

Les **ACTES** du **CLUB** - 19 novembre 2019



# De l'ambition pour nos friches !



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**

**CRÉDITS PHOTOS**

*AUDAP, Région Nouvelle-Aquitaine*

**COMITÉ DE RÉDACTION**

*Aurélie Paquignon, Morgane Coic-Couffeu, Marc Laclau, Hélène Larralde*

**CONCEPTION & RÉALISATION GRAPHIQUE**

*AUDAP : Maïte Etcharren, Emmanuelle Rabant*

**IMPRESSION :**

*Région Nouvelle-Aquitaine, Mai 2020*

## AVANT-PROPOS



**Laurence ROUÈDE**  
Conseillère Régionale  
déléguée à l'urbanisme  
et au foncier

La Région Nouvelle-Aquitaine a voté le 25 juin 2018 en séance plénière sa stratégie foncière. Une des ambitions fortes de cette stratégie est de favoriser le recyclage des friches. Cette ambition a été réaffirmée en 2019 dans le SRADDET et Néo terra, la feuille de route de la transition environnementale et climatique.

Le Club « De l'ambition pour nos friches ! » est particulièrement important car il illustre à la fois le rôle que veut jouer la Région tant en appui financier (en abondant l'AMI de l'ADEME) que par la diffusion des connaissances sur les outils techniques et juridiques qui existent pour recycler les friches.

Le Club Observation & Stratégie Foncière est un espace de partage et de débat, proposé par la Région Nouvelle-Aquitaine, où se rencontrent élu-e-s et technicien-ne-s. Recycler une friche est une question souvent complexe, alors il est nécessaire d'échanger sur les réalisations menées, sur les difficultés potentielles rencontrées pour nourrir nos réflexions et nos projets.

Plusieurs expert-e-s vont intervenir tout au long de la journée du 19 novembre 2019, pour nous faire part de leur expérience et leur connaissance du sujet. Des outils d'ingénierie tels que les EPF(L) qui peuvent accompagner les collectivités, à des questions plus spécifiques comme la dépollution, aux questions plus juridiques, la journée sera riche d'enseignements de réalisations néo-aquitaines sur les différentes étapes du recyclage des friches. /

# SOMMAIRE

## AVANT PROPOS

**Laurence ROUÈDE**, Conseillère Régionale déléguée à l'urbanisme et au foncier  
p.3

## GRAND TÉMOIN

**Sylvain Brillet**, Directeur Général de l'EPF Nouvelle-Aquitaine.  
L'EPF Nouvelle-Aquitaine : un outil opérationnel au service des territoires  
p.6

## INTERVENTIONS

Deux territoires face à leurs friches : Surgères et La Rochelle  
**par Damien Moreau, Emmanuel Boutin** - La Rochelle,  
**Étienne Vitré, Céline Richer de Forges, Jean-Yves Rousseau** - Surgères  
p.14

« La dépollution pour la reconversion de friches »  
**par Alexis Lunel et Laurent Chateau**  
p.28

« Dépollution écologique sur la ZAC du pont Rouge de Cenon »

**Adrien Gros et Thierry Mauboussin,**

p.34

« Les procédures de mobilisation des patrimoines bâtis »

**par Sandy Turonnet**

p.40

« Appréhender des biens grace aux procédures de « biens sans maître »

**par Stéphanie De Los Angeles**

p.50

« L'échange et la cession amiable, au service d'un projet bois-énergie »

**par Nathalie Pérelle**

p.58

## CONCLUSION

**Laurence ROUÈDE**, Conseillère Régionale déléguée à l'urbanisme et au foncier

p.62

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 19 novembre 2019 -**

**L'EPF NOUVELLE AQUITAINE :  
UN OUTIL OPERATIONNEL  
AU SERVICE DES TERRITOIRES**



## GRAND TÉMOIN

**Sylvain Brillet**, Directeur Général de l'EPF  
Nouvelle-Aquitaine

## GRAND TÉMOIN

### Sylvain Brillet

Directeur Général de l'EPF  
Nouvelle-Aquitaine

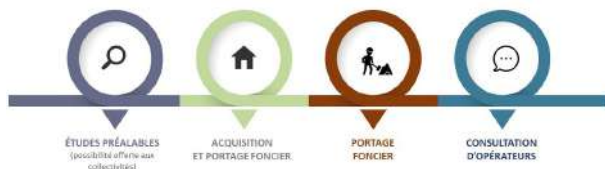
L'EPF Nouvelle Aquitaine, EPF d'État, couvre en partie le territoire de la Région. Plusieurs EPF Locaux dans le sud du territoire complètent cette couverture : l'EPFL Landes Foncier, Béarn-Pyrénées, Pays Basque et Agen Garonne. Si la nature juridique est différente, EPF locaux et EPF d'État ont le même cœur de métier.

### Pour rappel : L'EPF NA a « deux jambes » :

- Il accompagne les territoires dans le développement de leurs stratégies foncières<sup>(1)</sup> : il conduit des expertises juridiques et techniques poussées, et apporte des conseils sur les procédures de maîtrise foncière à suivre.
- Il réalise le portage foncier proprement dit : négocie, acquiert, porte les terrains et éventuellement réalise les démolitions et dépollutions, et accompagne la sortie opérationnelle en identifiant les porteurs de projets. Ce qui nécessite des moyens financiers dédiés importants.

Mais l'EPF NA n'interviendra qu'à la demande de collectivités locales. Une convention est alors signée avec la collectivité, l'engageant à racheter le foncier au bout d'une durée de portage contractuelle.

(1) organisation d'une méthodologie de programmation de l'action foncière.



“

*L'EPF apporte une aide précieuse aux collectivités dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.*

”





## LES POSSIBILITÉS D'INTERVENTION DE L'EPF DE LA CONVENTION À LA CESSIION DU FONCIER

### LES ÉTUDES PRÉALABLES

- EHD, Études Historique et Documentaire.  
pour savoir ce qui s'est passé sur le site
- Diagnostics  
par le biais de sondages
- IEM interprétation de l'état des milieux  
pour mesurer l'impact des pollutions sur l'environnement
- Plan de gestion  
La conception du futur projet en adéquation avec les conditions existantes pour optimiser les coûts de dépollution

### CONNAÎTRE LA FRICHE AVANT DE L'ACQUÉRIR

- Pollution et situation administrative

## Le terme « friche » recouvre de nombreuses réalités

Dans le Larousse, la friche fait référence au monde agricole et est définie par l'absence d'usage ou le manque d'occupation, voire la sous-occupation (celle-ci étant difficile à établir) : « terrain dépourvu de culture et abandonné ».

Communément, la friche est réduite à un site industriel souvent pollué. En réalité l'objet « friche » est plus large et la pollution n'est pas systématique.

“

*« Quand on parle de friche, on a tendance à ne se référer qu'à des friches industrielles. Mais il n'y a pas que cela. Et on parle souvent de pollution, mais le sujet n'est pas automatique. »*

”

L'EPF Nouvelle-Aquitaine intervient sur les friches industrielles mais aussi sur des « friches militaires » comme à Châtelleraut, des « friches commerciales » comme à Limoges ou Niort, ou encore des « friches publiques » : anciens équipements de type hôpital, centre d'enseignement ou maison d'accueil pour personnes âgées.

## Il faut bien connaître la friche avant de l'acquérir

L'acquisition d'une friche est un acte complexe et il est primordial de bien connaître le foncier avant de l'acquérir. En effet une transaction doit refléter l'adéquation entre le bien et le prix. Il faut donc connaître le foncier dans toutes ses dimensions avant de fixer un prix : le terrain est-il pollué ou non ? qui est responsable de la pollution et qui doit la prendre en charge ? quelle est la situation administrative du site ?

