

Comment atteindre l'équilibre financier d'un projet sur friche urbaine ? (2/2)

Mardi 7
Décembre
2021
-
En ligne



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Pour réussir une opération d'aménagement, il est impératif d'atteindre l'équilibre financier du projet, et d'évaluer sa rentabilité. Mais cette recherche de l'équilibre est encore plus délicate lorsque le projet est réalisé sur une friche. La compréhension des déterminants et des leviers dont dispose le porteur de projet en la matière est donc cruciale. La rencontre du cycle « Les Territoires innovent pour un foncier responsable », animée par le CEREMA, a permis grâce à de nombreux retours d'expériences d'appréhender les coûts spécifiques aux projets de friches urbaines, mais aussi les moyens à mobiliser pour tendre vers l'équilibre. Cette rencontre fait suite à celle du 9 novembre 2021, qui présentait la notion de friche urbaine ainsi que les acteurs et outils à solliciter par les collectivités dans leurs projets de réhabilitation.



Quelques notions ...

Dans le cadre des deux appels à projets Fonds Friches pour la région Bretagne, est observée une répartition égale entre les projets d'aménagement et les projets immobiliers. Il est pourtant important de rappeler que la logique de ces deux types d'opération est différente. Dans le cadre d'une **opération d'aménagement**, le porteur de projet acquiert une friche et la remet en état (dépollution et/ou démolition), pour ensuite revendre le foncier viabilisé à un opérateur, et ce sans construire de logement ou de locaux d'activité. Dans le cadre d'une **opération immobilière**, le porteur de projet réalise à la fois la remise en état du foncier et la réhabilitation ou la construction de logements, bureaux, entrepôts... On alors de « compte à rebours », car il part de son prix de vente, afin de déterminer son budget pour acheter le foncier et le remettre en état en y déduisant ses frais. L'aménageur va de son côté commencer par estimer ses différentes dépenses, afin de déduire le prix de vente du terrain viabilisé nécessaire pour équilibrer son budget. S'il n'arrive pas à couvrir ses dépenses, il cherchera en plus des subventions. Les surcoûts dans les projets de friches urbaines sont souvent liés à quelques grands déterminants : prix du foncier, coût de travaux, remise en l'état, dépollution/démolition... Mais en définitif, il ne faut pas oublier que tout dépend du projet !

Les points clés de la rencontre

- **Juliette MAÎTRE**, directrice de projet au CEREMA, a animé la séance. Elle a réalisé une présentation générale des grands déterminants économiques des opérations d'aménagement et immobilières et a introduit les différents surcoûts liés aux friches.
- **Jean-Luc GOUYETTE**, maire de Quessoy (22) et **Marie-Laure TURBAN** du cabinet Nunc Architecte, ont partagé leur expérience sur l'opération de friche en centre-bourg « L'îlot du Verger », ainsi que les bonnes pratiques et les difficultés auxquelles ils ont du faire face.
- **Sandrine PATEROUR**, directrice des opérations à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, acteur clé de l'aménagement du territoire, a présenté l'accompagnement multiple de l'EPF auprès des collectivités, et a partagé les points de vigilance et les bonnes pratiques à considérer sur des projets de friches.
- **Tristan LE NEDELLEC**, urbaniste chargé d'opération à la Direction de l'Urbanisme Opérationnel à Lorient Agglomération, a présenté les particularités des projets en zone économique via l'exemple de la réhabilitation du site de Kergoussel (56).
- **Laurent CHATEAU**, chargé de mission reconversion des friches à l'ADEME, est revenu sur l'accompagnement fourni par l'ADEME sur les projets de friches polluées.



