de nombreux éléments ont besoin d'être définis, notamment le degré de mutabilité et les potentialités d'accueil afin d'établir un programme d'intervention adapté.

La mutabilité des friches

Un des grands questionnements sur les friches est leur capacité à se résorber, c'est-à-dire leur potentiel à muter.

À la suite d'un recensement, beaucoup d'études évaluent ainsi la mutabilité de chaque friche afin de rendre opérationnel ce recensement.

Elle est déterminée par :

- le nombre de parcelles,
- la présence ou non de bâti,
- l'état du bâti,
- la taille de l'unité foncière,
- le zonage dans le document d'urbanisme,
- les activités présentes,
- les propriétaires,
- la situation, le positionnement de la parcelle et son accessibilité,
- la proximité de projets de développement,
- les transports en commun,
- la pollution...

Des indices de mutabilité sont associés à chaque déterminant qui mis bout à bout permettent d'associer une note finale à la friche selon son degré de mutabilité.

**Gradient de mutabilité théorique :
classification des usages de la base occupation du sol et
surface au sein des zonages U et AU**

Un exemple d'indice de mutabilité des terrains

+ mutable	Indice	Usage	Surface
	1	FRICHES INDUSTRIELLES	400
	1	ESPACES EN FRICHE	369
		Total indice 1	769 ha
	2	DECHARGES ET DEPOTS	12
	2	EMPRISES INDUSTRIELLES	2734
	2	AXES FERROVIAIRES PRINCIPAUX ET ESPACES ASSOCIES	942
		Total indice 2	3688 ha
	3	CULTURES ANNUELLES	1554
	3	PRAIRIES : NATURELLES, PERMANENTES	444
	3	MARAICHAGES, SERRES	70
	3	SYSTEMES CULTURAUX ET PARCELLAIRES COMPLEXES	5
	3	VERGERS ET PETITS FRUITS	0
	3	GOLFS	3
	3	JARDINS OUVRIERS	53
	3	CAMPINGS, CARAVANINGS	0
	3	STADES, EQUIPEMENTS SPORTIFS	430
	3	INFRASTRUCTURES PORTUAIRES	5
		Total indice 3	2564 ha
	4	HABITAT RURAL	59
	4	HABITAT MINIER	991
	4	HABITAT RESIDENTIEL	9 489
	4	HABITAT COLLECTIF HAUT	775
	4	URBAIN CONTINU DENSE	1 028
	4	EMPRISES COMMERCIALES	427
		Total indice 4	12 769 ha
	5	CARRIERES	11
	5	CHANTIERS	111
	5	TERRILS	10
	5	MARAIS INTERIEURS	15
	5	EMPRISES SCOLAIRES ET/OU UNIVERSITAIRES	890
	5	EMPRISES HOSPITALIERES	258
	5	AUTRES EMPRISES PUBLIQUES	192
	5	ESPACES VERTS URBAINS ET PERIURBAINS	313
	5	AXES ROUTIERS PRINCIPAUX ET ESPACES ASSOCIES	222
	5	FORETS DE FEUILLUS	21
	5	PLANS D'EAU	18
	5	Bois, Espaces Verts Autres	661
	5	Cimetière	211
	5	Eau	196
	5	Non Renseigné	1
		Total indice 5	3 130 ha
		Total général	22 920 ha
- mutable			

Source : ©Région Nord - Pas de Calais - SIGALE® - BD PLU

Les potentialités d'accueil

Afin de rendre stratégique l'étude de la mutabilité des friches, un croisement avec les projets de développement de la collectivité et les besoins en logements permet de déterminer les potentialités d'accueil de chaque friche, de prioriser l'intervention et d'élaborer le projet final.