Par ailleurs, France Domaine, dans sa doctrine, n'évalue pas les coûts de dépollution et ne les intègre pas dans son système de valorisation : donc une évaluation de France Domaine s'entend hors coûts de dépollution.

“

*Lorsqu'on achète une friche, on achète le passif qui va avec et parfois il s'agit de valeurs très négatives,.... beaucoup de prudence est nécessaire par rapport à cela !*

”

Plusieurs types de pollutions peuvent être rencontrés :

- pollutions industrielles lourdes dues aux activités présentes et passées, qui datent parfois de plusieurs dizaines d'années, voire remontent au 19<sup>ème</sup> siècle, étendues à l'ensemble d'un site ou même au-delà.
- pollutions ponctuelles : fuites de cuves, dépôts de déchets sauvages... Ces situations sont moins complexes à traiter que des pollutions anciennes et diffuses.
- pollutions liées à la présence de déchets ou de remblais contaminés (mâchefers issus d'incinération, très chargés en métaux lourds par exemple) sur lesquels des bâtiments ou des zones d'activités ont été construits. Dans ce cas, la responsabilité de la pollution est difficile à établir.

Aujourd'hui des bureaux d'études certifiés interviennent avec des cahiers des charges très normés et des protocoles fiabilisés. Les études préalables réalisées dans ce cadre permettent de bien connaître les sites et leur pollution.

## Des procédures spécifiques pour les friches industrielles d'installations classées (ICPE)

Au titre du principe « pollueur-payeur » énoncé par le Code de l'environnement, les obligations environnementales de prévention, de réduction et de réparation des pollutions engendrées par une ICPE sont de la responsabilité de celui qui l'exploite ou en assume la garde.

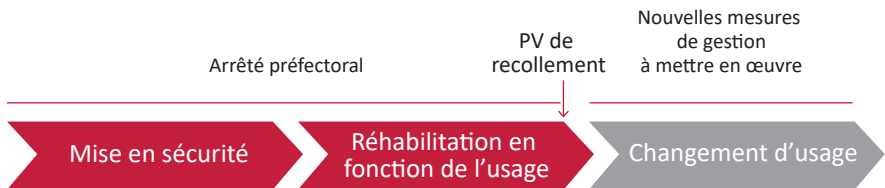
Il existe deux procédures relatives à la réhabilitation des ICPE :

1. **Réhabilitation « classique »** - Le responsable de la pollution assure une première réhabilitation du site pour un usage industriel équivalent au titre du principe « pollueur-payeur ». Si nécessaire de nouveaux travaux de dépollution plus poussés sont réalisés par l'aménageur conformément aux exigences du nouvel usage du site. En cas de défaillance du dernier exploitant et lorsqu'il y a une menace grave pour les populations et l'environnement, l'ADEME - pour le compte de l'État - a pour mission de prendre en charge la maîtrise d'ouvrage des opérations de mise en sécurité, puis le cas échéant, de remise en état.
2. **Dispositif « tiers demandeur »** - Ce dispositif issu de la loi ALUR permet au préfet de prescrire à un tiers qui en fait la demande les obligations de réhabilitation d'une ICPE, en substitution du dernier exploitant. Le dispositif « tiers demandeur » intègre le cas échéant les obligations liées au changement d'usage. Le tiers prend ainsi la responsabilité de l'opération globale (remise en état et changement d'usage) vis-à-vis de l'Administration. Ce dispositif a pour objectif de fluidifier, faci-

lité et sécuriser la réhabilitation des friches industrielles. Toutefois, le recours à cette procédure peut s'avérer long et complexe. Dans cette procédure, les EPF ne sont pas les outils les plus adaptés puisqu'ils ne sont pas des aménageurs. /




### Cas des installations classées (ICPE)

#### Hors dispositif « Tiers demandeur »



#### Dans le cadre du dispositif « Tiers demandeur »



-  Exploitant
-  Aménageur
-  Aménageur Tiers demandeur

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 19 novembre 2019 -**

**DEUX TERRITOIRES  
FACE À LEURS FRICHES :  
SURGÈRES ET LA ROCHELLE**



## INTERVENTIONS

### **Étienne VITRÉ**

Adjoint en charge des finances,  
Commune de Surgères

### **Céline RICHER DE FORGES**

Responsable du service développement urbain,  
Commune de Surgères

### **Jean-Yves ROUSSEAU**

Adjoint en charge de l'urbanisme et des réseaux,  
Commune de Surgères

### **Damien MOREAU**

Chef de projet Stratégie Foncière et Projets Urbains,  
Agglomération de La Rochelle

### **Emmanuel BOUTIN**

Chargé de mission santé environnementale,  
Agglomération de la Rochelle

## INTERVENTIONS SURGERES

### Étienne VITRÉ

Adjoint en charge des finances

### Céline RICHER DE FORGES

Responsable du service  
développement urbain

### Jean-Yves ROUSSEAU

Adjoint en charge de l'urbanisme  
et des réseaux

Surgères est une petite commune (7 000 habitants) de Charente Maritime, située entre La Rochelle et Niort, de tradition industrielle. Elle conduit actuellement la réhabilitation de deux friches.

## La friche Sergent Prolac : mobiliser une « dent creuse » pour redynamiser le centre urbain, avec le concours de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Le site de 6 000 m<sup>2</sup>, dans le centre-ville, était occupé pour grande partie par une industrie de colorants alimentaires. L'entreprise a été mise en liquidation judiciaire en 2002.

Certains bâtiments ayant été incendiés et squattés, la sécurité a été l'élément déclencheur du projet de réhabilitation de cette friche.

Face aux difficultés techniques, administratives et financières qu'impliquait la maîtrise foncière de cette friche, la commune de Surgères a **sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine** : une convention est signée en 2010, complétée de 4 avenants.

Le terrain étant situé en quasi centre-ville, à proximité des commerces et des services de la commune, une opération Habitat y est envisagée dès 2010. L'ambition est de redynamiser le centre-ville et de répondre aux attentes des personnes qui souhaitent s'installer en cœur de ville.

Dans un premier temps, les recherches de porteurs de projets conduites par l'EPF NA s'avéreront infructueuses. En 2016, la situation se débloque, un porteur de projets venu par hasard prospecter à Surgères pour la construction d'une résidence de seniors de 39 logements, se positionne et acquiert ce terrain fin 2019.

Aux étapes classiques de réhabilitation du site (déconstruction et désamiantage) se sont ajoutées les contraintes liées aux fouilles archéologiques préventives, exigées par la DRAC en 2017 et intervenues en 2018.





1  
*Plan de la friche Sergent Prolac avant démolition*

2  
*Projet de résidence seniors sur le site Sergent Prolac*

3  
*Esquisse des façades du futur projet*

### **La friche Poyaud : une intervention qui s'inscrit dans un projet de requalification plus large**

Il s'agit d'une installation classée, inoccupée depuis 1992, devenue propriété communale en 1980. Les questions de sécurité et d'images (cette friche est proche de la gare et en entrée de ville) poussent la commune à agir. L'intervention s'inscrit dans une opération plus vaste de requalification des abords de la gare : le « projet d'aménagement du pôle gare de Surgères ».

Sur plus de 14 000 m<sup>2</sup>, ce site industriel, produisait jusqu'en 1992 des moteurs à essence, semi-diesel, de locomotives et V8 pour le futur char Leclerc. Depuis 1992, plusieurs opérateurs prêts à développer des projets sur cette friche ont été dissuadés par le coût de la dépollution. La commune a donc pour objectif de dépolluer le site et de le revendre avec un minimum d'équipements réseaux. La commune compte tirer profit de l'expérience acquise sur la friche Sergent Prolac pour conduire cette opération.

En 2016, la commune a procédé à la déconstruction et au désamiantage du bâti et a fait réaliser des diagnostics complémentaires. Elle a ensuite fait appel à une AMO pour estimer et poursuivre les travaux de dépollution, ainsi que pour trouver des porteurs de projets privés.