● **REPLAY**

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

 Cliquez -ici

Comment atteindre l'équilibre financier d'un projet sur friche urbaine ? (2/2)



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Quelles pistes pour équilibrer une opération de friche en centre-bourg ? L'îlot du Verger à Quessoy (22)

Appartenant à la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer, la commune de Quessoy a, dès 2013, identifié les secteurs urbanisables présents en centre-bourg et évalué le potentiel de friches sur son territoire. Le souhait des élus ? Redensifier le centre-bourg. En mars 2020, la commune adopte un nouveau PLU qui comprend plusieurs OAP. L'îlot du Verger en fait partie. Cette parcelle de 2,4 ha est située en cœur de bourg. Si l'objectif est d'y installer 40 logements minimum (dont 50% de logements sociaux), la moitié du terrain sera dédiée à la **création d'une Maison Associative**. La commune souhaitait garder la main sur l'aménagement de cette zone, afin de maîtriser les enjeux environnementaux, de densification et de proximité qui la caractérisent. Les acquisitions de l'EPF et d'un promoteur (respectivement 600 000 € et 200 000 €) ont apporté un réel soutien financier à la commune. Dans le cadre du 2ème AAP Fonds Friches, elle obtient également 400 000 € de l'Etat. Malgré ces aides, le bilan reste déficitaire sur le projet, et la plupart des bailleurs demandent ainsi l'obtention du foncier à titre gratuit. Mais alors : comment densifier le centre-bourg de Quessoy de telle sorte que cela coûte le moins possible à la commune ? Une des solutions réside peut-être dans la réalisation d'un appel à habitants, pour réduire la marge d'incertitude des promoteurs et arriver in fine à un prix de vente au promoteur qui soit le moins bas possible (réduisant ainsi le reste à charge de la commune).

Pourquoi ne pas construire plus de logements pour tenter d'équilibrer l'opération ?
Olivier LE ROUX

Il faut que cela reste acceptable socialement. Envisager une concertation avec les riverains peut être un moyen d'obtenir l'adhésion de la population. Plus de logements veut également dire plus de stationnements. Il ne faut pas oublier cette problématique, car la création d'un deuxième sous-sol est synonyme de coûts plus importants.



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

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, créé en 2009, dispose d'une grande expertise dans l'accompagnement des collectivités sur leurs différents projets de friches urbaines. Via le dispositif de « minoration foncière », cet acteur peut également soutenir financièrement les collectivités engagées dans des opérations au bilan foncier déficitaire, et donc particulièrement les friches. La présentation de plusieurs retours d'expériences (Plonéis, Trégunc, Lannion, Quintin, Chateaubourg et Bruz) de projets menés par l'EPF Bretagne a permis de mettre en évidence les points de vigilance à considérer pour éviter différents surcoûts. Ainsi une hésitation trop longue avant de lancer un projet entraîne des coûts d'entretien et augmente le risque d'une occupation illégale du terrain. Il est également important de prendre en compte les imprévus liés aux mitoyennetés et aux problèmes structurels (fondations communes, portance du bâtiment etc...). De plus, se fier aux diagnostics d'avant-vente concernant l'amiante peut engendrer de mauvaises surprises... Enfin, dans les zones urbaines parfois denses, il ne faut pas oublier que le voisinage est un acteur à prendre en compte. La réalisation d'études pré-opérationnelles poussées, permettant de mieux définir le projet, et la réalisation de diagnostics techniques avant les travaux (amiante, déchets, pollution, référés-préventifs) sont autant de bonnes pratiques essentielles à mettre en place pour éviter les surcoûts.



Quintin (22) - Renforcement d'un mur à conserver.



Trégunc (29) - Découverte de déchets pendant la phase travaux.

Le fait de pouvoir passer par l'EPF pour les questions foncières apporte un certain nombre d'avantages. Il permet d'assurer le portage du projet, et l'EPF se charge des négociations lorsque la revente se fait directement auprès d'opérateurs. Le dispositif de minoration foncière et sa prise en charge de nombreux coûts indirects (expertise, accompagnement au choix des bons outils, aide à la conception de la stratégie foncière) sont autant d'économies réalisées pour les collectivités accompagnées.

Comment atteindre l'équilibre financier d'un projet sur friche urbaine ? (2/2)



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Les particularités des projets en zone économique, Kergoussel (56)

En 2012, Lorient Agglomération acquiert un terrain de 14 700 m² au cœur de la zone économique de Caudan. A l'époque, certains bâtiments sont encore occupés par des locataires. Il faut attendre 2017 et la fin des baux immobiliers pour commencer les travaux. Pendant cette période, l'agglomération perçoit ainsi des recettes locatives, ce qui lui permet d'amortir ses coûts. Elle reçoit également une aide de 280 000€ du Fonds Friches, ce qui permet de réduire son reste à charge à hauteur de 125 000€. La collectivité évalue en parallèle trois scénarios possibles pour l'avenir de la friche (en prenant en compte l'obligation du PLU, à savoir l'installation d'une activité économique). Elle opte pour la conservation du site en un seul tenant, afin d'accueillir une entreprise de logistique de taille moyenne. En 2019, la déconstruction du site commence avec d'importantes opérations de dépollution des sols (46 tonnes d'amiante etc...). En accord avec les nouveaux propriétaires, et en compatibilité avec les usages prévus, une zone de pollution résiduelle restera confinée sous une dalle de béton. Cette décision a permis de réaliser d'importantes économies en dépollution des sols. En 2021, le permis de construire est déposé, ce projet a donc été réalisé sur un temps relativement court. Enfin, si certains sont réticents à l'idée de se lancer dans un projet de friche à cause des coûts, il ne faut pas oublier que reconverter une friche, c'est aussi se réapproprier un espace déjà urbanisé ! Cela réduit donc les coûts de compensation qu'implique un étalement urbain.



« Ex Ateliers de Kergoussel » : 14 700 m² acquis par Lorient Agglomération en 2012



Scénario 2 retenu - Maintien du site en un seul tenant

Accompagnement de l'ADEME sur les projets de friches polluées

L'ADEME fait partie de l'écosystème d'acteurs qui apportent leur soutien et accompagnent les projets de friches polluées. Elle intervient à différentes étapes d'une opération. Elle propose ainsi un soutien en amont sur les études préalables (mesures de gestion, réalisation des diagnostics, conception des travaux). Et elle est également présente sur les questions de plans de travaux et peut assurer un soutien au fil de l'eau de manière plus ponctuelle.

Que cela soit à l'échelle territoriale (évaluation de potentiel de friche, fonciers vacants) ou à l'échelle d'une opération (mesures de gestion, contraintes de pollution), elle préconise de mener des études documentaires et historiques profondes, et de bien réaliser ces études préalables. Le but ? Eviter les mauvaises surprises en phase travaux !

Tout projet devrait également pouvoir s'adapter en fonction de la pollution et ainsi éviter l'explosion des coûts de dépollution. Il ne faut pas hésiter à mettre les anciens exploitants du site devant leurs obligations de remise en état (variable selon le régime d'autorisation de l'activité). Enfin, l'adhésion et l'appropriation du projet par les riverains (passif et passé des friches, prise en compte de la mémoire du lieu) et l'intégration de dimensions environnementales sont autant de leviers à activer pour le succès de votre projet !

Enfin, il ne faut pas oublier de considérer le coût global d'une opération. Car bien que le bilan économique puisse s'avérer lourd sur une première lecture budgétaire, les externalités positives et les retombées socio-économiques de certains projets sont parfois plus importantes encore dans le temps long de l'histoire d'un territoire.

Maîtriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

- en inscrivant dans les stratégies territoriales de planification,
- en préservant les espaces naturels et agricoles,
- en combinant les « dents creuses »,
- en développant des politiques foncières de long terme,
- en limitant la création de nouvelles infrastructures (voies, réseaux...) en périphérie.

Maîtriser les risques pour la santé et améliorer la qualité de l'environnement

- en limitant les impacts et les nuisances de l'environnement
- en restaurant la qualité de l'environnement
- en contribuant à la reconquête de biodiversité
- en contribuant à l'adaptation au changement climatique



Développer des projets stratégiques et emblématiques

- en revitalisant un site abandonné et dégradé,
- en améliorant l'image du territoire,
- en développant de nouveaux usages (vie socio-culturelle, espaces récréatifs et de loisirs, agriculture urbaine, etc.),
- en contribuant à la production d'énergies renouvelables,
- en reconstruisant des fonctionnalités urbaines,
- en augmentant les retombées économiques et fiscales locales.

L'outil **BENEFICHES** développé par l'ADEME peut vous aider à évaluer les bénéfices socio-économiques de vos projets de reconversion de friches.

