

Identifier et réinvestir ses friches urbaines (1/2)

Mardi 9
Novembre
2021
-
En ligne



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

La ressource foncière s'amenuise, du fait du développement de l'habitat et des activités économiques. En effet, le besoin de logements et de services ne cesse d'augmenter avec l'accroissement de la population et la recomposition des ménages. Et si l'on regardait les friches urbaines comme de futurs espaces disponibles à réinvestir, pour inverser la tendance d'extension urbaine ? Cette rencontre du cycle «Les Territoires innovent pour un foncier responsable», animée par le CEREMA, a permis de définir la notion de "friche urbaine" et ses particularités, et de proposer des outils et une cartographie d'acteurs pour accompagner les collectivités dans leurs projets de reconfiguration de ces nombreux espaces trop longtemps délaissés.



Les friches urbaines, de quoi parle t-on ?

L'article L111-26 de la loi Climat et Résilience (22 août 2021) définit la friche de la manière suivante: «*Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ». Dans le cadre du plan France Relance, le gouvernement a déployé un fonds de 650 M€ sur 2021-2022 pour le financement des opérations de recyclage des friches. Pour la région Bretagne, l'enveloppe dédiée à ce fonds s'élève à 8,9 M€ sur 2 ans. Elle complète les dispositifs déjà existants portés par des partenaires en région, dont l'appel à projets de l'ADEME. Sont considérées comme friches éligibles aux appels à projets, les terrains nus déjà artificialisés qui ont perdu leur usage ou affectation initiale, ainsi que les îlots d'habitats ou d'activités caractérisés par une importante vacance, une situation économique difficile (perte d'activité, vieillissement de ses actifs...) ou bien une situation sociale des habitants préoccupante (logements indignes, dégradés...).

Les points clés de la rencontre

- **Juliette MAÎTRE**, directrice de projet au CEREMA a introduit la notion de « friche urbaine » et présenté les caractéristiques des friches candidates aux deux appels à projet régionaux « Fonds Fiches », avant de citer les acteurs mobilisés en Bretagne sur ce thème.
- **Françoise LE MEN**, adjointe au maire, déléguée aux politiques urbaines à la ville de Lannion (22) est revenue sur la réhabilitation du secteur Nod Huel, une friche de 8 hectares située en entrée de ville et en frange de l'hyper-centre, le long du Léguer. Un exemple concret d'identification et de requalification d'un site en déshérence.
- **Salomé DESCHÊNES et Anouk JEANNEAU**, d'UrbanVitaliz ont présenté ce service numérique et gratuit porté par le CEREMA, qui aiguille les collectivités dans leur projet de réhabilitation de foncier à l'abandon. Cette plateforme en ligne permet de «faire passer une friche à l'étape suivante » en seulement 4 étapes.
- **Antoine MORIN**, directeur des études à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), acteur clé de l'aménagement du territoire, a présenté l'accompagnement multiple de l'EPF auprès des collectivités sur la thématique des friches. De la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'acquisition du foncier, en passant par le financement de travaux de dépollution.



REPLAY

Accès en ligne à la plateforme du cycle de conférences: Vidéo de la conférence



Identifier et réinvestir ses friches urbaines (1/2)



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Panorama des friches urbaines en Bretagne par le CEREMA

Le CEREMA est une agence publique qui travaille à l'appui des politiques publiques de l'aménagement des territoires, des mobilités, de l'adaptation au changement climatique et des transitions. Son expertise sur le foncier se traduit en partie par la création de nombreux outils numériques au service des collectivités, dont l'observatoire de l'artificialisation*, Cartofriches*, UrbanVitaliz* et Urbansimul*. *Liens en page 4

Le CEREMA a étudié les candidatures aux deux appels à projets « Fonds Friches » en Bretagne pour dresser un panorama. Résultat : plus de 200 projets ont fait l'objet d'une candidature. Les projets concernent principalement des friches urbaines, puis des friches industrielles et enfin des friches commerciales. On recense aussi des projets de friches hospitalières, militaires, portuaires ou ferroviaires. En moyenne, 25% des friches sont polluées (sol et eaux souterraines) et 38% comprennent des éléments à caractère patrimonial. Enfin, ce sont majoritairement des petits projets (moins de 0,5ha), portés par des collectivités locales. La répartition entre projet d'aménagement et projet immobiliers est à part égale.



Quels sont les types de porteurs ?