Dans le cadre du PLUiH conduit par l'EPCI, la commune a défini des orientations d'aménagement et de programmation (AOP) sur le secteur de la friche Poyaud.

Bien que Surgères ait bénéficié de subventions de l'ADEME pour les études de dépollution ainsi que de subventions au titre du Fonds de Soutien à l'Investissement Public Local (FSIPL), ces aides restent encore insuffisantes pour atténuer la répercussion de ces coûts sur le prix du foncier. Aussi, la commune poursuit-elle sa recherche de soutien financier. /



1

Photo de l'ancienne friche de Poyaud avant démolition



2

OAP sur le site Poyaud dans le futur PLUiH

## INTERVENTIONS LA ROCHELLE

### **Damien MOREAU**

Chef de projet Stratégie  
Foncière et Projets Urbains

### **Emmanuel BOUTIN**

Chargé de mission santé  
environnementale

## **Friche Bongraine : un projet d'éco-quartier qui intègre l'éco-conception dès ses premières étapes**

La friche est située sur la commune d'Aytré, à la limite de la commune de La Rochelle. Ce site de 35 hectares accueillait des activités ferroviaires potentiellement polluantes : activités de maintenance et de réparation des trains, plate-forme de stockage de machines, cuves et réseaux chargés en hydrocarbures, etc.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA) - qui maîtrise la plus grande partie du foncier depuis 1995 - y initie en 2011 un projet d'éco-quartier à vocation d'habitat. Il s'agit d'un secteur à fort potentiel, non loin de la gare SNCF de La Rochelle, près du quartier universitaire et d'un certain nombre de pôles d'emplois.

Par une délibération prise en 2012, le conseil communautaire fixe les grands objectifs de ce projet :

- Mettre en œuvre une approche novatrice tant dans la conception (formes urbaines, usages, impacts sur l'environnement), que dans la concertation qui l'accompagne,
- Conduire une démarche globale et structurée de développement durable, dans la ligne de la Charte Aménagement et Constructions Durables de la CDA approuvée en 2010 et en lien avec l'Agenda 21,
- Assurer les connexions et les liaisons avec l'urbanisation existante afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent à l'échelle du grand quartier de Bongraine,
- Porter une attention particulière aux caractéristiques du site liées à son environnement et à son histoire : proximité du littoral, passé ferroviaire, patrimoine gallo-romain...

- Proposer un programme diversifié et adapté de logements répondant aux besoins identifiés sur la commune et sur l'agglomération dans le cadre des prescriptions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Anticiper et répondre aux besoins en équipements publics générés par l'accueil de nouveaux habitants.

Dès 2012, la CDA missionne deux bureaux d'études, le premier pour élaborer le diagnostic urbain et paysager, le second en tant qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sur les volets développement durable, juridique et financier.

Ce travail a notamment permis d'œuvrer pour un scénario d'aménagement dont les principes et les grandes orientations s'appuient sur des temps de concertation avec la population.

À partir de 2015 des études environnementales sont engagées pour approfondir la connaissance du site. On découvre alors l'existence d'un papillon protégé au niveau national et européen, l'Azuré du Serpolet, dont l'habitat et le cycle très particuliers imposent des mesures de compensation. Ceci aura pour effet de rallonger la procédure d'instruction (en novembre 2019, la CDA est toujours en attente de l'autorisation environnementale qui, sans elle, stoppe toute intervention sur le site).

La CDA a fait le choix de traiter la question de la pollution dans le cadre d'une démarche globale et intégrée, qui s'articule avec les ambitions de l'éco-quartier, en termes de qualité urbaine, de biodiversité et de programmation.



PJC&Co / CC BY-SA



1  
La situation du futur  
éco-quartier

2  
La situation du futur  
éco-quartier

3  
Le plan guide de  
l'éco-quartier



C'est pour cette raison que les process liés à la gestion de la pollution ont été coordonnés avec les autres études et intégrés en amont dans la conduite globale du projet d'éco-quartier. L'objectif était de purger le risque de pollution le plus tôt possible afin d'engager dans les meilleures conditions les phases opérationnelles du projet. Dans cet esprit, les mâchefers dispersés sur le site, vont être ramenés et confinés avec de la terre végétale et un revêtement particulier dans la partie sud de la parcelle. Ils serviront à la création d'un parc urbain. /

**Source documentaire**

<https://docplayer.fr/57223593-Le-projet-d-eco-quartier-de-bongraine-aytre.html>

## DÉBATS



### Étienne VITRÉ

Adjoint en charge des finances,  
Commune de Surgères

### Céline RICHER DE FORGES

Responsable du service  
développement urbain,  
Commune de Surgères

### Jean-Yves ROUSSEAU

Adjoint en charge de l'urbanisme  
et des réseaux, Commune de  
Surgères

### Damien MOREAU

Chef de projet Stratégie Foncière  
et Projets Urbains Agglomération  
de la Rochelle

### Emmanuel BOUTIN

Chargé de mission santé environ-  
nementale, Agglomération de la  
Rochelle

## Quelle contribution des pollueurs aux travaux de dépollution ?

Lorsqu'il y a des dépôts de bilans comme dans le cas de Surgères, la contribution des exploitants est difficile à obtenir. Très clairement le principe pollueur-payeur s'applique aux installations classées (ICPE – voir plus haut présentation EPF). Il faut pouvoir établir la responsabilité d'un pollueur ; parfois ils sont plusieurs à s'être succédés sur un site... les liquidateurs judiciaires sont parfois tentés de se dégager de toutes responsabilités en offrant gratuitement les terrains aux collectivités sans assurer la mise en sécurité des sites.

Du fait du danger pour autrui que finit par générer l'abandon d'un site comme à Surgères, la collectivité se retrouve très vite à devoir prendre les devants, mettre hors danger, et à devoir assurer des charges.

## La réduction de l'artificialisation ne devrait-elle pas demain favoriser les réhabilitations des friches ?

On peut distinguer deux situations : celle des territoires tendus et celle des territoires ruraux moins tendus.

Sur les premiers, la lutte contre l'étalement urbain fait consensus. Il y a une concurrence sur l'usage des sols et ça renchérit le prix du foncier. Il y a des opérateurs immobiliers qui achètent des portefeuilles de friches dans ces secteurs.

Il faut être très prudent dans les secteurs ruraux moins tendus. Techniquement, il est complexe de faire du renouvellement urbain, de plus, financièrement, cela représente un coût. Tant qu'on pourra construire moins cher en extension urbaine, cela ne favorisera pas ces projets. Pourtant contrairement aux idées reçues, l'extension urbaine n'est pas non



plus gage d'attractivité dans ces territoires ruraux et les prix pratiqués peuvent se trouver très en deçà de la valeur des sols et des coûts réels que génère l'étalement urbain.

Dans les secteurs plus péri-urbains comme à Surgères, la valorisation des friches implique la production de formes urbaines plus denses, que les personnes voulant s'installer à Surgères ne vont pas forcément rechercher. Il faut en outre que les produits soient compatibles avec le pouvoir d'achat des ménages susceptibles de venir s'installer à Surgères.

### **Comment alléger le risque pour les collectivités ? la place des EPF**

Lorsqu'on dépollue une friche industrielle, il faut faire un « plan de gestion de dépollution » et ce plan est fait en fonction d'un projet. Quelque part, si on n'a pas de projet on ne peut pas dépolluer.

À Surgères, pour le site Sergent de Prolac, l'EPF a fait son travail : il a sollicité des porteurs de projets classiques comme les SEM... et les propositions furent : « donnez-nous le terrain, on l'aménagera ».