Le programme d'intervention ou les conditions de réappropriation

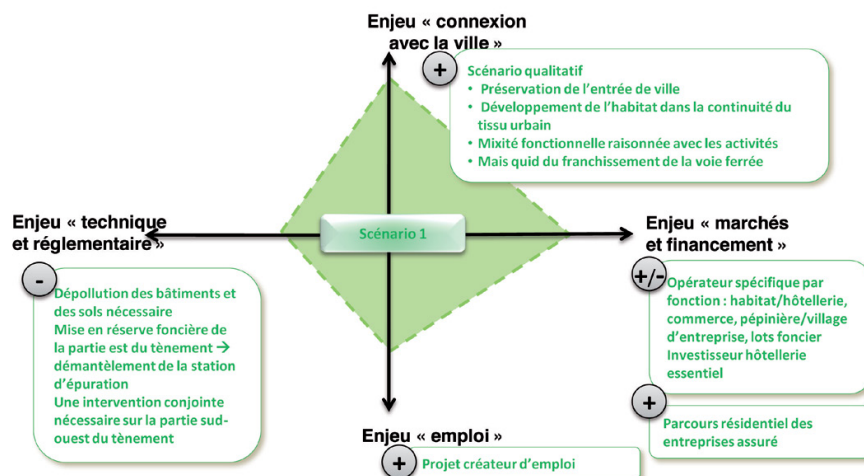
Le programme d'intervention nécessite l'existence préalable d'un projet défini sur la friche. Il doit définir si, au regard de la mutabilité de la friche et du projet, il y a nécessité d'une intervention publique (collectivités, EPF...) ou si la friche et le projet peuvent générer une rentabilité financière à l'opération. Il précise également les moyens juridiques, financiers et techniques à mobiliser (chapitre 4 Les outils).

Démarche d'élaboration d'un scénario à partir d'une friche

SCENARIO 1 - UN PROJET MULTIFONCTIONNEL CONNECTÉ À LA VILLE ET AU SERVICE DU TERRITOIRE : SYNTHÈSE

Poste	Montant	Type	m² (SHON)
Démolition/préparation du site	xxx xxx€	Surfaces démolies	4 566
Aménagements abords/espaces verts/voies	xxx xxx€	Surfaces réhabilitées	21 811
Réhabilitations	xxx xxx€	Surfaces neuves	4 657
Constructions neuves	x xxx xxx€	Total surfaces disponibles *	23 789
Total	x xxx xxx€		

* sans les halles sur maisons



QUAY Source : Etude du Site Industriel 2 Papeterie – Siteum/Agence Quay

dans le Guide de reconversion des friches du Grand Amiénois, ADUGA et SCoT du Grand Amiénois.

Les friches, entre désagrément urbain et utilité sociale

LES ENJEUX DE LA RÉSORPTION DES FRICHES

Les friches constituent souvent des « ver-rues » qui nuisent au paysage urbain et entraînent un effet négatif sur la valeur du foncier avoisinant qui peut devenir contagieux pour l'ensemble du quartier. La collectivité a donc intérêt à traiter assez vite certaines friches. Les friches peuvent également présenter un risque en matière de sécurité (effondrement des bâtiments, pollution, squats...).

Pour les collectivités locales, les friches ont un coût non négligeable. En effet, elles entraînent une baisse des recettes fiscales

liées à la vacance. De plus, elles peuvent, selon leur ampleur, provoquer des coûts induits par l'entretien des infrastructures sous-utilisées.

Les friches n'apportent pas seulement une valeur négative à la ville. Elles peuvent également avoir une utilité. Elles nous renseignent sur l'histoire d'un quartier et sur son évolution. Quand elles sont perméables et pourvues de végétation, elles constituent des espaces de respiration et de régulation climatique au cœur de l'espace urbanisé. Elles peuvent également être des lieux de sociabilité, des lieux de créativité artistique et constituent ainsi une utilité sociale.

C'est pourquoi certaines friches sont utilisées de manière transitoire. Sans travaux lourds, cette occupation permet de laisser le temps de préparer un projet et d'éviter le délabrement des bâtiments.

Reconvertir une friche présente cependant de nombreux avantages dont celui de récupérer un espace foncier disponible. En effet, à l'heure où le foncier est rare et cher et où la lutte contre l'étalement urbain est une des priorités de la ville durable, les friches représentent un potentiel foncier non exploité pour un nouvel aménagement local.

Par ailleurs, la résorption des friches, notamment industrielle, peut être l'occasion de mettre en lumière un patrimoine remarquable auquel la population locale est souvent attachée, repère identitaire et symbolique fort.

La colline aux Oiseaux à Caen, ancienne décharge à ciel ouvert, laissée à l'état de friche pendant plus de 10 ans, est aujourd'hui un vaste espace vert et fleuri de 17 hectares au cœur de la ville.