Simon POUILLAUTE

Les projets sont majoritairement portés par des collectivités locales, mais aussi par des bailleurs sociaux, des entreprises privées, des Sociétés Publiques Locales (SPL) ou encore par l'Etablissement Public Foncier.

La première édition de l'AAP « Fonds Friches » Bretagne (Janvier-Mai 2021) a permis d'identifier 44 lauréats pour une dotation de 14,9 M€. La réhabilitation d'environ 55 ha de friches a donné lieu à la création de 1 005 logements dont 560 logements sociaux et plus de 100 000 m² de surface de plancher hors logement. Un succès qui explique la deuxième édition (Août-Octobre 2021).



Outils CEREMA - Source : CARTOFRICHES



Hôtel d'entreprises - Manufacture des tabacs
Ancienne friches GUEVEL située à Morlaix

S'agit-il de friches déclarées ou repérées dans l'outil ?

Emmanuel PEREZ - DDTM35

Les sources de recensement sont multiples : déclarées au niveau national, intégration des sites signalés par les utilisateurs, bâtiments en friches recensés dans le cadre de la révision d'un PLU, lauréats d'appels à projets "reconquête de friches", etc. Les nouveaux lots de données sont toujours les bienvenus pour enrichir continuellement l'outil.

CARTOFRICHES, un outil pour identifier les friches en Bretagne

"Cartofriches" est une application conçue pour recenser les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...), qui s'inscrit dans l'objectif de zéro artificialisation nette. Mis en ligne par le CEREMA à la demande du ministère de la Transition écologique, l'outil est alimenté par des données nationales permettant un pré-recensement de sites potentiellement en friche, mais aussi et surtout par la connaissance locale (inventaires et observatoires locaux, études, remontées d'information des acteurs locaux...). Plus de 4 200 sites y sont désormais recensés ! Elle aide les collectivités et l'ensemble des porteurs de projets à localiser et caractériser les friches pour les réutiliser. L'application intègre aussi les sites candidats aux appels à projet « Fonds friches », lancés au printemps 2021 par chaque Préfecture de Région dans le cadre du Plan de relance.

Comment se réapproprier les espaces en friche ? Ville de Lannion (22)

Comment ont été traités les problèmes de pollution(s) des sols ?

Olivier LE ROUX

Les sources de pollution sont de différentes natures et profondeur. Nous employons des techniques mixtes : un parking pour enfouir, l'aménagement paysager pour phyto-épuration, et par endroits il faudra extraire. Les coûts de traitement ne sont pas absorbables par la ville, nous cherchons à réutiliser les sites pollués en installant des activités compatibles lorsque c'est possible.



Victime du phénomène de périurbanisation et de la déshérence de son centre-ville, Lannion a engagé une requalification du site de Nod Huel, ancienne friche portuaire de 8 ha, située sur la rive du Léguer (site Natura 2000), en entrée de ville, devenue d'abord décharge publique puis zone artisanale et enfin caserne de pompiers. Grâce à l'élaboration collective du schéma de référence « Lannion 2030 », la ville a pu obtenir des financements et des idées pour entamer ce projet.

Après 15 ans de réflexion autour de la transformation du site (2003-2012), les orientations de « Lannion 2030 » se sont accordées, entre autres, sur la requalification de la zone d'activité commerciale, l'aménagement d'un parking, la construction d'une résidence seniors, l'accueil d'activités maritimes et la requalification des abords, pour marquer l'entrée du centre-ville (en préservant la continuité de la biodiversité sur les berges). Le projet, lauréat de l'appel à projet « Fond Friches » de l'ADEME, a bénéficié de l'aide de l'Etat, la Région, du département, de l'EPF et d'acteurs locaux (associations, porteurs de projets, ...). Cet exemple inspirant doit toutefois faire face à quelques difficultés, dont la stabilisation d'un programme de réhabilitation qui tient compte des contraintes du site (pollutions, submersion marine, patrimoine) et des équilibres financiers à trouver (déficitaire sur la requalification de la zone artisanale).

« Faites passer votre friche à l'étape suivante » avec Urbanvitaliz

Les collectivités et porteurs de projet en zones détendues sont souvent démunis face à la complexité des démarches à mener, la diversité des outils et acteurs à contacter pour enclencher la revitalisation d'une friche. UrbanVitaliz est un service numérique et gratuit porté par le CEREMA, qui aiguille les collectivités dans leur projet de réhabilitation de foncier à l'abandon à partir d'une méthodologie en 4 étapes :

1. **Prise de contact** : La collectivité a repéré une friche et prend contact avec l'équipe d'UrbanVitaliz
2. **Approfondissement** : Regrouper les informations sur le site et son contexte pour sécuriser l'approche
3. **Etude** : Recherche d'acteurs et de solutions existantes pour avancer et élaboration de scénarios d'usage
4. **Recommandation** : Le choix du devenir du site est acté: consolidation du projet avant les travaux.

