

STRATÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE

TERRITOIRE ZÉRO FRICHE

Séminaire technique - 07 novembre 2017



Laurence ROUÈDE
Conseillère Régionale
déléguée à l'urbanisme et au foncier
Présidente de l'Établissement Public
Foncier Nouvelle-Aquitaine

Dans la continuité du séminaire technique organisé le 8 juin 2017, la Région Nouvelle-Aquitaine poursuit une démarche participative de construction de sa stratégie foncière. Les réflexions menées s'affinent et l'ambition régionale d'un territoire zéro friche a émergé.

La résorption des friches apparaît comme un enjeu transversal. Il concerne à la fois tous les types de foncier qu'il soit économique, commercial, à vocation d'habitat, naturel ou agricole et il se retrouve potentiellement dans toutes les collectivités du territoire. C'est un enjeu important pour la Région Nouvelle-Aquitaine, car il est un levier particulièrement pertinent pour la sobriété foncière.

La résorption des friches est un enjeu d'autant plus intéressant qu'il se prête à l'innovation. Il n'existe, en effet, aucune réponse prédéfinie qui n'engage d'importants moyens d'ingénierie et de financements. C'est donc un enjeu qui s'adapte bien au processus d'appel à projets tant pour engager des stratégies territoriales que pour les mettre en œuvre au travers de réalisations concrètes.

L'objectif de ce séminaire est multiple puisqu'il s'agit de fédérer une communauté d'acteurs techniques qui a pour mission, par sa connaissance et son expertise, d'aider à concevoir le cadre d'un futur appel à projet. Il conviendra notamment d'identifier ce qui doit entrer

“ La résorption des friches apparaît comme un enjeu transversal. Il concerne à la fois tous les types de foncier qu'il soit économique, commercial, à vocation d'habitat, naturel ou agricole et il se retrouve potentiellement dans toutes les collectivités du territoire. C'est un enjeu important pour la Région Nouvelle-Aquitaine, en effet la résorption des friches apparaît comme un levier particulièrement pertinent pour la sobriété foncière. ”

dans l'appel à projet et ce qui nécessitera d'autres types d'actions.

Pour initier et structurer nos échanges, la matinée de ce séminaire sera consacrée aux témoignages de projets territoriaux de résorption de friches. L'après-midi sera dédiée à une première étape de réflexions sur les contours d'un appel à projet zéro friche. Ces travaux doivent permettre d'alimenter la stratégie foncière de la Nouvelle-Aquitaine qui sera présentée aux élus. /

AGIR SUR LES FRICHES > OBSERVER

L'OBSERVATOIRE DES FRICHES EN ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE L'AGGLOMÉRATION PAU BÉARN PYRÉNÉES

Elodie MERVILLE, chargée de mission développement économique

En savoir plus : www.agglo-pau.fr

CONTEXTE

A la fin des années 2000, l'Agglomération paloise a fait le constat d'une perte d'attractivité de certaines de ses zones d'activités économiques, voire de leur sous-occupation, qu'elle soit liée à de la vacance ou à un potentiel de division parcellaire.

OBJECTIF

En 2011 l'Agglomération Pau Béarn Pyrénées a mis en place un observatoire des friches dans les ZAE pour disposer d'un diagnostic objectif du marché privé. L'ambition est de permettre la mise en relation entre les propriétaires des friches et les acteurs économiques en demande de surfaces d'activité.

DISPOSITIF

Pour construire cette connaissance, l'Observatoire qualifie 3 types de biens :

- Les locaux vacants identifiés par un panneau de commercialisation,
- Les parcelles libres de toute occupation,
- Les friches, à savoir les bâtiments vides.

Ces biens sont identifiés par un relevé de terrain annuel et qualifiés ensuite par téléphone auprès des propriétaires.

A partir des données collectées, l'Observatoire a défini un potentiel théorique de réinvestissement qui consiste à hiérarchiser les potentiels à partir de différents critères (surfaces, contraintes, regroupement, accessibilité, type de propriétaires) pour aider à la décision publique.