Photo : www.wikimedia.org

LA FERMETURE ÉCLAIR

À Caen, une association culturelle a élu domicile en 2011 dans un bâtiment, rebaptisé la Fermeture Éclair, prochainement voué à la démolition sur la presqu'île, espace anciennement portuaire situé au cœur de l'agglomération caennaise. Ce sont les adhérents de l'association qui ont effectué, bénévolement, les travaux pour rendre ce lieu viable et chaleureux. Ils accueillent du public et proposent une programmation de spectacles, des ateliers artistiques qui fédèrent de nombreux habitants.

Ce lieu existe grâce à deux entreprises l'une mettant les locaux à la disposition du projet, l'autre apportant son expertise et le matériel pour toutes les questions techniques et de sécurité.



Photo : www.wikimedia.org

LA RÉSORPTION DES FRICHES

La reconversion d'une friche consiste à lui trouver une vocation nouvelle permanente ou transitoire vers une utilisation définitive. C'est une tâche complexe qui procède par la mise en synergie de nombreux acteurs. L'élaboration d'un projet préalable est nécessaire.

Avant de mettre en place le projet, les tâches à accomplir sont multiples :

- définir les alternatives de reconversion,
- mobiliser et coordonner les équipes pluridisciplinaires,
- réaliser une analyse d'opportunité ou de risque par des études de marché et des études techniques,
- rechercher et optimiser les financements,
- analyser et choisir une structure juridique stable de portage de projet.

Les obstacles à la résorption des friches sont nombreux, néanmoins ils sont souvent essentiellement financiers. Le démantèlement de bâtiment, la rénovation (exemple pour un bâti classé) ou la dépollution génèrent des coûts extrêmes. En outre, la participation de différents propriétaires aux logiques différentes à une vision commune et à un projet commun peut s'avérer longue, complexe et donc onéreuse.

Par exemple, après le départ du magasin Carrefour de l'ouest de la route nationale 13 dite de Paris, le centre commercial Supermonde à Mondeville est resté pendant 15 ans en friche à l'entrée de la ville, et de l'agglomération caennaise. C'était ainsi un enjeu important que cette friche de 12 hectares environ soit résorbée, transformée et réhabilitée.

Le groupe Carrefour, propriétaire des terrains a présenté en 2008 un projet qui a vu le jour en 2013. Un retail park (centre commercial à ciel ouvert doté d'un parking commun à l'ensemble des points de vente), Mondevillage, a été créé. Cet ensemble commercial de 42 000 m² rassemble près de 35 enseignes et a été créateur d'environ 300 emplois. Un soin particulier a été apporté aux espaces verts, ainsi qu'aux voies de circulation, ce qui a permis un renouvellement important de l'image de cette entrée de ville. Le projet a été certifié par le label **BREEAM** "very good".

*Un exemple de résorption de friches :
de Supermonde à Mondevillage
entre 1998 et 2013*



Source : capture d'une vidéo Dailymotion



LES ACTEURS

La complexité de la résorption des friches vient également de la multiplicité des acteurs et de leur intérêts divergents. **Les acteurs impliqués** sont :

- le propriétaire du site dont les intentions sont à prendre en compte,
- la collectivité et notamment le maire qui a pouvoir de police,
- les administrations (DDTM, DREAL...)
- les partenaires publics (EPCI, département, région, les établissements consulaires, l'EPF de Normandie, les Sociétés d'Économie Mixte d'aménagement...),
- les investisseurs privés,
- les habitants.

LE CAS PARTICULIER DES FRICHES POLLUÉES

Les actions de dépollution et les projets de reconversion de friches sont régis par la loi Risques de juillet 2003. Elle indique que le terrain sera dépollué selon son usage futur. Les méthodologies édictées par le ministère du Développement Durable en 2007 mettent en place des démarches adaptées dont celle du plan de Gestion qui détermine les différentes opérations à conduire en cas de pollution du site. Le traitement des friches s'oriente plutôt vers des quar-

tiers mixtes et de moins en moins vers de l'industrie, ce qui renchérit le coût de la dépollution qui doit ainsi être plus poussée pour accueillir des activités ou des logements. Il se pose alors la question de la responsabilité et de la charge de la dépollution.