Depuis son lancement en janvier 2021, l'équipe a déjà accompagné près de 73 sites, en proposant des recommandations aux collectivités, et en les orientant vers les bons acteurs et les solutions existantes.

Peux t-on faire appel à ce service à un stade avancé du projet ?

Laure OZENFANT

Nous sommes présents tout au long du projet. Lorsque les projets sont d'ampleurs, il peut y avoir différentes tranches avec des parties du site avancées et d'autres non sécurisées. Un aléa peut survenir, remettre en cause le projet et obliger à changer le scénario d'usage en cours. Il est important de sécuriser le plus en amont possible !

EXEMPLE DE BLOCAGES LEVÉS

Source : <https://beta.gouv.fr/star-tups/urbanvitaliz.html>



Qui peut m'aider pour rédiger ou relire un dossier d'appel à projet ?



Le site de la friche a été construit illégalement. Que faire ?



Je ne savais pas que cet acteur pouvait m'aider. Qui contacter ?



Le propriétaire du site ne répond pas. Quelle stratégie adopter ?

L'Établissement Public Foncier, un acteur clé pour réinvestir les friches

L'Établissement Public Foncier de Bretagne, créé en 2009, accompagne les collectivités dans le renouvellement urbain au travers des missions suivantes : réalisation d'études, négociation et acquisition du foncier, portage et remise en état par des travaux de démolition et dépollution de site ou en cédant le foncier à un opérateur. Les axes thématiques d'interventions de l'EPFB sont cadrés par le PPI (Programme Pluriannuel d'Intervention) 2021-2025. Les friches sont une thématique transversale à ces axes. L'EPF peut intervenir sur tout type de friches : industrielles, artisanales, commerciales, logistiques, tertiaires... à l'exclusion des friches agricoles isolées. A savoir : l'EPF n'intervient pas pour de simples portages immobiliers, sans transformation. Par ailleurs, avec le dispositif de « minoration foncière », cet acteur peut soutenir financièrement les collectivités engagées dans des opérations au bilan foncier déficitaire, et donc particulièrement les friches. Et il est possible depuis le PPI 2021-2025 que l'EPF effectue un portage foncier en vue d'une désartificialisation et d'une renaturation du site.



Est-ce à l'EPF ou à la collectivité de demander les subventions pour la déconstruction des friches ?

Daniel GUILLOTIN

Qu'entendez-vous par « renaturation d'un site » ?

Martine BOU-ANICH

Dans le cadre des AP où les collectivités sollicitent des subventions, c'est à elles de monter les projets de candidature, elles se portent garantes. L'EPF peut les aider à candidater ou à percevoir les subventions pour le compte des collectivités, lors d'un portage. Les sommes sont déduites des coûts de revient.

La renaturation est liée à la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). L'objectif est la désartificialisation ou démolition de bâtiment sur un projet. Nous définissons les ambitions avec la collectivité en privilégiant tel ou tel type de végétalisation par exemple, mais notre action porte uniquement sur le proto-aménagement.

Boîte à outils, les accompagnements et outils à disposition des territoires

Des outils numériques pour le foncier au service des collectivités, développés par le CEREMA :

- L'observatoire de l'artificialisation pour évaluer la consommation d'espace : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>
- CARTOFRICHE pour inventorier les friches et les fonciers en renouvellement urbain : <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>
- UrbanVitaliz pour faciliter la reconversion de fonciers complexes : <https://urbanvitaliz.fr/>
- UrbanSimul pour mieux connaître le foncier et faciliter l'élaboration de stratégies opérationnelles : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/ouverture-urbansimul-outil-analyse-du-foncier-paca>
- Le site outils de l'aménagement pour mieux passer en phase opérationnelle : <http://outil2amenagement.cerema.fr/>
- Appel à Projets « Fonds pour le recyclage des friches » : <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/profils/collectivites/fonds-pour-le-recyclage-des-friches>

Christine BONFIGLIO, Courriel: christine.bonfiglio@bretagne.bzh