Comment retrouver le nom d'un ancien exploitant ou obtenir des informations sur l'ancienne activité ?

Soline LAZZARINO - Auxilia

Des ressources sont disponibles sur la base de données BASIAS ou bien directement dans votre Préfecture ! Les archives municipales peuvent également être de bonnes sources d'informations pour retrouver le contact d'un ancien exploitant. Sachez en plus qu'une aide publique peut être mobilisée pour aller au-delà des obligations réglementaires de remise en état.

Comment atteindre l'équilibre financier d'un projet sur friche urbaine ? (2/2)



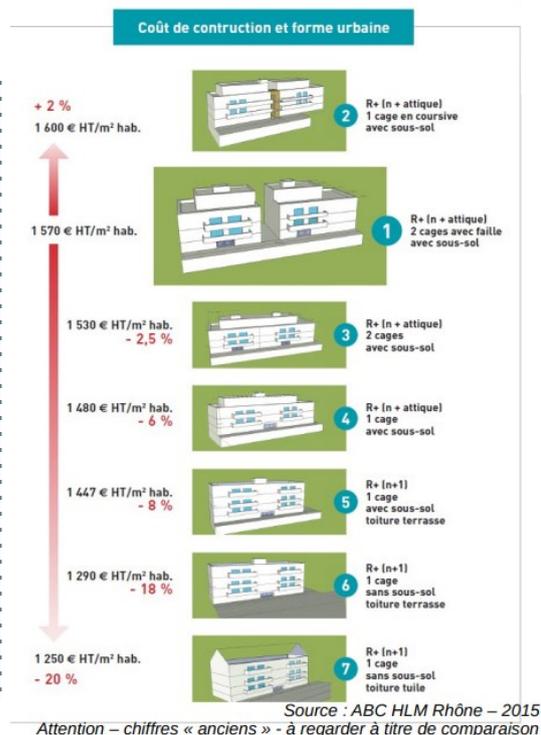
les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Enseignements et pistes d'optimisation pour les porteurs de projet

Avant de se lancer dans un projet de travaux, plusieurs aspects sont à prendre en compte afin d'être le plus lucide possible sur les coûts engendrés. D'une manière générale, la voirie (notamment les parkings) coûte cher.

Certains moyens d'économiser existent cependant, tels que la gestion alternative des eaux pluviales ou encore le recyclage de matériaux déjà présents sur le périmètre du projet. Réfléchir sur la forme urbaine peut également permettre de réduire les coûts de construction. Enfin, ne sous-estimez pas trop la multitude d'autres petits frais qui peuvent peser sur votre budget : financiers, communication, taxe, éviction, aléas, frais de gestion etc...

En définitive, il faut surtout considérer le coût global d'un projet de travaux (et donc le coût d'entretien qu'il engendrera ensuite pour la collectivité). Une bonne pratique à mettre en place pour vous guider dans votre prise de décision !



Pour aller plus loin... Sites, articles & documents utiles

- Contact de la direction régionale de d'ADEME Bretagne : <https://bretagne.ademe.fr/lademe-en-region/trouver-votre-contact>
- Fiche explicative de l'EPF sur l'acquisition d'un site pollué : https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/2018_EPFB-Fiches-BAO-Environnement-180727-ENV07.pdf
- Formations EcoQuartiers ouvertes à tous et gratuites (programme 2022 bientôt disponible) : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/formations/?sens=asc&tri=date>

• Ressources de l'ADEME sur les friches urbaines polluées : <https://librairie.ademe.fr/sols-pollues/2424-reconversion-des-friches-polluees-au-service-du-renouvellement-urbain-enseignements-technico-economiques.html>

https://librairie.ademe.fr/sols-pollues/371-reconversion-des-sites-et-des-friches-urbaines-polluees-9791029715273.html#/44-type_de_produit-format_electronique

- Outil BENEFRICHES de l'ADEME : https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/3772-evaluer-les-benefices-socio-economiques-de-la-reconversion-de-friches-pour-lutter-contre-l-artificialisation-outil-benefriches.html#/44-type_de_produit-format_electronique

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