En l'absence de législation sur les sols, la politique nationale en matière de sites et sols pollués s'est appuyée sur la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'une politique fondée sur l'usage et sur le risque. Elle repose essentiellement sur des circulaires ministérielles qui ont été revisitées en février 2007.

En application du principe pollueur - payeur, l'État engage, suite à une cessation d'activités d'une Installation classée pour l'environnement (ICPE), des actions administratives envers les responsables en vue de l'exécution des études et travaux rendus nécessaires par l'état du site industriel.

LES POSSIBLES ÉVOLUTIONS

L'évolution du droit européen pourrait, dans un avenir proche, introduire une législation tendant à la protection des sols. Dans ce texte, figure notamment une obligation à la charge des États de procéder à l'assainissement des sites contaminés « visant à éliminer, maîtriser, confiner ou réduire les contaminants de manière que le site contaminé, compte tenu de son utilisation effective et de son utilisation ».



Ancienne station essence à Caen

En cas de non-exécution des prescriptions ou bien d'insolvabilité du responsable, celui-ci est dit « défaillant », l'administration peut alors charger l'ADEME de mettre en œuvre les interventions nécessaires pour la mise en sécurité du site, par arrêté préfectoral et après accord de l'autorité compétente, le ministère chargé de l'Environnement ou la préfecture de région.

Les opérations conduites sont très diverses :

- la mise en sécurité par enlèvement et traitement/valorisation des déchets,
- la surveillance de milieux (air, eaux souterraines, eaux superficielles, sols...),
- les études et évaluations des impacts et des risques,
- les travaux de dépollution,
- la maintenance d'installations de dépollution.

Dans le cadre de sa mission de maître d'ouvrage, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) assure :

- la définition des conditions techniques et financières des interventions,
- la consultation des entreprises et choix des prestataires,
- la passation des contrats et suivi des opérations,
- la réception des chantiers et validation des résultats d'études,
- la restitution auprès de l'administration de l'exécution des interventions,
- les actions nécessaires à l'encontre des responsables de la pollution traitée en vue d'un remboursement des frais engagés.

En règle générale, le prix de revient d'aménagement et de construction d'un site en friche est systématiquement supérieur au prix du marché et notamment à cause du démantèlement et surtout de la dépollution. Néanmoins, le coût de la dépollution est à mettre en relation avec l'opportunité foncière qu'il représente. L'ADEME a estimé le coût de la dépollution à 1 à 1,5 millions d'euros à l'hectare en moyenne, mais il peut aller bien au-delà selon la nature de la pollution.

Les procédés de dépollution varient en fonction de la nature du polluant, du niveau de pollution, de la nature des sols et des contraintes liées au site et au projet. La dépollution pourra se faire :

- sur le site sans excaver les terres,
- sur le site après excavation,
- en dehors du site dans un centre de traitement,
- par confinement.

L'ancien site de la Société Métallurgique de Normandie (SMN) à Colombelles dépollué afin d'y développer des activités tertiaires et du logement.



Source : Normandie Aménagement

Aider à la connaissance et à la résorption : les outils

La résorption des friches est affichée comme une priorité gouvernementale dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain. Plusieurs évolutions récentes renforcent l'arsenal juridique et financier afin de poursuivre cet objectif.

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Le cadre juridique concernant les friches, du fait de l'absence de définition, n'est pas unique, ni spécifique. Il faut ainsi se référer à diverses réglementations, tel le droit de l'urbanisme, de l'environnement, le code civil...

Les outils réglementaires permettent différents types d'actions qui vont de la simple mise en sécurité, en passant par le recensement des friches au principe de pollueur-payeur. La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové), promulguée le 24 mars 2014, a renforcé certains outils dans le domaine de la résorption des friches et de leur connaissance.

La sécurité

L'article L 511-1 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise que « Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruines et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511.2... ». Le maire prend alors un arrêté de péril ordinaire (avant homologation par le tribunal administratif).

La connaissance des friches

• Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi ALUR introduit dans le PLU la notion de secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution justifie des études plus approfondies en cas de changement

d'usage. Ces secteurs doivent être définis par l'État et pourront être annexés au PLU. En cas de projet de construction, cela impliquera une étude d'un bureau certifié dans le domaine des sites pollués. Ils sont soumis à information auprès des acquéreurs et locataires.

