

Comité de Projet : RECYCLER les friches
Compte rendu de la réunion du 31 mars 2017 à 14h30
25 rue La Boétie 75008 Paris
et préparation des groupes de travail du 11 mai 2017

Avant-propos

La 1ère réunion du Comité de Projet RECYCLER les friches s'est tenue le 25 janvier 2017. Elle a permis un échange fructueux qui a débouché sur des pistes de travail soumises au CA du 1er février qui les retenues dans son programme 2017. Pour le projet RECYCLER les friches, l'engagement de ce programme est prévu sous la forme de trois groupes de travail qui portent sur l'identification du gisement du renouvellement urbain, le modèle économique du recyclage des friches et la valorisation du foncier, le statut juridique des friches.

La seconde réunion a eu lieu le 31 mars 2017, dans la continuité du CA du même jour. Les larges échanges auxquelles elle a donné lieu ont contribué à préciser les enjeux et les thèmes prioritaires à aborder par les groupes de travail.

L'objectif de la journée du 11 mai est d'engager les réflexions de chacun des groupes de travail sous la responsabilité des animateurs qui ont bien voulu accepter cette mission et dont il est proposé de confirmer la désignation. Lucien Bollotte, ancien DG de l'EPF de Normandie, membre du comité scientifique de LIFTI, est quant à lui chargé d'assurer la coordination de ces groupes.

En complément des moyens financiers susceptibles d'être mobilisés par le CA de LIFTI, il sera donc fait largement appel au volontariat et au « mécénat de compétence ».

1- le GT identification du gisement du renouvellement urbain :

Responsable : Christine Lafeuille (Lille Métropole), chercheur associé au Laboratoire TVES de Lille 1

Sont en outre pressentis pour l'animation : Diana Diziain (Afilog), Salvi Cals (Prologis), Marina Mialhe (Bordeaux Métropole), représentants des EPF...

L'objectif de ce recensement est de rendre accessible à l'ensemble des acteurs tant publics que privés du recyclage, une information la plus exhaustive et la plus documentée possible sur les sites immobiliers/fonciers déclassés et/ou dégradés. Il s'agirait ainsi de permettre aux collectivités territoriales de mieux intégrer ces sites dans leurs stratégies urbaines et aux opérateurs de se positionner le plus en amont possible pour assurer, par l'anticipation de leurs contraintes environnementales, le succès de leurs interventions. Il en découle que :

- . l'on ne peut pas se contenter des bases de données existantes : Basias, Basol ou futures : SIS
- . d'autres modalités sont expérimentées : banque de données sur le « fonds géochimique urbain »

. ce gisement pourrait être élargi, non seulement aux activités disparues, mais aussi aux activités obsolètes. Il y a donc un lien avec l'état de l'économie dans les territoires concernés. Si certains sujets sont sensibles auprès des acteurs locaux (entreprises en grande difficulté..), d'autres peuvent faire consensus : restructuration de zones d'activité anciennes, devenir de zones commerciales et/ou logistiques sous occupées ou en voie de déclassement.

. on ne peut pas se contenter d'une simple identification descriptive ; il faut dès ce stade y introduire une identification de la mutabilité en vue d'une transformation (cf à titre d'exemple le passage d'un MOS (mode d'utilisation des sols) ou d'un MUE (mode d'utilisation de l'espace) à une description de la mutabilité, sujet sur lequel travaillent entre autres les EPFs.

. il faut travailler en lien avec le comité de projet « open data du foncier » pour la mise en place de référentiels de définition, pouvant permettre sur les sites ou ensembles de sites qui le justifient, l'élaboration de systèmes d'information géographiques documentés.

. devant la « pression réglementaire » visant la constitution de zones de compensation environnementales générées par les grands projets (infrastructures, urbanisation), il serait utile de faire rentrer dans l'identification, la mutabilité au titre de futures zones de compensation, en évitant ainsi d'aller « consommer » des espaces agricoles et/ou naturels.

. il faut donc initier une démarche proactive de recensement et d'identification, en associant notamment les grands propriétaires fonciers publics et privés et mettre en valeur les « success stories » via nos interlocuteurs dans LIFTI notamment.

2- le GT modèle économique du recyclage des friches et valorisation du foncier.

Responsable : Isidro Perez-Mas, expert senior en évaluation immobilière, associé IPFEC

Sont en outre pressentis pour l'animation : B Taveau (Systra Foncier), B Labat (Humanité et Biodiversité), B Crozon et P Mercier (Nexity), Laurent Galdemas (UPDS), ...

L'explicitation du modèle économique d'intervention sur les friches est indispensable pour organiser le dialogue entre les acteurs (détenteurs et propriétaires, promoteurs et investisseurs, collectivités et aménageurs). Des travaux ont été menés sur ces sujets au niveau européen (réseaux CABERNET, URBACT) qu'il s'agirait de réactualiser et compléter avec les démarches engagées autour du concept de bilan coûts/avantages des opérations de dépollutions (ADEME/UPDS).

. En tout état de cause, une classification de type « A,B,C » (public, mixte, privé) doit reposer sur une reprise à la base du modèle économique, en l'élargissant aux enjeux écologiques et écosystémiques d'une part, et aussi en le mettant dans une perspective d'économie circulaire appliquée au foncier, le cas échéant en testant ces concepts sur des territoires particuliers (métropoles ou territoires mixtes urbain/rural).

Il importe donc de travailler sur la définition, et, en conséquence, dans la mesure du possible, sur la quantification, le cas échéant la modélisation, plus généralement la prise en compte des externalités.

. Une articulation sera également recherchée avec les travaux du Comité de projet OPEN DATA du foncier autour de l'évaluation immobilière des friches dont la pollution n'est pas prise en compte à ce jour dans les évaluations de France Domaine.

La première réunion de ce GT pourra comporter une présentation de méthodes existantes d'analyse et de modélisation, par exemple, méthode par compte à rebours, méthode par comparaison, etc...

. Le GT pourra aussi prendre connaissance des réflexions des Comités Fiscalité écologique et Economie verte.

3- le GT statut juridique des friches.

Responsable : Frédéric Lévy (DS Avocats)

Sont en outre pressentis pour l'animation ; Eliane Fremeaux (Notaires de France), Frédérique Chaillou(LPA-CGR Avocats), Christel de la Hougue (UPDS), ...

Ce sujet est apparu pertinent lors de la 1ère réunion du Comité de projet dans la mesure où il ne se réduit pas au statut des sites concernés par l'application de la réglementation sur les installations classées et pourrait déboucher sur des mesures incitatives de bonne gestion transitoires ou « définitives » des sites en friche, par leurs propriétaires sans entraîner obligatoirement un transfert vers le public ,

. mise en place d'un système déclaratif de statut de friche permettant de défiscaliser sur une durée déterminée, les travaux de mise en sécurité, d'affectation à des usages culturels, d'animation urbaine, de réinsertion paysagère, de reconstitution de biodiversité ordinaire ou définitive, de production d'énergie recyclable.....

. Identification de cadres juridiques originaux pour gérer l'articulation des responsabilités attachées à ces espaces.

. redéfinition du rôle des EPF dans les stratégies de portage foncier public de long terme.

C'est pourquoi le groupe de travail pourrait examiner en priorité :

. la définition des friches

. les enjeux juridiques au sens large de cette définition, au regard des interfaces avec les législations et réglementations relatives à la propriété, à l'expropriation, au droit environnemental, à la fiscalité, à l'urbanisme, etc...