À La Rochelle, la collectivité a fait le choix de prendre la dépollution sous sa maîtrise d'ouvrage. Pour le reste, on est dans une procédure de consultation d'aménageurs : les aménageurs locaux font partie des candidats au même titre que les autres aménageurs.

Dans tous ces projets, ce qui est sous-jacent en effet, c'est : qui prend le risque financier ? Parce que le risque c'est le coût de dépollution, le coût de désamiantage,...l'archéologie est un risque, on peut même dire que les incertitudes de l'Architecte des Bâtiments de France sur l'architecture est un risque. Donc, la question est : quelle est la part du risque que prend la collectivité pour attirer des investis-

seurs privés qui ont peu d'appétit pour le risque ?  
Le rôle de l'EPF est d'anticiper sur la négociation foncière, sur la gestion de la dépollution, de la démolition, pour essayer de diminuer ces risques.

### **L'importante de la stratégie foncière**

Il est peut-être beaucoup trop attendu d'un EPF qu'il soit assistant à maître d'ouvrage. Les élus doivent eux même fixer le cadre de leur stratégie foncière, cela peut prendre un certain temps. Car le foncier, c'est complexe.

Un bon projet, c'est un projet équilibré. Et un projet équilibré, cela veut dire plein de choses : le construire dans les temps et le livrer dans les temps. Donc la question de la stratégie foncière apparaît centrale dans celle de la réhabilitation des friches.

Faire un observatoire des friches est évidemment extrêmement important. Une démarche est lancée au niveau nationale, toutes les Régions se mettent à faire un observatoire des friches. On peut espérer une uniformisation des définitions, des typologies de friches. Les collectivités et les porteurs de projets pourront dès lors mieux se situer.

Se doter de stratégies foncières signifie pour les collectivités adopter une vision différente, comme par exemple accepter d'enjamber plusieurs mandats. Certaines collectivités sont en avance et ont même des élus dédiés à la stratégie foncière comme l'Agglomération de La Rochelle par exemple. Ce qui n'est pas un hasard sur ce territoire où les questions littorales sont très prégnantes et où la raréfaction du foncier oblige à porter des réflexions en amont. Pour ce faire, tous les territoires doivent pouvoir

compter sur une ingénierie. C'est ce que propose la Région Nouvelle Aquitaine à travers les Contrats Territoriaux. Elle a établi une cartographie des territoires les plus en faiblesse, auxquelles à travers ces Contrats elle peut apporter des équivalents temps pleins en ingénierie.

### **Identifier le gisement : comment faire ?**

Sur l'Agglomération de La Rochelle, un travail d'identification des gisements fonciers a été conduit dans le cadre de la réalisation du PLUi. Des bureaux d'études ont été missionnés sur ces questions. Il s'agit d'un travail de fourmis, commune par commune (ici 28 communes). Parfois des gisements sont identifiés dans de tous petits secteurs de moins d'un hectare, parfois dans des secteurs plus importants qui font l'objet d'AOP (orientation d'aménagement et de programmation) et sur lesquels des projets sont déjà engagés.

La pression immobilière est forte sur ce territoire et tout l'enjeu de cette identification des gisements fonciers, c'est de le faire vivre, et d'arriver à mobiliser ces fonciers, ce qui va demander des moyens importants. Avec un bon diagnostic, il est plus facile de construire une stratégie foncière. /

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 19 novembre 2019 -**

LA DÉPOLLUTION  
POUR LA RECONVERSION  
DE FRICHES



## INTERVENTIONS

**Alexis Lunel,**  
Chef de projet sites et sols pollués,  
ADEME

**Laurent Chateau,**  
Ingénieur expert sur la reconversion  
des friches en charge de la gestion de  
l'appel à projets, ADEME

## INTERVENTIONS

### Alexis LUNEL

Chef de projet sites et sols pollués, ADEME

### Laurent CHATEAU

Ingénieur expert sur la reconversion des friches en charge de la gestion de l'appel à projets, ADEME

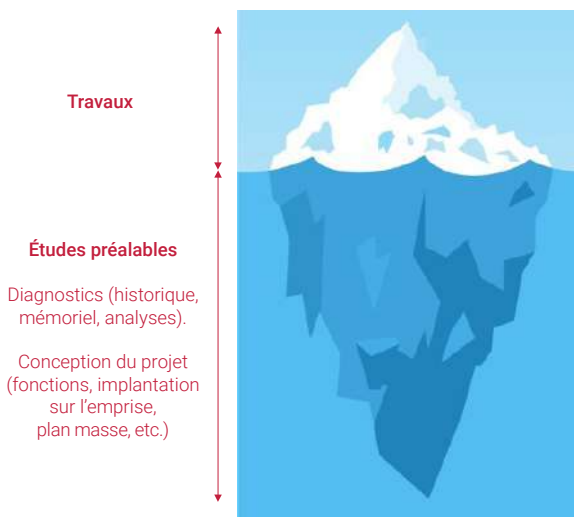
L'ADEME intervient, sur demande de l'État, pour la mise en sécurité des sites présentant des risques pour l'environnement et la santé, lorsque les responsables sont défaillants. Elle accompagne également les actions de recherche et développement, et depuis 2017, elle appuie directement les acteurs de l'aménagement.

Elle aide les opérations de dépollution pour la reconversion de friches par le biais d'un appel à projets qu'elle organise chaque année depuis 2010 et qui est relancé en 2020. L'ADEME dispose ainsi d'un vrai recul sur ce type d'intervention.

## Anticiper les coûts élevés de la dépollution.

S'appuyant sur les retours d'expérience l'ADEME estime que la dépollution grève d'environ 25 % les coûts d'acquisition du foncier et représente 12 % des dépenses totales d'un projet.

Afin de maîtriser les coûts et d'éviter les dérives, de bien dimensionner le projet, les études préalables sont décisives. Elles permettent d'anticiper les coûts de la dépollution et d'envisager les possibilités d'occupation qu'offre le site. Il convient en outre de tenir compte des propriétés du sol pour définir les usages des sites (ex : éviter de projeter une école dans les secteurs les plus pollués).



## Eviter d'exporter le sol en dehors du site

D'une part, une réglementation sur les déchets s'applique aux matières sortant du site, quelques soit leurs qualités, pollués ou non (déchets inertes).<sup>(1)</sup>

D'autre part, qui dit exportation de matériaux, dit souvent aussi apport de ressources nécessaires pour compenser.

Enfin, s'agissant de sols pollués, contrairement aux idées reçues, la dépollution sur site ou in situ n'est ni plus chères, ni moins fiable et ne nécessite pas forcément de sites de grande ampleur. Parmi les techniques ayant fait leur preuve on peut citer celle du biotertre estimée à moins de 50 euros le m<sup>2</sup>. Elle s'avère plus compétitive que l'opération consistant à excaver et à envoyer le sol pollué en décharge.

Le biotertre, traitement de type biologique reconnu, consiste à dépolluer principalement des matières organiques de type hydrocarbures, polluants que l'on rencontre régulièrement. C'est un traitement obligatoire sur ce type de polluant volatile ou semi-volatile que l'on ne peut confiner sur site, contrairement aux mâchefers par exemple.

Modes de traitement	Durée de traitement	Surface traitée	Volume traité	Coût corrélé avec :	Coût médian de traitement
In situ	+++ 30 mois	+++ 1/846 m <sup>2</sup>	+++	Durée du traitement	~ 100 € / m <sup>3</sup>
Sur site	++ 15 mois	++ 9 017m <sup>2</sup>	++	Durée du traitement	
Hors site	+ 4 mois	+ 3 938 m <sup>2</sup>	+	Volume de terres	- 220 € / m <sup>3</sup>

(1) « Les terres évacuées du site de leur excavation, qu'elles soient polluées ou non, prennent le statut de déchet » (Circ 25/04/2017)

Ce traitement est fiable à condition de bien le dimensionner - il y a une phase « étude » importante. Il s'agit d'un traitement mature, repris depuis plusieurs années en France et qui a fait ses preuves. La technique consiste en la mise en tas du sol pollué puis en son traitement biologique. Il faut donc de la surface au sol sur le site et du temps pour le processus de biodégradation des composés organiques.