De plus, «le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Il peut ainsi identifier les friches à réhabiliter.

• Dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

À une échelle plus large que le PLU, le SCoT peut également identifier les friches à résorber. « Le rapport de présentation du SCoT identifie les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation. »

La réhabilitation des friches peut également être inscrite dans les AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) et les PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

La résorption des friches

La loi ALUR impose également deux nouvelles dispositions qui visent à résorber les friches. Tout d'abord, une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone AU stricte (2AU) doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction;

De plus, les zones classées 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Elles ne pourront donc plus

être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU. Cela doit permettre notamment de vérifier qu'il n'existe pas de friches utilisables pour des besoins identifiés; les friches doivent permettre d'alimenter une réflexion globale.

- **La possibilité de substitution à l'exploitant pour dépolluer**

Autre innovation de la loi ALUR, l'article L. 512-21 du code de l'Environnement vise à faciliter la réhabilitation des friches industrielles. Il permet en effet à un tiers intéressé (aménageur par exemple), lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou après, de demander au préfet l'autorisation de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

LES OUTILS FISCAUX

Les outils fiscaux incitent à reprendre une activité commerciale ou à construire sur un terrain non bâti qui serait laissé en friche.

La taxe sur les friches commerciales

La taxe sur les friches commerciales est un impôt local qui concerne certains biens commerciaux inexploités. Elle est mise en place sur décision de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), où est situé le bien imposable.

Plusieurs biens peuvent être imposés à la taxe annuelle sur les friches commerciales :

- les biens concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties : immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage,
- ceux qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition

et sont restés inoccupés pendant cette période (par exemple, un local commercial qui n'est pas exploité depuis le 1er janvier 2013 devient imposable au 1er janvier 2015).

Les logements, les locaux professionnels ordinaires et les établissements industriels ne sont pas imposables. La taxe est assise sur le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Elle est soumise à des taux évolutifs :

- 10 % la 1^e année d'imposition,
- 15 % la 2^e année,
- 20 % à partir de la 3^e année.

L'autorité locale peut décider d'augmenter les taux, mais elle ne peut pas dépasser le double du montant fixé.

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Sur une initiative communale et afin de décourager la rétention foncière, la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties peut être instaurée dans les zones urbaines délimitées dans le document d'urbanisme après délibération du conseil municipal.

Cette possibilité est toutefois limitée, elle n'est pas applicable :

- aux 200 premiers mètres carrés,
- aux terrains propriétés des établissements publics,
- aux terrains classés constructibles dans les zones urbaines depuis moins d'un an,
- aux terrains situés dans une ZAC,
- aux terrains pour lesquels un permis de construire ou d'aménager a été délivré,
- aux parcelles sur lesquelles sont implantées des constructions soumises à taxe d'habitation.

LES OUTILS FINANCIERS

De nombreuses aides financières existent. Elles privilégient cependant les friches d'une superficie vaste et situées dans des espaces à enjeux pour le territoire.

Le fonds friche

En Normandie, l'outil financier principal est le dispositif de résorption de friches cofinancé par l'Établissement Public Foncier de Normandie et la Région Normandie.



Ce fonds vise à deux objectifs :

- Le traitement environnemental et paysager d'anciens sites d'activités qui n'ont trouvé aucun repreneur et qui nuisent à l'image, à la qualité de l'environnement (pollutions, obstacle aux continuités écologiques ...) et/ou pénalisent le développement économique et urbain.
- Le renouvellement urbain qui permet, en réutilisant d'anciens sites urbanisés, de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles et de réaliser des économies d'équipements publics et de coût de fonctionnement urbain.

À la demande de la collectivité locale, l'Établissement Public Foncier assure la maîtrise d'ouvrage des études sur les possibilités et les conditions de réutilisation des friches d'activités, puis de travail de réhabilitation (démolitions, traitement anticipé de la pollution des sols en fonction des usages futurs, préverdissement...).

50 % des études est pris en charge par la Région Basse-Normandie et l'EPF Normandie, le reste étant à la charge de la collectivité. Les 2/3 des coûts (hors taxe) des travaux de réhabilitation, des études techniques et financières sont pris en charge par l'EPF Normandie et la Région Basse-Normandie.