RÉSULTAT

Depuis 2011, l'Observatoire a constaté une progression constante du nombre de friches. Cette augmentation est due au basculement de biens, inadaptés à la demande, à l'état de friche.

Ce processus s'auto-entretient par la perte d'attractivité des ZAE qui augmente le nombre de friches et il est renforcé par la concurrence d'opérations neuves à proximité.

Si l'Observatoire permet une prise de conscience, il n'a pas permis à ce stade de trouver de solutions durables d'autant que la mise en relation entre les propriétaires des friches et les acteurs économiques ne s'opère pas. /



AGIR SUR LES FRICHES > INTERVENIR

L'INTERVENTION DE LA SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE SUR LES BIENS SANS MAÎTRE

Stéphanie DE LOS ANGELES, juriste

En savoir plus : www.saferaa.fr

CONTEXTE

L'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales indique que les biens sans maître appartiennent dorénavant aux communes et, en cas de renonciation, à l'Etat. La circulaire en date du 8 mars 2006 précise la définition de ces deux catégories de biens, ainsi que leur procédure d'acquisition.

OBJECTIF

Depuis 2012, dans le cadre des missions lui incombant et notamment les restructurations forestières, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) accompagne les communes dans l'appréhension des biens sans maître ainsi que dans l'aide à la cession de parcelles appréhendées.

DISPOSITIF

La SAFER accompagne les communes qui le souhaitent en deux temps :

Une aide à l'appréhension des biens sans maître :

- Recherche de parcelles susceptibles d'être à l'abandon ;
- Réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaire ;
- Conseil et suivi nécessaires au bon déroulement de la procédure ;
- Aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure ;
- Accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation.

Une aide à la cession des parcelles appréhendées :

- Évaluation des parcelles et l'appui technique à leurs délimitations ;
- Recherche de candidats et choix du candidat rétrocessionnaire. Ce choix se fait selon des critères objectifs dictés par les missions incombant aux SAFER ;
- Rédaction des actes administratifs de vente, authentifiés par le maire de la commune.

RÉSULTAT

Par ses procédures, la SAFER permet la reconquête du foncier par l'appréhension des biens sans maître. Plus précisément, la SAFER met en œuvre depuis 2012 une procédure dans le cadre des échanges amiables multilatéraux en forêt et depuis 2014 une procédure développée hors échanges pour venir en appui aux communes qui en ont émis le souhait. Ce service connaît une demande croissante.

La SAFER a ainsi permis à des communes de réaliser des restructurations forestières, de rétrocéder à des agriculteurs / viticulteurs du foncier et même d'intervenir dans un centre-bourg sur une ruine qui menaçait l'intégrité du bâtiment voisin. /



AGIR SUR LES FRICHES > INTERVENIR

L'INTERVENTION DE L'EPF NOUVELLE-AQUITAINE SUR LES FRICHES

Sébastien SIX, chef de projets

En savoir plus : www.epfna.fr

CONTEXTE

L'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) est un outil opérationnel au service des collectivités. Il acquiert des fonciers bâtis et non bâtis pour des opérations immobilières ou d'aménagement dans le cadre de conventions avec les collectivités. Il accompagne les collectivités dans la définition et le portage de leurs projets et rétrocède dès que cela est possible à un opérateur, promoteur ou bailleur social.

OBJECTIF

Dans le cadre de ses missions l'EPF Nouvelle-Aquitaine intervient pour le compte des collectivités dans le processus de reconversion de friches, qu'elles soient commerciales ou industrielles.

DISPOSITIF

L'engagement de l'EPF se concrétise par une convention qui marque la première étape d'une intervention. L'EPF étudie, évalue, négocie, acquiert, fait réaliser toutes les démolitions et dépollutions nécessaires afin de céder un foncier prêt à l'emploi à un opérateur, une entreprise ou une collectivité. Il prépare le foncier pour faciliter sa cession et la réalisation du projet. Il peut accompagner les collectivités en amont pour la réalisation des études nécessaires à l'identification du foncier et à la préfaisabilité du projet, ensuite dans le choix des opérateurs à qui le foncier sera cédé pour qu'ils y réalisent le projet.