### Les autres facteurs de succès

- L'action intégrée (cf. l'encadré « Appel à projet ADEME : Public et projets cibles »)
- L'accompagnement des collectivités : il y a un véritable bénéfice à se faire accompagner en AMO sur ces sujets complexes où peu d'acteurs ont les savoir-faire en matière de dépollution. Par ailleurs, l'ADEME peut financer ce type de missions.
- L'adhésion des riverains. Il est conseillé d'avoir une démarche prenant en compte les attentes de la population sur le maintien ou non d'équipements ou d'éléments patrimoniaux afin d'intégrer ces attentes dans la conception du projet. « une friche, c'est un passé ! »
- les usages transitoires, si les conditions sont réunies pour le faire. La réhabilitation des friches se fait sur des temps longs. Ces usages transitoires permettent de reconstruire le lien entre les riverains et le site. /



## APPEL À PROJET ADEME PUBLICS CIBLES ET CAHIERS DE CHARGES

Depuis 2010, l'ADEME renouvelle chaque année un appel à projets de « Travaux de dépollution pour la reconversion de friches polluées ».

L'AAP ne concerne que les travaux de dépollution des sols pour changement d'usage, ou la dépollution des eaux. Les interventions sur le bâti comme le désamiante, en sont donc exclues.

Il s'adresse aux opérateurs publics et privés (collectivités, aménageurs, ...) qui envisagent d'installer des activités dites classiques sur ces sites (logement, activités économiques, équipements publics), ou des usages alternatifs (production d'énergie renouvelable, lutte contre les îlots de chaleur urbains, restauration de corridors écologiques,..). Ces derniers usages se basent sur des actions de « renaturation » (1) pour l'instant peu répandues.

Quoi qu'il en soit, les projets qui candidatent doivent être suffisamment bien définis et matures (Programme arrêté / Stade « Avant Projet Détaillé », plan de gestion des travaux de dépollution établis, mais travaux non démarrés) et en accord avec une série de critères définis par l'ADEME

Dans l'appel à projet de 2020, trois conditions sont requises :

- que les terres polluées soient traitées au maximum en place (in situ) ou sur site ;
- que la conception soit intégrée : c'est à dire que le projet soit conçu en tenant compte des contraintes de pollution (et des mesures de gestion de cette pollution) et en intégrant d'autres enjeux environnementaux (économie circulaire, adaptation au changement climatique...) ou sociaux (concertation, gouvernance...). Ce qui implique que tous les intervenants se parlent pour que chacun puisse bien intégrer les contraintes des uns et des autres et éviter des incompatibilités de mise en œuvre au moment des travaux.
- La cohérence territoriale : c'est à dire l'intégration territoriale, et la cohérence avec les documents de planification dont PLU ou PLUi.

(1) ces actions renvoient à des techniques émergentes telles que la désimperméabilisation, la reconstruction de sol et/ou le phytomanagement des pollutions.

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 19 novembre 2019 -**

**DÉPOLLUTION ÉCOLOGIQUE**  
**SUR LA ZAC DU PONT ROUGE**  
**DE CENON**



## INTERVENTIONS

**Adrien Gros,**

Directeur de l'aménagement urbain d'Aquitanis

**Thierry Mauboussin,**

Arcagée, Directeur d'Agence Bordeaux

## INTERVENTIONS

### Adrien GROS

Directeur de l'aménagement  
urbain d'Aquitanis

### Thierry MAUBOUSSIN

Arcagée, Directeur d'Agence  
Bordeaux

La ZAC Pont Rouge de Cenon engagée par la Métropole de Bordeaux, fait partie des réalisations ayant bénéficié des aides de l'ADEME pour la dépollution des friches en reconversion.

A 15 minutes du centre-ville de Bordeaux ce site accueillait des stations-services, concessionnaires automobiles, des casses-autos... toute une série d'activités caractéristiques des implantations économiques d'entrée de ville.

Le développement de la ZAC s'inscrit dans un projet plus global en lien avec la gare de Cenon appelée à devenir un centre multimodal important de la métropole. La ZAC a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces, services et équipements.

Lorsqu'en 2006, Aquitanis devient l'aménageur de la ZAC, il fait le choix de conduire les opérations de dépollution des non-inertes avec une maîtrise technique, réglementaire et financière assurée par ArcaGée en AMO, délégué sur chantiers, ArcaGée étant un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués.

L'objectif : mieux maîtriser les coûts ainsi que le bilan environnemental (valorisation, économie circulaire), par des opérations de confinement sur site des remblais non-inertes, et de traitement biologique.

“

*Il n'y a pas que les petites collectivités qui ont besoin d'être accompagnées, c'est un vrai métier, c'est un vrai suivi, c'est une vraie expertise ». « Il faut un certain nombre de sondages à différentes échelles, à différents moments pour approfondir un processus qui doit être viable techniquement et économiquement »*

”

## ALLER PLUS LOIN LE TRAITEMENT BIOLOGIQUE DES TERRES, LE FILM

<https://youtu.be/pD2xUkdKymw>

**Une élimination des hydrocarbures et un bilan écologique positif**  
Chaque site traité évite 5 000 m<sup>3</sup> de terre transportés par camions, soit :



Source : Aquitanis ; ADEME

Les premières études démarrent en 2010 et le cœur des travaux est conduit entre 2013-2015. On est déjà à 6 à 7 ans après la création de la ZAC.

Les remblais anthropiques étaient pollués par les métaux, par des résidus de combustion (HAP) et des hydrocarbures disséminés (HCT). Dans l'ensemble des pollutions dispersées liées aux aménagements historiques des différents terrains. En dessous se trouvaient des pollutions spécifiques c'est-à-dire en l'occurrence de fortes concentrations d'hydrocarbures (anciens cuves de stockage), correspondantes aux premières pompes à essence, puis aux stations-services ayant occupées le terrain.

Le traitement sur site permet toutefois des économies substantielles, comme l'illustre le schéma ci-contre.

L'avantage de l'opération d'ensemble : c'est d'avoir le périmètre qui permet d'avoir de l'espace et le temps du projet (sur 10 ans entre la maîtrise foncière et le projet qui sort) : il y a forcément des espaces qui sont en attente et qui peuvent héberger les matières en traitement. /

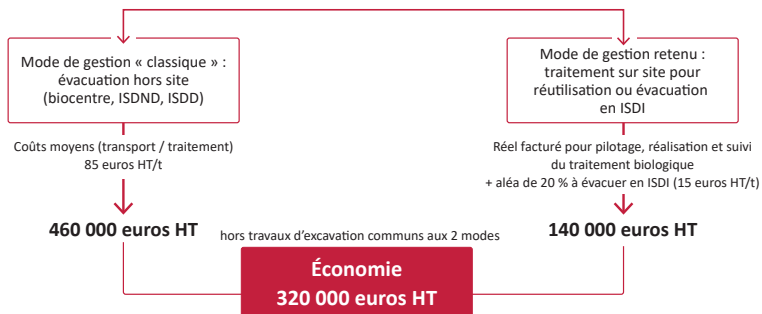
“

*Entre les études historiques, diagnostics de terrains, travaux de dépollution...il faut une rigueur et une précision assez chirurgicale. A peu près 52 rapports et notes ont dû être réalisés entre 2011 et 2014. C'est uniquement à ce prix que l'on sait ce que l'on manipule et que l'on fait un vrai traitement qualitatif.*

”

## POLLUTIONS HYDROCARBURES - AMÉNAGEMENT ZAC TERRES EXCAVÉES ET À EXCAVER

Volume global de **3 000 m<sup>3</sup>** de terres polluées par les hydrocarbures (500 à 7 000 mg/kg)  
à excaver pour maîtrise des risques ou excavées dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC



**Bilan carbone positif / bilan matière positif / bilan environnemental positif**

*Ce schéma est strictement limité aux pollutions hydrocarbures concentrées, sans tenir compte des pollutions génériques des remblais (métaux, HAP, HCT) qui sont traitées quasi exclusivement par confinement sur site des matériaux caractérisés comme non inertes.*

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 19 novembre 2019 -**

# LES PROCÉDURES DE MOBILISATION DES PATRIMOINES BÂTIS





## INTERVENTION

**Sandy Turonnet,**  
EPFL Pays basque

## INTERVENTION

### Sandy TURONNET

EPFL Pays basque

L'EPFL du Pays Basque intervient sur un territoire de 158 communes.

L'EPFL accompagne les élus dans le traitement de patrimoines vacants et abandonnés, notamment dans les centres-bourgs. Quelles sont les clés pour intervenir et mettre fin à ces situations ? Trois natures de procédures sont à connaître.

### La procédure d'abandon manifeste

La procédure d'abandon manifeste a pour objet de rendre la commune propriétaire du bien grâce à une expropriation assez simple à conduire ; cette procédure est encadrée par le Code Général des Collectivités Territoriales<sup>(1)</sup>.

Comme l'indique le schéma ci-après, la première étape de cette procédure sera de dresser un procès-verbal constatant la carence du propriétaire. Si celui-ci ne prend pas les mesures nécessaires, la procédure d'expropriation s'enclenche.

Cette procédure pourra s'appliquer à des immeubles, parties d'immeubles, des voies privées assorties de servitudes de passage public, des installations ou des terrains sans occupants. Néanmoins, les biens devront obligatoirement être situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Une telle procédure a été utilisée dans le cadre d'un projet conduit sur la petite commune d'Urcuit, non loin de Bayonne. Elle a permis in fine la réalisation de deux logements sociaux avec la contribution de l'EPFL Pays Basque et de Soliha Pays Basque.

#### Source documentaire

**Urcuit, un projet de lutte contre la vacance**

<https://youtu.be/iexR1P5zMJ4>

*(1) Par dérogation au régime général de l'expropriation, l'expropriation des immeubles en état d'abandon manifeste relève depuis la loi du 23 juin 2011 du régime communément appelé « Loi Vivien » (immeubles insalubres) qui facilite la procédure. Elle répond aux situations où le propriétaire est connu mais n'assure pas l'entretien suffisant de son bien, au point que celui-ci vienne à porter atteinte à l'environnement immédiat (ex : « vérué ») et empêcher la réalisation de projets d'utilité publique.*

## LES IMMEUBLES EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

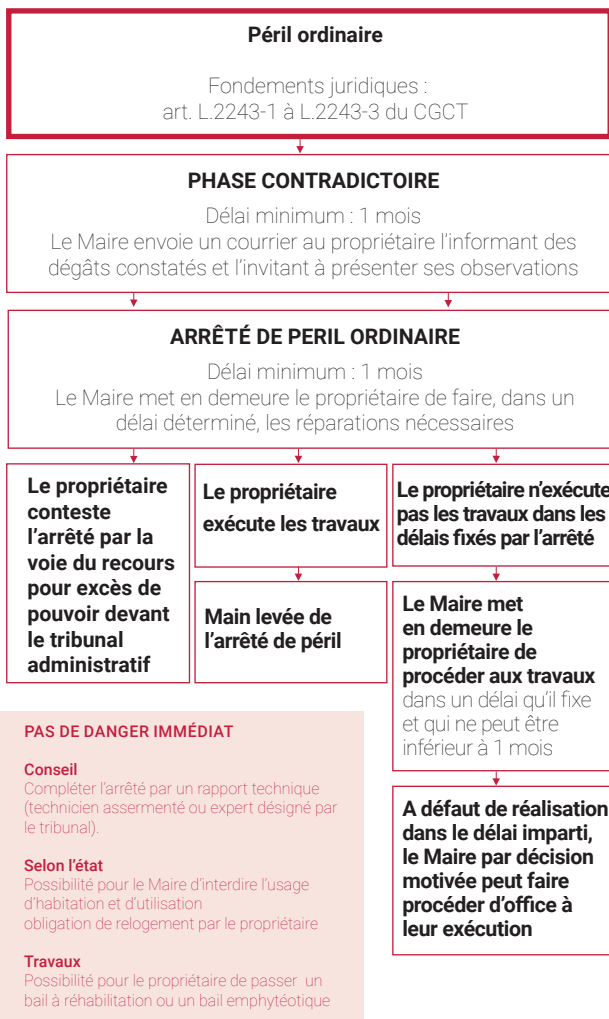


## Les procédures de péril pour les édifices menaçant ruine

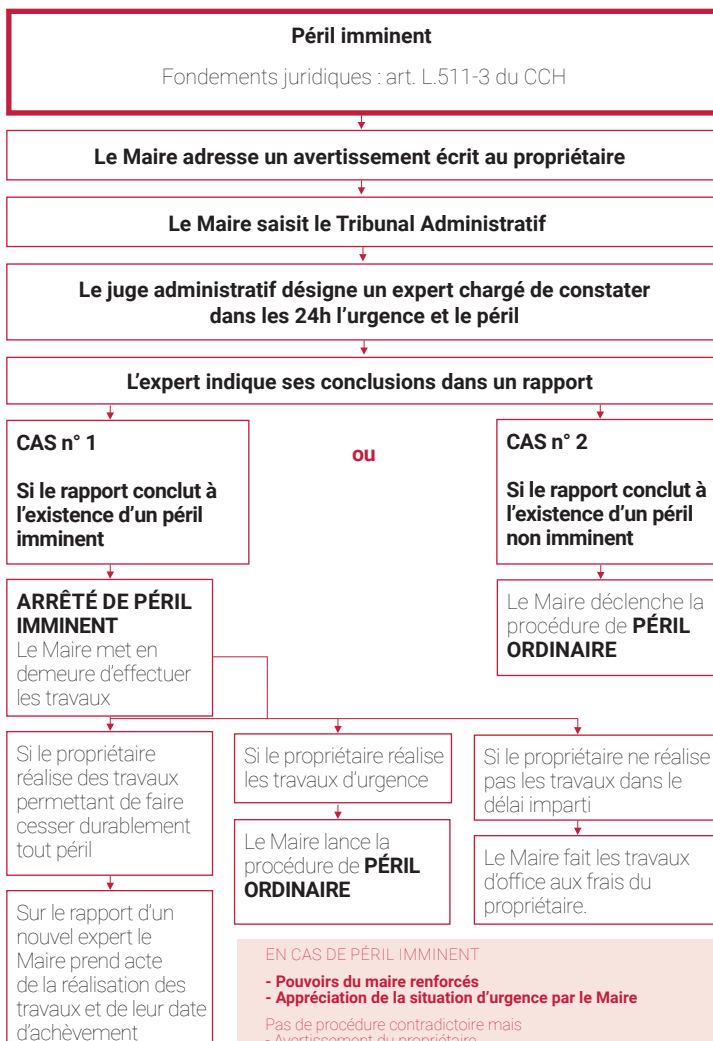
Contrairement à la procédure précédente, l'objectif n'est pas de devenir propriétaire du bien, mais de remédier à des situations de péril lorsque des édifices présentent des signes de délabrement pouvant conduire à un risque d'effondrement partiel ou total et pouvant mettre en danger leurs occupants, les passants, ou des immeubles contigus.

Face à de telles situations, le Maire dispose de deux procédures, dites « de péril », lui permettant de prescrire la réparation ou la démolition des immeubles mis en cause en cas de péril ordinaire (art. L.511-2 Code de la Construction et de l'Habitat), ou de prescrire les mesures provisoires indispensables à la sauvegarde de l'ordre public en cas de péril imminent (art.L.511-3 CCH). Ces deux procédures relèvent du pouvoir de police spécial du Maire (art. L.511-133-5 CCH), distinctes de la police administrative générale, lui conférant un pouvoir propre (le conseil municipal est incompétent en la matière).

## LES IMMEUBLES MENAÇANT RUINE PÉRIL ORDINAIRE



## LES IMMEUBLES MENAÇANT RUINE PÉRIL IMMINENT



### EN CAS DE PÉRIL IMMINENT

- **Pouvoirs du maire renforcés**
- **Appréciation de la situation d'urgence par le Maire**

Pas de procédure contradictoire mais  
- Avertissement du propriétaire  
- Désignation d'un expert

Si péril grave et imminent, le Maire ordonne des mesures provisoires pour sécuriser le bien.

En cas d'extrême urgence :  
Le Maire, qui ne peut recourir à son pouvoir de police spéciale, dispose d'un pouvoir de police générale (art L.2212-2 et 4 du CGCT). Le Maire peut, dans ce cadre-là, prendre toutes les mesures qui s'imposent.

## **La résorption des indivisions pour anticiper le délabrement**

Nombreuses sont les situations qui voient des biens se détériorer en raison d'un problème d'indivisions et désaccords entre les membres.

Jusqu'à la promulgation de la loi du 12 mai 2009, une vente de biens indivis ne pouvait intervenir qu'avec l'accord unanime des indivisaires.

Depuis, l'article 815-5-1 du code civil permet de vendre un bien malgré l'opposition ou le silence de certains indivisaires, et de permettre à certains indivisaires, majoritaires, d'imposer leur volonté aux minoritaires.

Mais cette possibilité est subordonnée à des conditions de fond et de forme

### **Conditions de fond**

- La majorité des 2/3 : les indivisaires voulant vendre doivent détenir au minimum 2/3 des droits indivis
- L'aliénation du bien indivis ne porte pas une atteinte excessive aux droits des indivisaires qui n'y ont pas consenti.

### **Conditions de forme**

La procédure se déroule en deux temps : d'abord devant notaire, puis à la barre du tribunal.

La procédure :

- Le ou les indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis doivent saisir un notaire et lui signifier leur intention de vendre.
- Le notaire dresse un acte constatant cette intention et fait signer cet acte, par ministère d'huissier, aux autres indivisaires dans un délai d'un mois.

À compter de cette signification, les indivisaires minoritaires disposent d'un délai de trois mois pour prendre parti.

Deux situations peuvent alors se présenter :

- Soit, les indivisaires minoritaires consentent à l'aliénation du bien indivis et il est dès lors possible d'abandonner cette procédure pour recourir à une vente du bien à l'amiable.
- Soit, l'un au moins des indivisaires minoritaires manifeste son opposition à l'aliénation, ou ne répond pas dans le délai imparti. Dans ce cas de figure, le notaire constate l'opposition dans un procès-verbal.

À partir de cet instant, la procédure se poursuit devant le Tribunal de Grande Instance, qui peut être saisi par le ou les indivisaires majoritaires d'une demande d'autorisation d'aliéner le bien indivis. S'il y fait droit, l'aliénation s'effectuera par voie de licitation (mise aux enchères).

“

*Cette solution est mal connue. Dès lors qu'elle est envisagée, elle peut inviter les parties à discuter et à se mettre d'accord pour traiter à l'amiable*

”



## Observations

- Si les nouveaux textes apportent une réelle avancée dans le traitement des indivisions les plus délicates, il n'en demeure pas moins que cette procédure est généralement longue, de 1 à 2 ans, coûteuse en frais et honoraires (30% de plus qu'une vente de gré à gré) et le plus souvent peu rémunératrice pour les vendeurs compte tenu des prix de cessions obtenus aux enchères.
- Cependant, les contraintes évoquées peuvent constituer un facteur permettant à l'ensemble des indivisaires de décider de vendre les biens concernés de gré à gré, plutôt que d'engager ce type de procédure, ou bien d'amener certains indivisaires à vendre leurs parts pour sortir de l'indivision.
- Le notaire choisi peut organiser une confrontation de l'ensemble des indivisaires et leur exposer ces contraintes avant d'engager la procédure. /

“

*Il existe un large panel d'outils pour mobiliser les biens à l'abandon. C'est parfois du travail de dentelière car il faut rentrer dans la forme pour ne pas risquer un vice. Mais ce n'est pas parce que cela engage le « long terme » qu'il faut abandonner le combat.*

”

Club Observation & Stratégie Foncière  
- 19 novembre 2019 -

APPRÉHENDER DES BIENS  
GRÂCE AUX PROCÉDURES DE  
« BIENS SANS MAÎTRE »



## INTERVENTION

**Stéphanie De Los Angeles,**  
consultante juriste droit rural pour le compte de la  
SAFER

## INTERVENTION

### Stéphanie DE LOS ANGELES

Consultante juriste droit rural pour  
le compte de la SAFER

Pendant 200 ans, les biens sans maître pouvaient revenir à l'État. Désormais et suite à la Loi du 13 août 2004 « relative aux libertés et responsabilités locales », les communes peuvent devenir propriétaires des biens sans maître, ce que certaines communes ignorent parfois. Ces procédures s'appliquent à tous les types de propriétés : non-bâties comme bâties.

Les SAFER, experts de ces procédures de « biens sans maître », accompagnent les communes rurales dans la mobilisation de ces fonciers « dormants », qui peuvent retrouver une vocation agricole, forestière ou naturelle.

### Qu'est-ce qu'un bien sans maître ?

Selon le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les biens sans maître sont :

- Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé depuis plus de 3 ans (ou payé par un tiers ou en dessous du seuil de recouvrement).
- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont assujettis à la TFPNB (Taxe Foncière sur les Propriétés Non-Bâties) et pour lesquels l'impôt foncier n'a pas été payé depuis plus de 3 ans (ou payé par un tiers ou en dessous du seuil de recouvrement).

## Comment la commune peut-elle appréhender ces biens ?

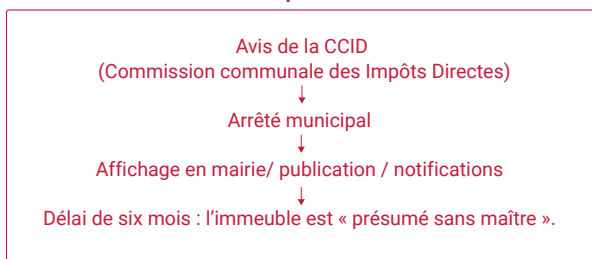
À chaque catégorie de biens correspond une procédure d'appréhension.

Pour les successions ouvertes depuis plus de 30 ans :

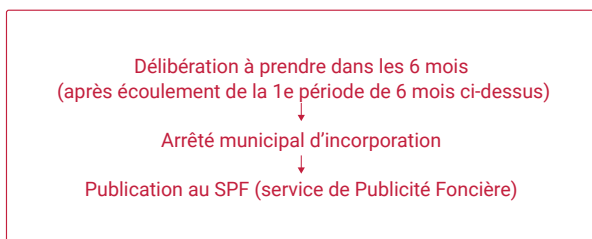
- L'incorporation du bien est de droit et immédiate.
- Elle se matérialise par un procès-verbal du Maire pris sur le fondement de l'article 713 du code civil, après validation par délibération.

Pour les immeubles sans propriétaire connu pour lesquels la TFPB n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans :

### 1e phase



### 2e phase



Pour les immeubles sans propriétaire connu pour lesquels la TFPNB n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans :

1. **1<sup>er</sup> mars** : Le CDIF (Centre Départemental des Impôts Fonciers) envoie au Préfet une liste de biens répondants à ces 3 critères
2. **Le 1<sup>er</sup> juin au plus tard** : Le Préfet prend, pour chaque commune du département, un arrêté listant ces immeubles qu'il envoie à chaque Maire.
3. Cet arrêté fait l'objet de mesures de publicité (publication, affichage, notification au dernier propriétaire connu) par le Maire et le Préfet.
4. L'accomplissement de ces mesures fait courir un délai de 6 mois permettant à un propriétaire de se faire connaître
5. À l'issue du délai, le Préfet notifie au Maire la liste de tous les immeubles présumés sans maître » sur sa commune.
6. Le maire a 6 mois pour prendre une délibération. À défaut, la propriété des immeubles visés est transférée à l'État, ce qui se matérialise par un arrêté préfectoral.

Cette procédure instituée par la loi d'avenir agricole de 2014 pour faciliter l'accès des communes à l'information, connaît dans les faits des difficultés de mise en œuvre car ces listes de biens sont difficiles à produire.



## L'APPRÉHENSION DES BIENS SANS MAÎTRE PAR LES COMMUNES QUELLES ACTIONS SUR CES BIENS ?

### Forêt

- Restructuration forestière (diapo ci-dessous pour exemple)
- Mise en place de documents de gestion durable (PSG)
- Restauration des milieux (CEN, CEL, ARNT)
- Installation d'abris pour espèces protégées ou en déclin

### Agriculture

- Remise en état (défrichage, nettoyage, clôtures, irrigation, réhabilitation de granges, mise aux normes, dépollution sur les vignes en friche, etc.)
- En fonction des zones d'actions : voir pour coupler avec des actions environnementales (Natura 2000)

### Zones naturelles

- Restauration de zones humides
- Travaux de mises aux normes des plans d'eau (V. police de l'eau)



### **Coupler mobilisation des biens sans maitre et restructuration forestière**

La SAFER a accompagné plusieurs communes de Gironde et notamment Reignac, Étauliers, Vendays et Listrac dans le cadre d'une opération de restructuration de la propriété forestière couplée à la mobilisation des biens sans maitre.

Plusieurs actions ont été menées en parallèle. /

“

*La rétrocession des biens sans maitre induit pour les communes une rentrée d'argent : l'incorporation des biens dans le patrimoine communal n'engendre pas de frais pour la commune mais celle-ci perçoit l'argent de la vente et enfin elle perçoit une fiscalité annuelle des nouveaux propriétaires. Par ailleurs, ce patrimoine dormant peut participer à restaurer une activité économique sur les parcelles »  
(SAFER)*

”





## ALLER PLUS LOIN EXEMPLE SCHÉMATIQUE SUR LA COMMUNE DE REIGNAC (GIRONDE) DANS LE CADRE DE CETTE OPÉRATION

En jaune, les biens sans maître devenus propriété de la commune.



**1** Avant la restructuration du foncier



**2** Après la restructuration du foncier

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 19 novembre 2019 -**

**L'ÉCHANGE ET LA CESSION AMIABLE,  
AU SERVICE D'UN PROJET  
BOIS-ÉNERGIE**



## INTERVENTION

**Nathalie Pérelle,**  
ingénieur chargée d'études SAFER

## INTERVENTION

**Nathalie PÉRELLE**  
ingénieur chargée d'études  
SAFER

### Le projet « bois énergie »

La Communauté de Communes de Haute Saintonge (Charente Maritime), soucieuse de revaloriser sa ressource forestière très touchée par la tempête Martin en 1999, s'est engagée en 2016 dans un projet « bois-énergie » avec le soutien de l'ADEME.

Pour favoriser la production de bois ou de biomasse nécessaire à la filière, c'est d'abord la propriété foncière des massifs, très morcelée, et dont plus du quart est détenue par des propriétaires privés, qui est réorganisée - car pour exploiter le bois, les entreprises ont besoins d'îlots d'au moins 1 ha -. Pour ce faire, le projet va s'appuyer sur l'intervention de la SAFER.

Missionnée par la Communauté de Communes, la SAFER va utiliser la procédure de cession amiable (sans périmètre d'aménagement). Il s'agit d'une procédure à caractère volontaire. Le transfert de propriété se fait par un acte administratif global, regroupant l'ensemble des coéchangistes, acte authentifié par le Président du Conseil départemental.

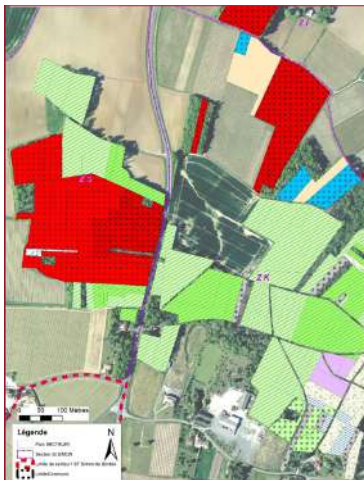
Pendant trois ans, sur les cinq communes du territoire, la SAFER va :

- contacter tous les propriétaires pour savoir s'ils sont vendeurs, acheteurs, ou échangeurs,
- réaliser l'évaluation de chaque parcelle boisée (prix des parcelles),
- animer les réunions publiques. /

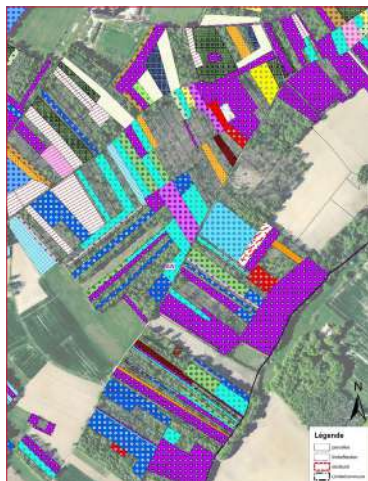
## 2 exemples de secteur



avant échanges



après échanges



avant échanges



après échanges

### Source documentaire :

Film « Les copeaux d'abord » :

<https://www.youtube.com/watch?v=uJdHxuNqwWU>

## CONCLUSION



**Laurence ROUÈDE**  
Conseillère Régionale  
déléguée à l'urbanisme  
et au foncier

Il faut ouvrir tous les potentiels et aller investir ou réinvestir tous les domaines. C'est aussi pour cela qu'il a été décidé, au niveau de la Région, de s'appuyer et soutenir cette démarche de recherche de biens sans maître.

A travers l'expérimentation que nous voulons conduire avec la SAFER, nous souhaitons voir si ces biens représentent un potentiel intéressant et une ressource pour les collectivités en termes d'agriculture, de forestation, de renaturation ou sur des projets d'aménagement.

La question de l'ingénierie reste par ailleurs dans nos esprits. Car ces sujets sont assez complexes et demandent une compétence juridique dont ne disposent pas toutes les communes.

À travers le SRADDET et Néo terra, la feuille de route de la transition environnementale et climatique, la Région engage les collectivités à limiter par deux la consommation foncière. Avec les chartes de sobriété foncière, le recensement des biens sans maître, son engagement sur le recensement et la résorption des friches, la Région souhaite aider concrètement les territoires à s'engager et à réussir le pari de la sobriété. /





Pôle Transport, Infrastructures, Mobilité et Cadre de Vie  
Direction Urbanisme Logement Politique de la Ville

Hôtel de Région - 14, rue François de Sourdis - 33077 BORDEAUX Cedex

05 57 57 80 00 / [foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr)

Retrouvez l'ensemble des actes  
des précédents clubs  
observation et stratégie foncière  
en téléchargement sur

[nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)

Rubrique : les actions / aménagement du territoire / la region acteur du foncier