Ce fonds concerne plutôt des friches de grande taille et à fort enjeu. Un seuil minimal d'intervention est fixé :

- Pour les métropoles et les agglomérations, les terrains doivent s'étendre sur au moins 5 000 m² ou avoir une emprise bâtie d'au minimum 2 000 m².
- Pour les villes et les territoires ruraux, le seuil minimal est de 1 000 m² sa superficie de terrain ou 500 m² d'emprise bâtie.

En matière de pollution des sols, la prise en charge d'interventions suppose que la responsabilité environnementale des anciens exploitants ne puisse être actionnée : les travaux doivent être définis par un plan de gestion établi en fonction du projet retenu par la collectivité dans une logique d'optimisation du bilan coût-avantage. Les travaux pris en charge viseront à rendre compatible, en termes de risques sanitaires, l'état de sols avec les nouveaux usages projetés, en privilégiant les techniques de traitement anticipé, sur site, des sources de pollution. Les équipements publics ne sont pas éligibles à ce fonds.

Le FEDER

Le Fonds européen de développement régional (FEDER) vise à renforcer la cohésion économique et sociale au sein de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux. En France, il est sous l'autorité de gestion des régions (2 FEDER en Normandie).



En Basse-Normandie, 7,6 % des fonds FEDER concernent la préservation et la valorisation des ressources (friches industrielles et urbaines, sites patrimoniaux emblématiques).

La reconversion des friches d'activité est priorisée à proximité des centres urbains et devra s'inscrire dans le cadre d'une stratégie urbaine intercommunale intégrée.

Les projets d'aménagements prévus sur les friches doivent intégrer une réflexion sur la création d'infrastructures vertes en particulier pour les questions hydrauliques. La situation géographique stratégique des secteurs traités est à privilégier par rapport à la surface.

LES FRICHES PRIORITAIRES EN BASSE-NORMANDIE

610 hectares de friches urbaines ont été identifiés comme des zones à requalifier, afin de densifier les principales agglomérations bas-normandes et de limiter l'étalement urbain. Ces zones ont été définies dans le cadre du dispositif « Fonds friche » développé par la Région et l'Établissement Public Foncier de Normandie depuis 2005.

Les friches prioritaires identifiées et pouvant être concernées par le FEDER sont :

- 600 ha sur la Presqu'île de Caen, sur laquelle une réflexion de programmation urbaine est en cours. Cette zone située à proximité du centre-ville et de la gare de Caen constitue le principal enjeu de revitalisation urbaine de la capitale bas-normande des trente prochaines années. C'est 8 à 10 ha de friches industrialo-portuaires qui devraient être traitées dans le cadre de la période 2014-2020.
- 5 ha sur la Communauté Urbaine de Cherbourg,
- 5 ha de friches à reconquérir ont été identifiés dans les autres agglomérations bas-normandes.

Le FEDER soutient, au sein des territoires urbains, les types d'actions suivants :

La réhabilitation de l'environnement physique des friches d'activité en milieu urbain :

Les études et travaux de dépollution ou de démolition, la réhabilitation des bâtiments

qui ont un intérêt patrimonial, le traitement des friches industrielles et portuaires peuvent notamment être subventionnés. Les travaux réalisés bénéficient en premier lieu aux collectivités territoriales concernées, et dans un second temps à la population locale. Les collectivités territoriales, les établissements publics, les groupements d'intérêt public, les associations et les sociétés d'aménagement peuvent bénéficier d'un concours financier du FEDER pour réaliser ce type de projets.

La réhabilitation d'équipements ou de locaux d'activité :

Le FEDER contribue au financement d'équipements publics structurants et/ou permettant l'implantation de nouvelles activités à vocation économique, sociale, culturelle, etc. Ces équipements peuvent être utilisés par la population, les collectivités territoriales, les entreprises ou le secteur associatif. Ces investissements peuvent être réalisés par les collectivités territoriales, les établissements publics, les groupements d'intérêt public, les associations et les sociétés d'aménagement.

Le CPIER Vallée de la Seine

Le Contrat de Plan Interrégional État-Région vallée de la Seine a pour objet d'intégrer les projets et démarches ayant une dimension interrégionale structurante à l'échelle du bassin fluvial.