RÉSULTAT

L'action de l'EPF NA a permis notamment d'appuyer des démarches de revitalisation commerciale dans les centres-villes (Niort), d'accompagner le recyclage des friches industrielles aux portes de centres historiques (La Rochefoucaud), ou pour un projet de développement économique et touristique (Vanneau-Irleau).

Plusieurs constats peuvent être posés :

- Le recyclage des friches nécessite beaucoup d'ingénierie et un appui financier important, qui existe parfois mais qui n'est pas évident à mobiliser ;
- Dans le cadre de projets de recyclage de long terme il est important de bien analyser en amont les phasages possibles, de bien s'adapter aux contraintes, notamment environnementales et de pollution, et de bien négocier le prix d'acquisition. Il faut adapter l'ambition du projet à ce qu'il est réellement possible de faire ;
- Il faut être le plus réactif possible. L'idéal serait d'intervenir avant même que la friche n'apparaisse, avec des actions de prévention. /

“ L'idéal serait d'intervenir avant même que la friche n'apparaisse, avec des actions de prévention. ”



AGIR SUR LES FRICHES > INTERVENIR

L'ADEME ET SON ACCOMPAGNEMENT DES FRICHES URBAINES POLLUÉES

Raphaël CHANELIERE, chargé de mission Approches Territoriales Energie-Climat

En savoir plus : www.nouvelle-aquitaine.ademe.fr

CONTEXTE

Depuis 2010, l'ADEME accompagne les acteurs de la reconversion des friches urbaines polluées dans leurs projets, par l'intermédiaire de son système d'aides aux travaux de dépollution.

OBJECTIF

Favoriser la réalisation d'opérations de renouvellement urbain ou de reconversion économique permettant de requalifier des secteurs délaissés pour leur donner un nouvel usage.

DISPOSITIF

3 dispositifs distincts existent à ce jour :

- Depuis 2007, une aide à la décision (études - plan de gestion - AMO) ;
- Depuis 2010, des aides aux travaux de dépollution, via un appel à projets ;
- Un accompagnement des relais.

Concernant l'appel à projets, fort de son succès, il a été reconduit pour la période 2017 à 2020. Il a pour objet de permettre la réalisation d'opérations exemplaires qui seront appréciées à l'aune des 3 conditions additives suivantes :

- Dépollution : les terres polluées seront traitées au maximum in situ ou sur site ;
- Conception intégrée : le projet d'aménagement ou de construction doit être conçu de manière intégrée avec la gestion de la pollution ;
- Cohérence territoriale : insertion territoriale, cohérence avec les documents de planification dont PLU et PLUI et inscription dans une démarche de développement durable.

Les types de projets attendus sont de 3 catégories :

- La réhabilitation du foncier se fait prioritairement au profit du renouvellement urbain ;
- Le responsable de la pollution n'est pas identifié ou il ne peut être astreint à supporter les coûts de dépollution ;
- Les études préalables aux travaux prévus doivent être conduites conformément à la méthodologie nationale des sites et sols pollués (SSP).

Cet appel à projets s'adresse à tous les opérateurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs,...) qui développent un projet de reconversion de friches urbaines et pour lequel ils sont amenés à engager des travaux de dépollution.

L'effet levier de l'aide publique qui pourrait être apportée sera également pris en compte dans l'analyse des candidatures. Les lauréats obtiendront une aide sous la forme d'une subvention au maître d'ouvrage des travaux de dépollution.

RÉSULTAT

Le bilan de la période 2010 à 2016 doit être réalisé à l'été 2018. En l'état, ce sont 110 projets qui ont été accompagnés au niveau national, dont 10 en Nouvelle-Aquitaine : Bordeaux (2), Cenon, Le Bouscat, Bayonne, Floirac, Coulonieix-Chamiers, Surgères, Gond-Pontouvre et Ruelle-sur-Touvre.

De manière plus générale, la dépollution est une phase qui ne s'improvise pas, il serait donc souhaitable que les collectivités ne découvrent pas la pollution une fois le projet lancé. Il serait intéressant qu'elles disposent d'un observatoire des friches/sites pollués et ce d'autant que l'ADEME est prête à les accompagner. /



AGIR SUR LES FRICHES > INTÉGRER

LE PROJET IDFRICHES D'Auvergne-Rhône-Alpes : LE RÔLE DU CERF

Claire BOURGEOIS, chargée de mission friches Centre d'Échanges et de Ressources Foncières (CERF) Auvergne Rhône-Alpes
 En savoir plus : www.cerfa.org

CONTEXTE

L'ancienne Région Rhône-Alpes, concentrant 18 % des sites et sols pollués de France, avait décidé de lancer une démarche partenariale de « filière friches » pour que la requalification aille plus vite, coûte moins et devienne un véritable gisement de sobriété foncière. L'enjeu est considérable quand on sait que parallèlement 103 km² ont été artificialisés entre 2006 et 2012. Avec la fusion d'Auvergne et de Rhône-Alpes, la démarche est devenue un projet « IDFRICHES ». Le CERF y participe activement.

OBJECTIF

Le projet IDfriches, conçu sur une période de 6 ans, porte l'ambition de préserver l'espace agricole et de limiter l'extension urbaine en exploitant le potentiel que représentent les friches. Il repose sur des moyens financiers importants grâce à des fonds FEDER (Fonds Européens de Développement Régional) dédiés et l'utilisation des ressources régionales. Il vise à favoriser la reconversion des friches industrielles par :

- une meilleure organisation des acteurs avec 4 réseaux mobilisés comportant plus de 500 acteurs économiques, académiques et publics ;
- une plus grande visibilité des compétences et des savoir-faire ;
- le recours à l'innovation.

DISPOSITIF

Entre 2015 et 2016, le projet IDfriches a initié la réflexion de la filière à travers 3 axes :

- Comprendre les points de blocage de la mécanique de réhabilitation ;
- Initier une démarche filière en structurant les premières actions entre les différents acteurs ;
- Identifier les projets souhaitant s'inscrire dans la dynamique d'innovation portée par IDfriches à travers un appel à projet.

“ Pour reconverter les friches, il faut qu'il y ait un besoin. Il faut un projet d'ensemble, c'est-à-dire ne pas considérer un site mais un territoire. ”

Quatre grandes actions ont ainsi émergé :

- La connaissance des acteurs avec un groupe de travail « chaîne de valeur » et la constitution d'un annuaire et de fiches acteurs ;
- La connaissance des sites avec l'étude de préfiguration d'un observatoire des friches et des visites de sites ;
- La formation, avec l'identification des besoins des professionnels et le diagnostic de l'offre ;
- La communication.

Pour la période 2017 à 2018, la démarche IDfriches offre un accompagnement renforcé des projets à travers 3 grands axes :

- Consolider les actions engagées ;
- Appuyer les porteurs de projets innovants ;
- Développer les groupes de réflexion-action.

Quatre grandes actions dans la continuité de celles de la première phase sont ainsi engagées :

- Valoriser les acteurs locaux, leurs savoir-faire et leurs compétences ;
- Soutenir les porteurs de projets ;
- Développer et expérimenter des solutions innovantes ;
- Diffuser et partager les réalisations.

La période 2019 à 2020 sera la plus opérationnelle avec la sortie des projets.



LE CERF AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, KÉSAKO ?

Le Centre d'Echanges et de Ressources Foncières est un pôle de compétence foncier régional créé en 2009 à l'initiative du Conseil régional ayant pour objectif de combler un manque d'ingénierie. Il repose sur un partenariat public/privé regroupant plus de 40 adhérents tels que les collectivités territoriales (Région, les départements, les EPCI et les communes), les opérateurs du foncier et de l'aménagement (SAFER, EPF(L), les conservatoires naturels, SNAL, UMF, FPI, bailleurs sociaux et opérateurs fonciers) des experts (IFEI, CAUE, les agences d'urbanisme), des institutionnels (ordre des experts) et prochainement l'Etat.

Le CERF a 3 missions principales : accompagner les collectivités sur leurs problématiques foncières ; décloisonner et renforcer l'échange entre les acteurs du foncier ; co-construire des approches et solutions innovantes et les expérimenter sur le terrain. Il les accomplit dans le respect de ses valeurs socles que sont l'ouverture, la transversalité, l'expertise et l'indépendance.

Le CERF mène 3 grands types d'actions :

- L'accompagnement, avec :
 - « Le SVP foncier », porte d'entrée du foncier en Région,
 - veilles mensuelles,
 - les publications.
- L'échange et la co-construction, avec :
 - les groupes de réflexion sur l'optimisation du foncier dans les zones d'activités existantes, ou encore, une meilleure utilisation de la fiscalité foncière et immobilière,
 - les Ateliers du CERF sur des thèmes variés.
- La formation et l'information.

RÉSULTAT

Le projet IDfriches est à mi-parcours, il est donc prématuré de parler de résultats. En revanche, quelques éléments de réflexion peuvent être posés :

- Si le levier financier est important, il ne suffit pas. Les fonds FEDER ont par ailleurs une limite importante puisqu'ils sont réservés aux friches industrielles à vocation économique/mixte. Il ne peut pas y avoir de projet 100 % habitat. Par ailleurs le FEDER est bonifié en fonction du degré d'innovation mais l'innovation n'a pas vocation à être systématique ;
- Le recyclage des friches oblige à une ingénierie poussée et à gérer de la complexité. La logique « filière » est donc particulièrement pertinente. Dans le même temps, s'il faut accompagner l'innovation, susciter l'intérêt des entreprises, il faut le faire sans ingérence ;
- L'objet friche est un sujet complexe, il n'y pas de définition partagée. Les projets des territoires sont très hétérogènes, il faut regarder au cas par cas. Toutefois, il ne faut jamais déconnecter le projet du site du projet de territoire. /



VERS UN APPEL À PROJETS «TERRITOIRE ZÉRO FRICHE»



“ Cet atelier de travail, en réunissant des techniciens de différentes structures (...) a permis d'initier une communauté d'experts par l'échange, le débat et la compréhension des approches de chacun. ”

L'atelier de travail VERS UN APPEL À PROJETS «TERRITOIRE ZÉRO FRICHE» a eu pour objectif de décliner les enjeux du recyclage des friches au regard des orientations cohérentes avec la stratégie foncière régionale :

- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Limitation de l'étalement urbain et renforcement des centralités urbaines ;
- Contribution à la lutte contre le déficit de logements ;
- Développement de la nature en ville.

Cet atelier de travail en réunissant des techniciens de différentes structures comme l'ADEME, la SAFER, les CEN, EPF(L), agences d'urbanisme, Oxao, CERF Auvergne-Rhône-Alpes et GIP a permis d'initier une communauté d'experts par l'échange, le débat et la compréhension des approches de chacun.

Plusieurs pistes de projets ont émergé. /



UNE DÉFINITION COMMUNE

OBJET

La notion de friche a fait débat et il est difficile d'avoir une définition partagée au regard des dimensions qu'elle recouvre. Pour certains, la friche est un espace qui n'a plus d'usage, il n'y a plus de mise en valeur économique et il n'y a plus d'intervention humaine. Pour d'autres, le prisme économique ne permet pas de prendre en compte tout l'apport d'une friche car elle peut également être porteuse de richesses, (aspect patrimonial ou services environnementaux tels que l'expansion de crue, la biodiversité ou la contribution aux continuités écologiques). Sans pour autant arriver à une définition unanime, les techniciens ont partagé qu'une friche pouvait prendre de multiples formes (économique, commerciale, logements vacants, quartiers pavillonnaires en déshérence, agricole, espaces en transition...).

“ Faire prendre conscience du rôle que les friches peuvent jouer tant en matière de sobriété foncière que de préservation des espaces naturels et agricoles.

”

ENJEU IDENTIFIÉ

Faire prendre conscience du rôle que les friches peuvent jouer tant en matière de sobriété foncière que de préservation des espaces naturels et agricoles.

PISTES DE PROJETS

L'observation des friches :

- Recenser les friches, développer des méthodes et faire intervenir d'autres expertises notamment celles des EPF(L) sur les biens sans maître ;
- Disposer d'une grille d'analyse qui permettrait de les spécifier et d'identifier leur recyclage potentiel en prenant en compte les différentes dimensions économiques et environnementales notamment. In fine, il s'agit de pouvoir les intégrer dans les projets de territoire ;
- Mettre en réseau les observatoires des partenaires qui existent déjà (Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine, ...) et venir combler les manques. /



LE RECYCLAGE DES FRICHES

OBJET

Le recyclage des friches apparaît comme un enjeu partagé par l'ensemble des techniciens car il peut être considéré comme :

- un élément stratégique de la limitation de l'étalement urbain notamment quand les friches sont bien placées dans le tissu urbain ;
- un lieu possible d'agriculture urbaine ;
- un espace temporaire qui pourrait être investi par les habitants ou les acteurs du territoire ;

ENJEU IDENTIFIÉ

Recycler les friches peut nécessiter des moyens financiers et d'ingénierie importants, à mettre en balance avec les coûts de l'étalement urbain direct (amortissement et entretien des nouveaux réseaux) et indirect (sur l'agriculture et l'environnement). Il convient de changer l'image de la friche, communiquer, montrer qu'on peut la réinvestir. Il faut donc simplifier, inciter et expérimenter pour permettre le recyclage des friches dans le temps.

PISTES DE PROJETS

Un laboratoire des friches :

- Recycler les friches pour un usage temporaire (démarches citoyennes, agriculture urbaine, nature en ville, photovoltaïque,...) ;
- Expérimenter : vers une filière des friches en Nouvelle-Aquitaine, identifier les coûts de recyclage pour être dans l'opérationnalité (ne pas négliger la dimension dépollution qui amène de l'incertitude), innover, ne pas écarter la réhabilitation face à la démolition, utiliser les mesures compensatoires dans le cadre de la résorption des friches ;
- Former et informer pour mieux exploiter les friches existantes, mais également pour éviter que les aménagements d'aujourd'hui soient les friches de demain. /

LES OUTILS À MOBILISER

OBJET

Les échanges ont montré qu'il existe déjà des outils pour recycler ou inciter à recycler les friches, notamment la fiscalité (taxe sur les logements vacants et taxe sur les friches commerciales), les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), mais également les documents d'urbanisme puisque les PLU doivent dorénavant intégrer systématiquement l'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». Pour autant, il y a des outils ou des leviers qui, à ce jour, n'ont pas encore été activés et pour lesquels la Région a un rôle primordial d'incitatrice à jouer.

ENJEU IDENTIFIÉ

Le rôle que la Région Nouvelle-Aquitaine doit jouer pour permettre un effet levier sur le recyclage des friches.

PISTES DE PROJET

Activer les leviers régionaux :

- Traduire cette ambition dans le SRADDET ;
- Travailler à la prochaine programmation des fonds FEDER pour disposer de ressources qui fassent levier ;
- Travailler avec l'ADEME et la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Peser sur la législation nationale. /



QUELS ACTEURS ET À QUELLE ÉCHELLE ?

OBJET

Les techniciens ont partagé que, pour intervenir sur les friches, il fallait être sur le champ le plus large possible tant du point de vue des types des friches, que de celui du territoire et des temporalités. Il faut que le recyclage des friches se fasse dans le cadre d'un projet de territoire (SCoT ou PLUi) tout en veillant qu'il n'y ait pas d'effet de concurrence avec les territoires voisins. Il faut adopter sur cet enjeu une stratégie commune et partagée au sein de la Nouvelle-Aquitaine. Dans ce cadre, il faut être ambitieux et rester sur l'idée d'un territoire zéro friche.

ENJEU IDENTIFIÉ

Un appel à projet unique permettra difficilement de répondre à la diversité des friches

PISTES DE PROJET

Proposer plusieurs appels à projets ou un appel à projets avec plusieurs volets :

- Réfléchir à la méthode : dans l'attente de l'obtention de fonds FEDER, il convient de communiquer pour mieux faire comprendre les enjeux et ensuite initier une démarche d'appels à projets ;
- Mieux identifier les acteurs concernés : collectivités, acteurs économiques, associations, citoyens ;
- Penser aux temporalités du recyclage : temporaire en attente d'un projet ou plus pérenne. /

“ Il faut être ambitieux et rester sur l'idée d'un territoire zéro friche (...) Un appel à projet unique permettra difficilement de répondre à la diversité des friches (...) Proposer plusieurs appels à projets ou un appel à projets avec plusieurs volets sont les pistes à suivre ”



LE POINT DE VUE DE ...

Gérard LERAS

Ancien Vice-Président en charge du Foncier de la Région Rhône-Alpes, Animateur du groupe Foncier au sein des Régions de France, Retraité du monde agricole

Au regard de mon expérience, il y a deux manières complémentaires d'être dans l'action pour requalifier les friches :

- Il faut obtenir des crédits. Requalifier les friches nécessite d'avoir les moyens financiers de cette ambition. Cette action peut être longue notamment quand il s'agit de s'inscrire dans un cadre européen et de négocier des fonds FEDER.
- Il faut s'organiser pour que la requalification des friches coûte moins cher. Pour y arriver, il est nécessaire d'aller plus vite dans le montage des projets pour économiser la ressource que constitue le temps. Il est nécessaire de travailler également sur les processus de dépollution, de démolition et de réhabilitation des sites afin d'en mieux maîtriser les coûts.

La Région Nouvelle-Aquitaine affiche une ambition « territoire zéro friche » qui me paraît particulièrement pertinente. Elle s'inscrit dans une ambition plus large visant à casser la logique de consommation foncière et à imposer le recyclage. En considérant les friches comme un tout, elle n'oppose pas les différentes sortes de friches en fonction de leur usage et/ou avenir. Cela ne simplifie pas la démarche mais la rend plus riche.

En dépit de la complexité du sujet, cet appel à projet doit être intelligible pour les interlocuteurs. C'est pour cela que la Région doit aller chercher des suggestions, des idées et peut-être même des sources d'innovation auprès des collectivités, au plus près des enjeux des territoires.

“ *il y a deux manières complémentaires d'être dans l'action pour requalifier les friches : il faut obtenir des crédits (...) il faut s'organiser pour que la requalification des friches coûte moins cher. Pour y arriver, il est nécessaire d'aller plus vite dans le montage des projets pour économiser la ressource que constitue le temps.* ”

On peut se poser la question de la manière dont la Région Nouvelle-Aquitaine doit s'organiser pour le faire : doit-elle constituer un organisme externe à la Région ou développer ses moyens internes ? A mon sens, il n'y a pas de réponse prédéfinie, cela dépend des dynamiques partenariales du territoire et de la volonté politique régionale. Toutefois, quel que soit le scénario choisi, un appel à projet, pour faire levier, doit disposer de moyens financiers conséquents qu'il convient d'aller rechercher. Il ne faut pas négliger cette étape qui nécessite du temps et de l'engagement de la part des élus et des techniciens. Des partenariats peuvent être construits avec l'ADEME et la Caisse des dépôts et consignations (CDC), mais il faut également peser sur le futur programme FEDER. /