Le contrat 2015-2020 cible à plusieurs reprises la question des friches, notamment dans la fiche action 1.4 sur la maîtrise du développement urbain. : « Un des objectifs stratégiques est de mettre fin à la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, au profit de l'urbanisation et des activités économiques. La priorité est clairement donnée au recyclage du foncier déjà urbanisé, en favorisant en particulier celui des friches industrielles, et en s'attachant à la densification du tissu bâti. » 500 000 euros



Vallée de la Seine

CONTRAT DE PLAN
INTERREGIONAL
ETAT-REGIONS
VALLEE DE LA SEINE

2015-2020

doivent financer des études foncières et stratégiques de sites en Basse-Normandie.

La fiche action 3.2 « Transition écologique et valorisation économique » prévoit entre autre le financement des études relatives à la reconversion des friches urbaines, dans une démarche commune avec les projets du volet «Gestion de l'espace» du CPIER. Une enveloppe de 1,5 million d'euros est prévue en Basse-Normandie pour cette action.

Les aides de l'ADEME

Depuis 2007, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) a mis en œuvre des mesures pour faciliter la reconversion des friches :

- le dispositif d'aide aux études préalables et aux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage : en vigueur depuis 2008, il permet notamment de financer des études d'évaluation de la pollution des sols ;
- le soutien à la mise en place de chargés de mission « friches urbaines ». Il permet aux collectivités locales de financer la création de postes de référents « friches urbaines » dans le cadre d'un Contrat d'objectifs territorial (COT) et d'adopter une approche globale pour conduire le ou les projet(s) de reconversion ;
- le dispositif d'aides aux travaux de dépollution pour la reconversion des friches. Suite aux aides du Plan de relance de l'économie 2009, le dispositif en vigueur consacre chaque année une dizaine de millions d'euros au soutien de projets liés aux besoins de développement durable des territoires.

L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale. L'Agence aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

**RECONVERTIR
LES FRICHES
POLLUÉES**

28-29 MARS 2017

PARIS

ADEME
Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

**Ministère de l'Écologie,
du Développement durable
et de l'Énergie**

**Ministère de l'Enseignement
supérieur et de la Recherche**

ADEME
20, avenue du Grésillé
BP 90406 | 49004 Angers Cedex 01

www.ademe.fr

*D*ans un contexte de foncier disponible rare en milieu urbain, la résorption des friches est aujourd'hui primordiale et oblige à passer d'une vision de la friche comme espace abandonné, à une stratégie d'anticipation des friches potentielles et de priorisation des sites à transformer.

Cette anticipation doit être partagée par l'ensemble des acteurs de la filière et en premier lieu par les collectivités locales, pilote de la reconquête des friches tant dans l'espace urbain que dans l'espace rural. La difficulté est ainsi de réunir tous les acteurs sur des temporalités longues.

Ces espaces souvent porteurs de sens et de mémoire pour les habitants restent néanmoins des opportunités à saisir pour des projets structurants et majeurs dans beaucoup de territoires.

Enfin, en amont de la résorption des friches, une autre piste d'anticipation doit être explorée : la réversibilité du bâti ou son changement d'usage. La construction durable, c'est également construire pour ne pas avoir à détruire. Anticiper dans la construction des bâtiments leur réversibilité permettrait une réappropriation plus simple et plus rapide pour un nouvel usage.



Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville -
essai de classification dans le département des Yvelines, oct. 2009.

Guide de reconversion des friches du Grand Amiénois -
Propositions méthodologiques, Aduga, juil. 2013.

***Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges
centrales*** - Guide méthodologique, Agences Verdier-Tappia et Urbi-
cand, 2013.

***Méthodologie pour l'identification des friches d'activité dans le
Nord-Pas-de-Calais*** - CETE Nord-Picardie, juin 2013.

CPIER Vallée de la Seine 2015-2020.

Rapport d'analyse des sites en friche sur la Vallée de la Seine -
EPF Normandie, 2013.

***Recyclage foncier urbain et industriel : la résorption des
friches*** - EPF Normandie, 2013.

www.ademe.fr

Directeur de publication : Patrice DUNY
Réalisation : Aucame 2016
contact : fanny.cauchy@aucame.fr
Photographies : Aucame (sauf mention contraire)



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel. : 02.31.86.94.00
email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr