



Mardi 29 mars 2022

Compte-rendu

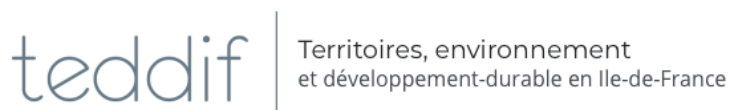
1

Pour faciliter la reconversion des friches, les partenaires du réseau Teddif ont organisé un Atelier « **Reconquête des friches urbaines, quels accompagnements pour les collectivités ?** », afin de partager éléments de méthodes, outils et pistes d'action et de financements, le **29 mars 2022**, en visio. Il a réuni plus de 70 participants.

Peuvent être qualifiés de « friches urbaines » des terrains qui connaissent une rupture d'activité dans un environnement urbain constitué. Le contexte de rareté foncière et de pression immobilière particulièrement ténue en Ile-de-France impose une réflexion sur le devenir de ces espaces dans le cadre de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Ainsi, la reconversion d'une friche urbaine, potentiellement polluée répond à de nombreux enjeux et objectifs de l'aménagement durable du territoire urbain : limiter la destruction et le mitage des espaces naturels et agricoles, redynamiser le centre urbain, favoriser les retombées économiques locales, développer des circuits courts, prendre en compte les impacts de la pollution sur la santé et les écosystèmes...

Organisateurs



Teddif est un réseau copiloté par l'Ademe IdF, l'AREC-IPR, le Cerema IdF, le Conseil Régional IdF et la DRIEAT qui a pour objectif de faciliter la transition écologique et énergétique des territoires d'Ile-de-France, avec pour fil rouge les 17 Objectifs de Développement Durable. Il diffuse des informations, réalise des travaux d'investigation, organise des temps de partage d'expériences et de pratiques pour accompagner les collectivités dans leurs projets de Développement Durable, accompagnement complémentaire à l'offre de chacun des partenaires.

L'organisation d'événements est aussi l'occasion de faire se rencontrer des acteurs qui peuvent contribuer aux projets de transition écologique. Voir aussi www.teddif.org



Introduction

La loi Climat et Résilience avec ses objectifs de diminution par deux du rythme d'artificialisation des sols pour 2030 et l'objectif de zéro art nette d'ici 2050 met en exergue ce sujet. Pour atteindre ces objectifs, la reconquête des friches apparaît comme un levier puissant qui explique l'intérêt ressenti chez les collectivités de l'aborder.

Une friche constitue « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. » *Art. L111-26 Loi Climat et résilience*

L'idée globale de la reconquête d'une friche est de valoriser des espaces qui aujourd'hui ont perdu leur usage, sont sous exploités ou laissés à l'abandon, la loi Climat et résilience insistant sur le principe d'aménagement ou de travaux préalables au réemploi de ces zones.

Cependant, le travail à mener apparaît comme assez complexe car il faut pouvoir identifier les friches, les qualifier, en apprécier le potentiel, déterminer le projet futur puis le financer.

Plusieurs types d'accompagnements, techniques et financiers, permettent néanmoins de guider les collectivités dans leurs projets. C'est tout l'objet de la 1^{ière} séquence de l'Atelier qui sera suivi de 3 témoignages de collectivité : le projet Pont des Gains à Breuillet, le Val d'ézanville de Plaine Vallée et le laboratoire Eclair à Epinay sur seine.

Séquence 1 : Dispositifs de soutien et accompagnements techniques

1/1. Soutiens financiers

❖ Plan de Relance AAP recyclage foncier, DRIEAT – Aurélie BERGER

Le contexte francilien se traduit par un double enjeu de construction de logements dans un espace fortement contraint et un marché foncier tendu et de sobriété foncière pour limiter l'artificialisation des sols.

Le territoire francilien dispose d'un important gisement de friches de différentes natures : commerciales, industrielles, en renouvellement urbain, délaissés d'infrastructures routières ou ferroviaires, hospitalières, etc. qui sont tout à fait adaptées pour répondre à ces objectifs.

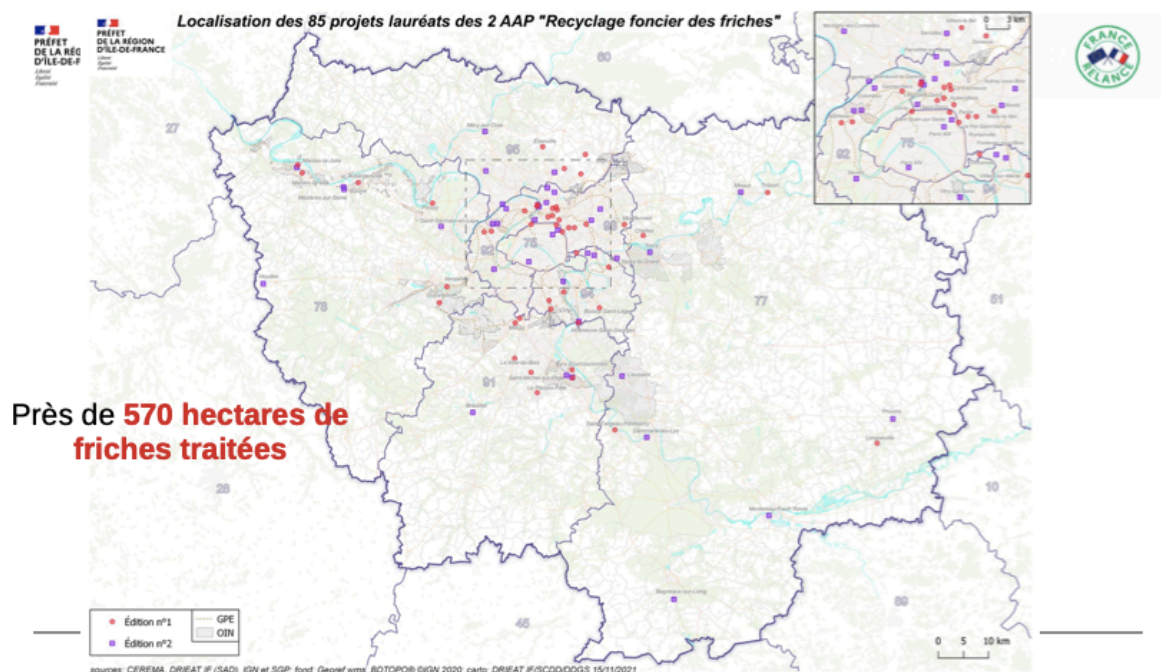
Cependant, ces sites font face à des enjeux de recyclages dont les opérations sont coûteuses et complexes.

La **mobilisation du Plan de Relance** a eu pour objectif de créer un effet levier pour accélérer les opérations d'aménagement qui contribuent à la réduction du rythme d'artificialisation des sols, la revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine et la dynamisation et relance de l'activité des acteurs économiques.

Pour y répondre, le dispositif « Fonds Friches » dispose d'un budget de financement des opérations de recyclage des friches qui s'élève à 750 M€ destinés aux porteurs de projets qui rencontraient des difficultés, notamment pour cause de surcoûts liés aux contraintes du recyclage urbain.

Appels à projets « Recyclage foncier des friches en Île-de-France »

Sur les deux premières sessions qui se sont tenues de fin 2020 à fin 2021 en Île-de-France 85 lauréats ont été désignés et se sont vus répartir une enveloppe francilienne de plus de 108 millions d'euros.



Les porteurs de projet sont des maîtres d'ouvrages publics (collectivités et établissements publics locaux, établissements publics de l'état, aménageurs publics, bailleurs sociaux, organismes fonciers solidaires) et entreprises privées (ayant l'accord de la collectivité concernée).

Les dépenses subventionnables portent sur les études (dans le cadre du projet et études pré-opérationnelles), les acquisitions foncières et travaux de démolition, la dépollution ou l'aménagement (dans la limite du déficit de l'opération).

Bilan des AAP 1 et 2

Les projets retenus illustrent la **diversité des friches traitées** avec une part importante de friches urbaines qui traduit un réel enjeu de recyclage et de reconstruction de la ville.

En termes de superficie de friches traitées, il a permis de porter l'attention sur des grandes friches militaires ou industrielles qui portaient des projets lourds de dépollution.

Nature de la friche	Superficie des friches traitées (en ha)	Nombre de dossiers
Friche urbaine	134,1	29
Friche militaire	132,1	3
Friche mixte	108,3	7
Friche industrielle ou minière	107,2	16
Friche commerciale	35,1	9
Friche portuaire, aéroportuaire, routière, ou ferroviaire	22,6	5
Friche administrative ou hospitalière	20,1	3
Friche urbaine – îlots anciens dégradés	7,7	11
Autre (Préciser)	0,2	2

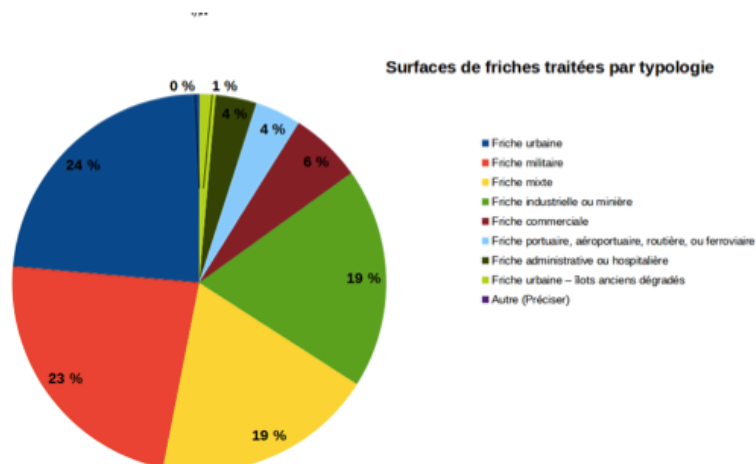


Figure 1 source DRIEAT

Parmi les lauréats on note également une **diversité des types de bénéficiaires** avec un rééquilibrage vers les collectivités et bailleurs en édition 2, et 19 opérations qui s'articulent avec une démarche Petite Ville de Demain (PVD), Action Cœur de Ville (ACV) ou une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Exemple d'un projet lauréat :



Recyclage des friches de la Cimenterie et Tomécanic à Aubergenville (78)

→ évite l'artificialisation d'une zone
AU prévue sur un espace agricole

Un projet de renouvellement urbain
qui génère des **surcoûts** lié au
désamiantage et à la dépollution

4

Figure 2 Source DRIEAT

L'appel à projet du recyclage des friches lancé par l'Etat est **coordonné avec les autres dispositifs** notamment :

- AAP National Ademe pour la reconversion des friches industrielles issues de sites ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ou miniers avec pour stratégie de **prioriser les dossiers** sur le fonds Ademe avec des compléments AAP recyclage foncier si besoin.
- L'AMI Région Île-de-France pour la reconquête de tous types de friches franciliennes : (21 dossiers avec des co-contributions possibles AAP État et AMI Région) avec une stratégie de **complémentarité** entre les postes de dépenses (études, acquisition et travaux).

Prochaines étapes

Le 3^{ème} AAP (le dernier dans le cadre du Plan de Relance) a été lancé le 15 février pour un **dépôt de candidature attendu avant le 6 mai** sur la plateforme démarches simplifiées (<https://www.demarches-simplifiees.fr>). Il est conseillé de prendre contact dès maintenant avec les référents départementaux sur le site internet de la DRIEAT.

Les conditions de cadrage et les ambitions restent identiques aux deux premières éditions avec une coloration apportée cependant à la relocalisation des activités industrielles. L'enveloppe s'élève à 16M€ attribués à l'échelle francilienne.

La page de référence est accessible ici pour plus d'informations : <https://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plan-de-relance-appel-a-projet-regional-francilien-a5913.html>. Enfin, une adresse mail dédiée a été mise en place pour toute information : recyclage-friches-aap-idf@developpement-durable.gouv.fr

Le Plan régional pour reconquérir les friches franciliennes a été imaginé et mis en œuvre par la région Île-de-France et vise l'objectif zéro artificialisation nette.

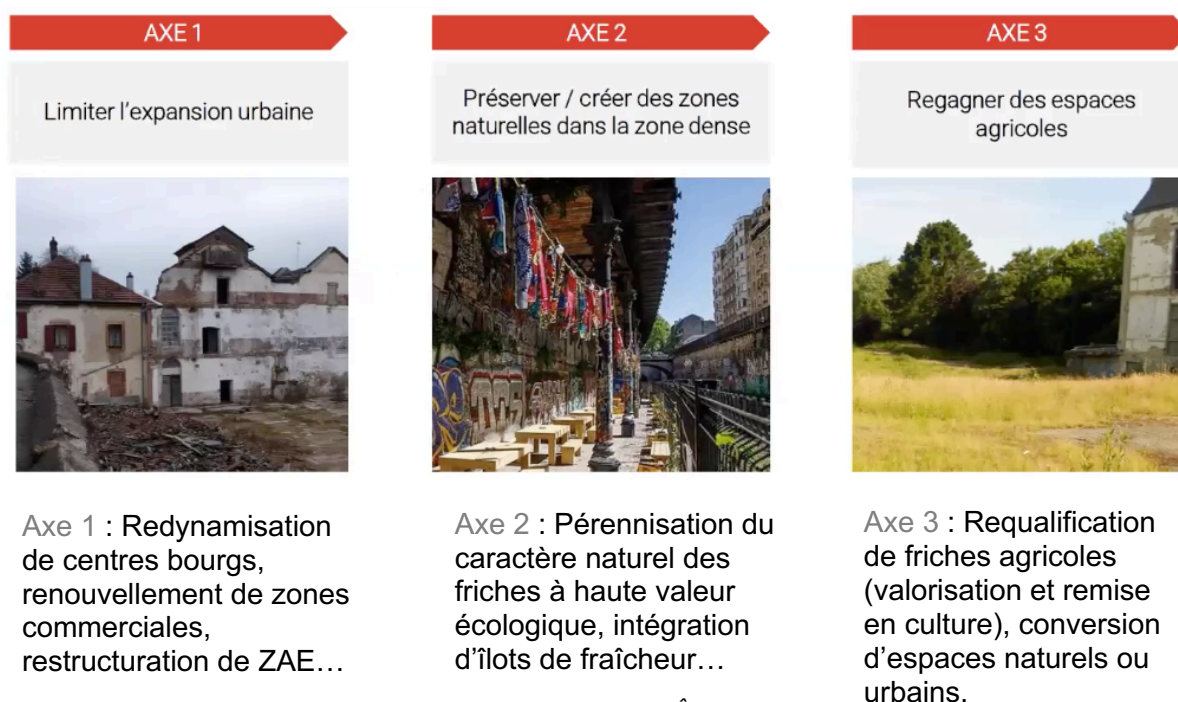
Il s'appuie sur deux constats :

- Face aux défis environnementaux et climatiques, les friches sont une opportunité pour lutter contre l'étalement urbain (ZAN), préserver les espaces à haut potentiel écologique, redonner une valeur d'usage à des espaces délaissés et améliorer le cadre de vie des habitants...
- Les friches représentent souvent des situations complexes du point de vue foncier, de la pollution des sols, de faisabilité technique, qui nécessite de mobiliser tous les acteurs de l'aménagement pour trouver des solutions.

En novembre 2019 le Conseil Régional a voté un **Plan Régional pour « Reconquérir les friches franciliennes »** qui se compose de deux actions principales : la première étant la création d'un Observatoire des friches franciliennes (cf. présentation de l'IPR, pages suivantes) et la création d'un nouveau dispositif régional.

La force du dispositif réside dans la **mobilisation d'un système d'acteurs** disposant d'expertises pointues et complémentaires en matière de requalification des friches : Banque des Territoires, EPFIF (Etablissement public foncier d'Ile-de-France), SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), Institut Paris Région, ADEME, AEV (Agence des Espaces Verts).

Un dispositif, trois grands axes d'intervention :



Source : Région Île-de-France

Les grands principes d'intervention sont d'abord de pouvoir **apporter des réponses ajustées** à chaque situation par un accompagnement ciblé des porteurs de projets (diagnostic et proposition de pistes d'actions). Il s'agit également, **d'actionner et d'articuler les différents leviers** d'intervention en aiguillant les porteurs de projets vers les dispositifs Région et les

partenaires les plus adaptés et enfin, de pouvoir débloquent des situations et accélérer les projets à travers l'attribution possible, au cas par cas, d'une aide financière régionale.

L'ensemble des conditions d'éligibilité sont inscrites dans le règlement d'intervention. Les lauréats sont désignés deux fois par an par le biais d'appel à manifestation d'intérêt dont les bénéficiaires sont les communes, les Etablissements Publics de Coopération intercommunale (EPCI), les départements, mais aussi les aménageurs agissant pour le compte des collectivités par le biais d'une contractualisation ou dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National (OIN).

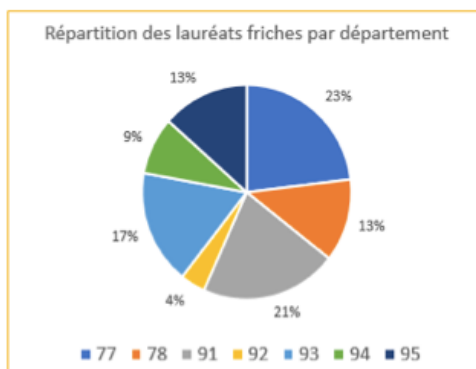
L'acceptation est large concernant les projets de requalification de friches : un projet peut être suffisamment avancé avec un plan de travaux mais aussi des sites qui n'ont pas débuté ces étapes (un accompagnement en ingénierie est disponible pour aider le porteur de projet à bâtir sa feuille de route).

Quand le **projet est suffisamment mature**, une aide régionale peut être proposée : seules les dépenses d'investissement sont éligibles (études pré-opérationnelles, honoraires de MOE, travaux, acquisition de foncier). Le taux d'intervention s'élève à 60% avec des plafonds fixés :

- 500 000 € pour le foncier ;
- 200 000 € pour les études ;
- 2 000 000 € pour les travaux.

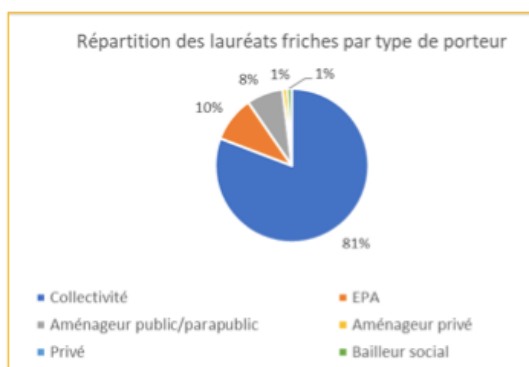
Bilan des 4 premières sessions (2020-2021)

104 projets lauréats représentant plus de 1300 hectares de friches ;



32,9 M€ de subvention ;

35 projets accompagnés en ingénierie ;



Parmi les projets lauréats : 22% sont des projets agricoles, 28% sont des projets naturels et 50% sont des projets urbains ;

Plus de **80% des lauréats bénéficiaires** de ces dispositifs sont des **collectivités**.

Quelques exemples

Une friche industrielle



Saint-Fargeau-Ponthierry

Lauréat de la 3^{ème} session

Un soutien financier pour un projet de **renouvellement urbain** ambitieux, intégrant des actions de désimperméabilisation, de renaturation et de création de réservoirs de biodiversité

Une friche urbaine



CC des deux Vallées/Soisy-sur-Ecole

Lauréat de la 4^{ème} session

Un accompagnement et un premier soutien financier pour consolider la programmation d'un projet de **reconversion d'activités** (implantation de commerces, hébergements, tiers lieux) au sein d'un relais de poste-auberge du XVI^e en friche

Une friche agricole



Loges-en-Josas

Lauréat de la 2^{ème} et 4^{ème} session

Un soutien financier en 2 temps (cultures test puis trvx de remise en état) pour la **création d'une ferme de maraîchage** sur d'anciennes parcelles agricoles (grande culture) gelées par l'État en prévision d'un projet de déviation routière jamais réalisée

Prochaines étapes

Un prochain AMI est ouvert jusqu'au 2 juin 2022 dont le Règlement d'intervention est disponible pour consultation sur le site de la Région : <https://www.iledefrance.fr/reconquerir-les-friches-franciliennes>. Également, une adresse mail dédiée est disponible pour toute information : planfriches@iledefrance.fr

❖ Soutiens financiers, Bénéfriches, AMI ZAN et partenariats, Ademe – Séverine COHUET

L'Ademe est engagée sur 4 missions interdépendantes au service de la gestion des sites pollués et la reconversion des friches polluées :

- Recherche et développement ;
- Conseil et expertise auprès du Ministère en charge de l'Environnement ;
- Maîtrise d'ouvrage pour la mise en sécurité des sites orphelins ;
- Reconversion des friches polluées.

La remise en état de friches coûte cher, il faut les dépolluer, etc. mais si on regarde plus largement le périmètre d'influence d'un projet on peut avoir un certain nombre d'effets induits.

L'outil Bénéfriches

L'outil Bénéfriches est un **outil d'aide à la décision** et permet de quantifier les bénéfices nets socio-économiques et environnementaux d'un projet d'aménagement. Il aide les collectivités et acteurs de l'aménagement à orienter leurs choix d'implantation :

- entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine (friche vs. terres agricoles),
- entre différents scénarios d'usage sur une même friche (ex. logements vs. parc paysager).

L'outil a vocation à évoluer en fonction des retours d'expériences récoltés. L'outil est à retrouver sur la Librairie 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?search_query=friches+&results=36

Pour aller plus loin :

L'Ademe met également à disposition des ressources méthodologiques (disponibles sur la Librairie), dont un guide « Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale ».

L'Ademe accompagne également financièrement des porteurs de projets, tous les dispositifs sont à retrouver sur la plateforme Agir pour la Transition : <https://agirpoulatrtransition.ademe.fr>



8

Zoom sur les aides aux études préalables à reconversion des friches polluées

L'Ademe peut aider au financement des études en amont des projets pour bénéficier d'un assistant à maîtrise d'ouvrage mais également pour la réalisation d'inventaires historiques urbains. L'Ademe aide également le financement des études préalables aux travaux de dépollution depuis le diagnostic jusqu'au projet.

Pour être éligible il faut que le marché ne soit pas notifié et que les études n'aient pas démarré.

AAP Reconversion des friches polluées

Il s'agit d'aides aux investissements pour des travaux de dépollution d'anciens sites ICPE ou sites miniers pollués pour des projets de reconversion pour usages classiques (habitat, activité éco) ou alternatifs (énergies renouvelables, renaturation...).

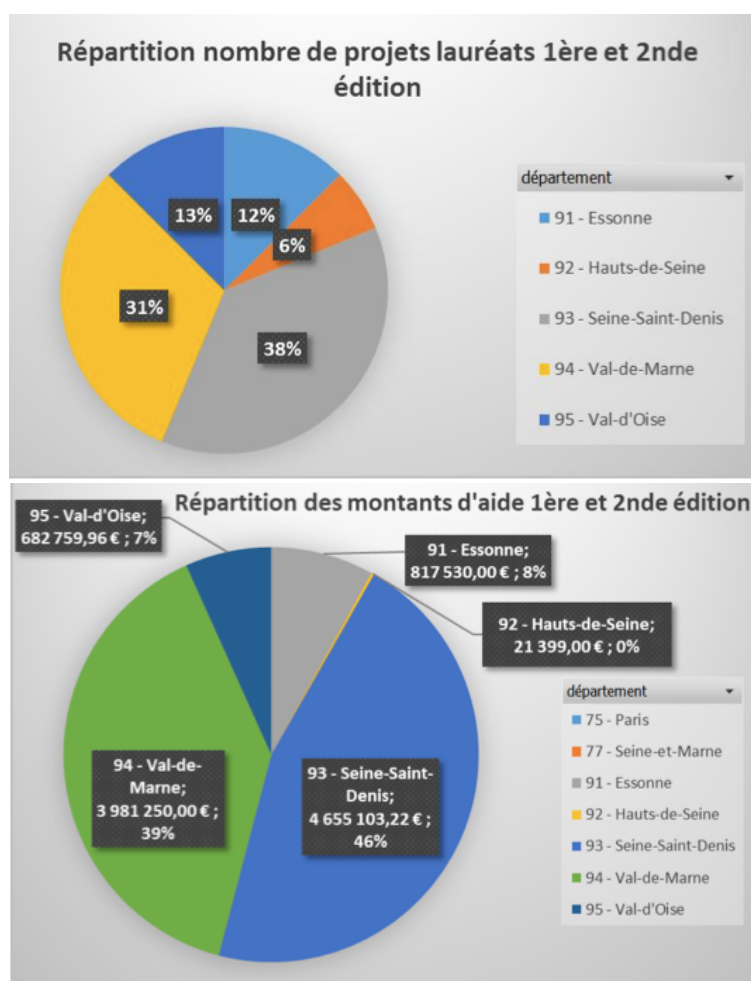
L'intensité de l'aide est définie selon la qualité des projets, le niveau de priorité, l'exemplarité et le caractère incitatif (ne peut dépasser 100% des dépenses admissibles).

Les **travaux de dépollution** admissibles sont ceux rendus nécessaires pour retirer des pollutions concentrées ou pour maîtriser les risques sanitaires (méthodologie nationale sites et sols pollués).

Informations utiles :

- Dates limites de dépôt de dossier : 29 avril 2022
- Lien vers l'AAP : <https://agirpoulatrtransition.ademe.fr/entreprises/aides-financieres/20220215/friches2022-31>
- Contacts : severine.cohuet@ademe.fr ou christophe.louaze@ademe.fr

Fonds Friches, bilan



- 1^{ère} édition : 3 aides aux travaux pour 4,8 M€ et 8 aides aux études pour 338 000 € ;
- 2^{ème} édition : 3 aides aux travaux pour 4,2 M€ + 2 dossiers en liste complémentaire.

Appel à manifestation d'Intérêt national vers des territoires « Zéro Artificialisation nette »

L'ADEME a lancé un appel national en direction des territoires pour engager des démarches Zéro Artificialisation Nette. Deux dossiers ont été sélectionnés en Ile-de-France (sur 22) :

- Ville de Ris Orangis (91) pour le développement d'une stratégie ZAN (50 000 €)
- Conseil départemental de l'Essonne (91) pour le développement d'une stratégie ZAN (50 000 €)

Ces lauréats vont intégrer un groupe de travail national qui bénéficieront d'une d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aide à la définition d'une stratégie ZAN. Celle-ci permettra ainsi de capitaliser sur les expérimentations engagées et de mettre à disposition un guide méthodologique.

Ressource à télécharger : État de l'art de l'Ademe sur l'Objectif ZAN : <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4784-objectif-zero-artificialisation-nette-zan-et-contribution-de-l-ademe.html>

1.2. Accompagnements techniques

❖ *Observatoire des friches, Institut Paris Région – Damien DELAVILLE*

Le terme de friche peut être poreux avec d'autres notions : vacance, mutualité, bâti dégradé... Les friches peuvent être des objets très hétérogènes, que ce soit par leur taille, leur localisation, leur fonction, les milieux qu'elles abritent, ou encore leur statut de propriété.

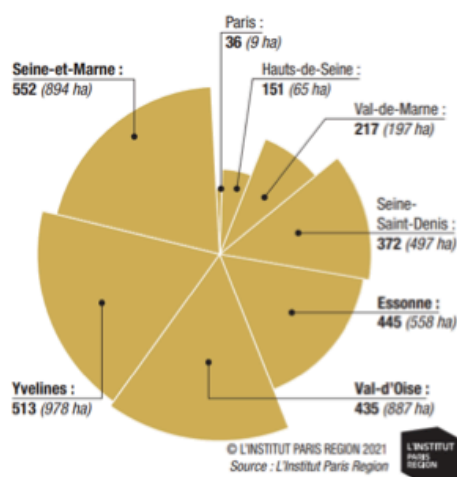
Il peut y avoir par ailleurs **difficulté à trouver un consensus** pour qualifier un site en friche ou non selon la sensibilité des acteurs interrogés, leur rapport au territoire et au site.

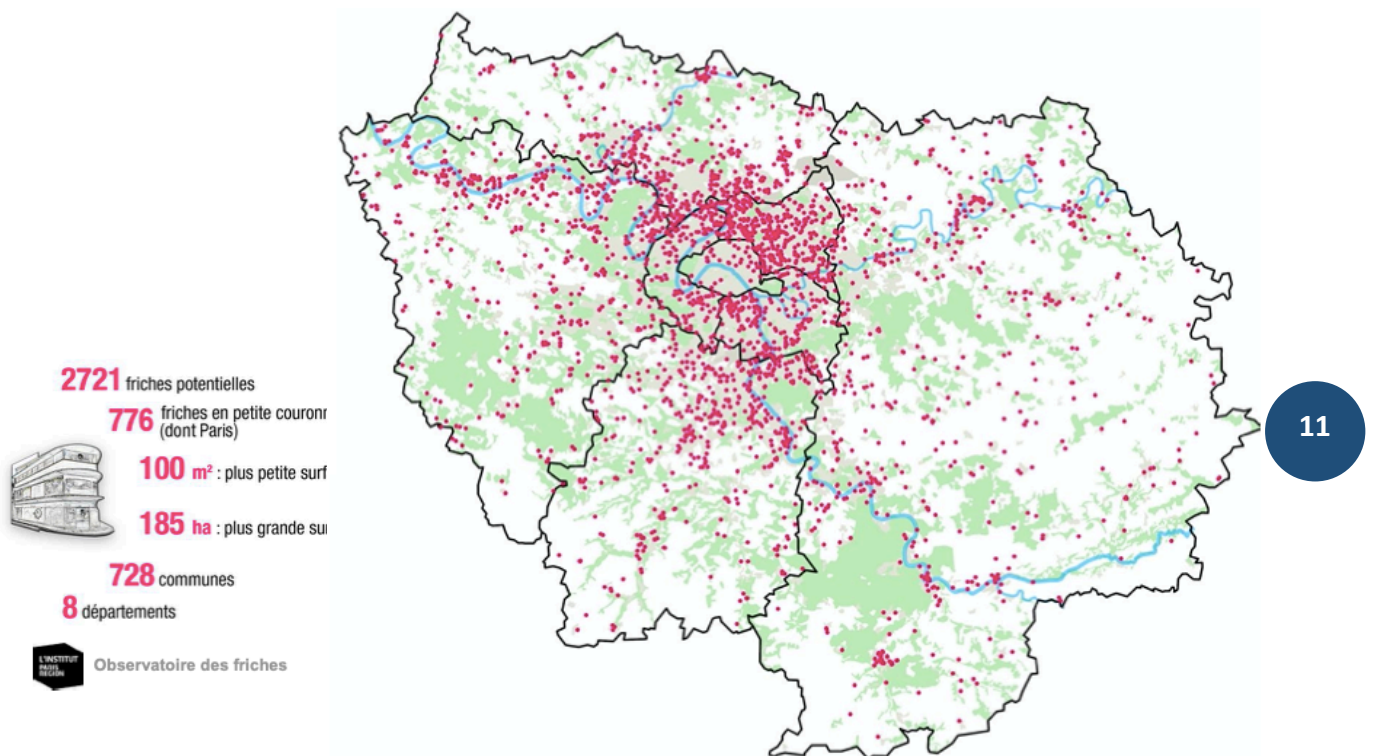


10

L'Institut Paris région a engagé donc la constitution d'un observatoire francilien des friches en s'appuyant sur les étapes de travail suivantes :

- **Pré-repérage des friches** par une double démarche ascendante (connaissance terrain des équipes de L'Institut et des partenaires du plan friche régional) et descendante (croisement de bases de données (mode d'occupation des sols 1982-2017, carrières anciennes, fichiers fonciers, Basol...)).
- **Vérification des sites** à partir des 12 000 sites pré-repérés par photos aériennes et photos depuis la rue.
- **Actualisation de l'observatoire** une fois par an, en fonction des nouveaux millésimes des bases sources et suppression des projets (permis de construire Sit@del) ;
- **Enrichissement de l'observatoire avec les territoires.**





Au total pour les **2700 friches recensées** (4200 hectares) 1058 concernent des espaces ouverts, 885 de l'habitat, 511 de l'activité, 134 du loisir, 93 des équipements, 65 des carrières, 61 l'agriculture

L'objectif de l'observatoire est l'enrichissement commun et le partage des données avec les collectivités locales selon deux modalités de partage, répondant chacune à une réserve de confidentialité :

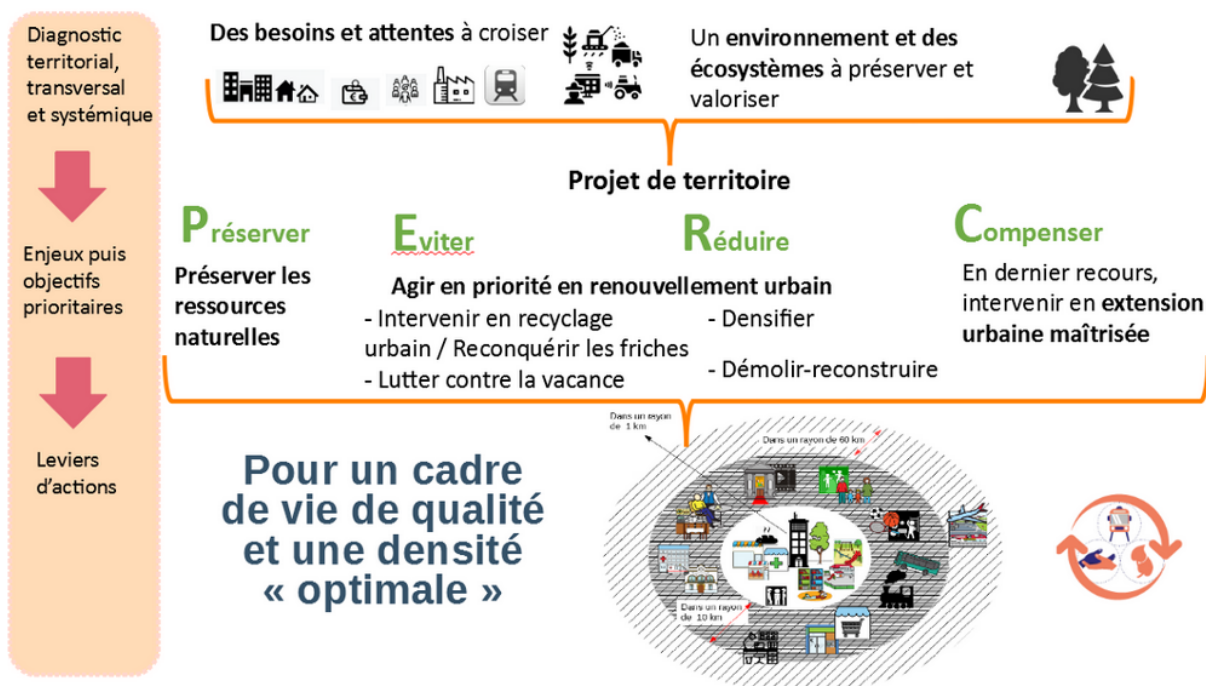
- Pour les partenaires du plan « Friches » régional, les collectivités locales, et l'ensemble des membres de L'Institut, une cartographie ponctuelle des friches les plus importantes présentes sur leur périmètre d'intervention.
- Pour les partenaires du plan « Friches » et les collectivités locales membres de L'Institut (établissements publics territoriaux, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communauté de communes), un accès complet à l'observatoire sur leur territoire ou périmètres d'intervention, sous condition de la réalisation d'un travail commun de vérification et d'enrichissement de la base.

❖ Accompagnements des collectivités en faveur du zéro artificialisation nette, Cerema – Priscille GENESCO

De nouveaux modèles sont à trouver et à conforter pour sortir de la logique d'extension urbaine, au profit du recyclage foncier. Il s'agit d'une responsabilité collective et pour y répondre, le Cerema développe des approches méthodologiques qui visent à fonder le projet de territoire comme la rencontre entre les besoins, la protection de l'environnement et des écosystèmes et le maintien d'une certaine qualité du cadre de vie.

Cela implique en priorité de préserver les ressources naturelles et d'agir majoritairement en renouvellement urbain par la reconquête des friches qui en est l'un des leviers. Le Cerema accompagne donc des collectivités dans la mise en œuvre d'une approche transversale en faveur d'une stratégie de sobriété foncière et d'aménagement durable.

Une responsabilité collective et un enjeu de société

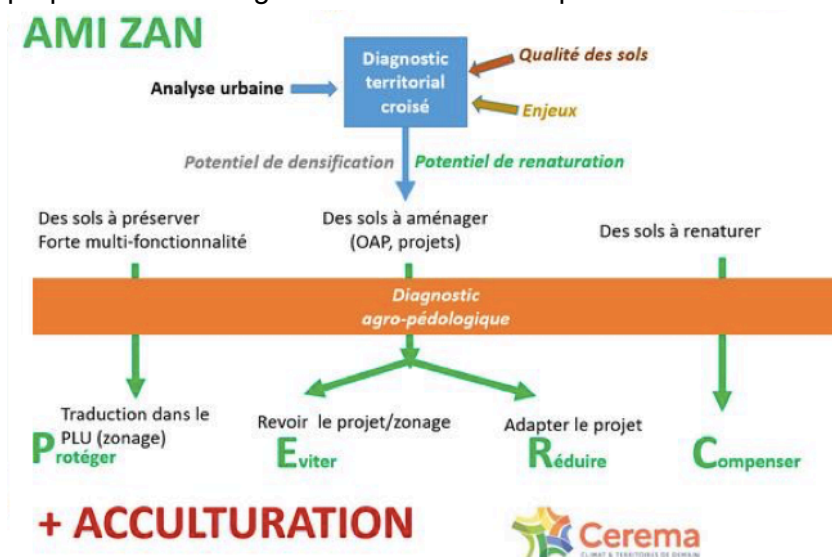


12

Une méthodologie de travail mise en place dans le cadre de l'AMI ZAN avec la Ville de Ris Orangis

L'accompagnement du Cerema se fonde sur un diagnostic territorial innovant qui croise l'analyse urbaine avec l'analyse de la qualité potentielle des sols vue à travers leur multifonctionnalité et une analyse urbaine et environnementale du territoire.

Ce diagnostic territorial sera accompagné d'un diagnostic agro-pédologique réalisé par un bureau d'étude. L'objectif, à terme, est de pouvoir définir 3 types de zones dont les sols présentent des fonctionnalités importantes au regard des enjeux du territoire, des zones plus propices à l'aménagement et des zones à potentiel de renaturation.



Préserver le sol implique un réel changement de paradigme, une nouvelle conception de l'aménagement : il s'agit de veiller à la préservation des ressources naturelles, à lutter contre l'étalement urbain et pouvoir permettre les conditions d'une densification adaptée des projets d'aménagement en fonction de leur contexte territorial.

Ressources numériques au service des collectivités

Au-delà de ces approches transversales pour définir une stratégie de sobriété foncière, plusieurs outils et méthodes sont développés au Cerema selon trois axes principaux :

- Gestion, diffusion et valorisation des données foncières et immobilières ;
- Développement d'applications numériques au service des acteurs publics ;
- Accompagnement à l'élaboration des stratégies foncières locales.

Voir les liens vers les ressources :

- Les données foncières et immobilières pour mieux caractériser les enjeux locaux : <https://datafoncier.cerema.fr/>
- L'observatoire de l'artificialisation pour évaluer la consommation d'espace : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>
- Urbansimul, pour mieux connaître le foncier et faciliter l'élaboration de stratégies opérationnelles ;
- Le site outil de l'aménagement pour mieux passer en phase opérationnelle : <https://outil2amenagement.cerema.fr/> ;
- Cartofriches, pour inventorier les friches et les fonciers en renouvellement urbain : <https://cartofriches.cerema.fr/> ;
- UrbanVitaliz, pour faciliter la reconversion de foncier complexes : <https://www.urbanvitaliz.fr>.

13

❖ *Urban Vitaliz, Urban Vitaliz – Perrine RUTKOWSKI*

Urban Vitaliz est une startup d'Etat créée en 2021, cofinancée par le Cerema et l'ANCT. Sa raison d'être est d'aiguiller les collectivités, en particulier celles sans ingénierie, dans leurs projets de revitalisation des friches.

Urban Vitaliz est un service public et gratuit pour orienter les collectivités vers les acteurs publics locaux, dispositifs, méthodes et financements. C'est un outil qui permet de recevoir des recommandations sur mesure, en fonction de la problématique de la collectivité, de disposer de retours d'expérience et des ressources thématiques.

Plus de 110 sites sont aidés à travers la France.

Pour accéder aux statistiques en temps réel :

<https://urbanvitaliz.fr/stats>

Pour consulter les différentes ressources :

<https://urbanvitaliz.fr>

Avec ce site, la collectivité peut avoir accès à **un parcours usager**, avec une première saisine (le nom de la friche, la raison de la sollicitation, etc.) et le remplissage d'un questionnaire qui permet d'approfondir la connaissance du site.

L'outil propose une synthèse des informations regroupées sur la friche puis des recommandations claires. L'outil est en cours d'évolution et tend à être intégré demain dans les DREAL et des DDT pour une expérience de conseil optimale.



Séquence 2 : Illustrations et témoignages, 3 projets à l'honneur

2.1 Projet Pont des Gains Ville de Breuillet – Anne-Sophie MALAPERE et EPFIF – Olivier DENERT

La ville de Breuillet est une commune de l'Essonne située à 30 km de Paris. Le quartier du Pont des Gains est une zone qui se situe en entrée de ville de sa commune.



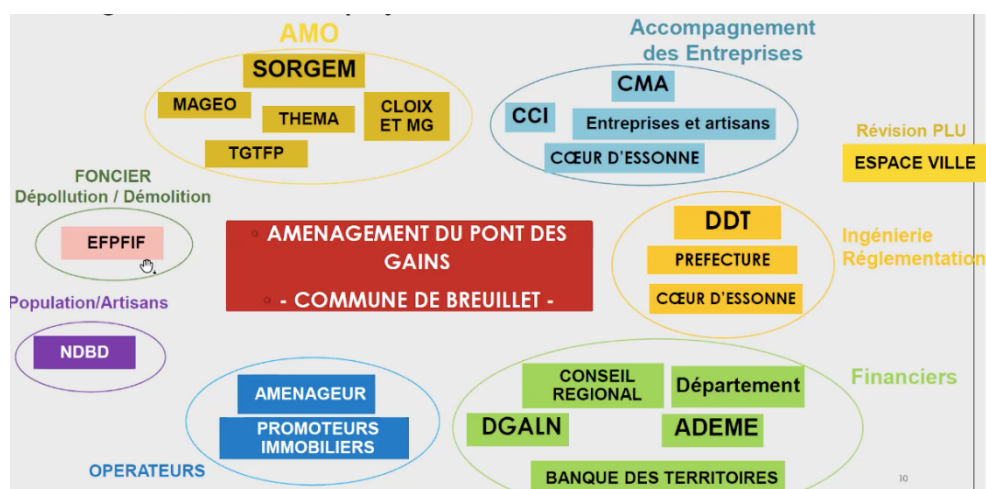
Le site du Pont des gains

- Un site de 15 hectares situé en proximité immédiate de la gare de Breuillet-Village
- Une friche industrielle d'environ 5 hectares
- Des activités artisanales et de logistiques
- 2 zones agricoles dont une classée en zone à urbaniser à l'est du site et une zone boisée

14

C'est un projet de longue date (2 mandatures précédentes et le programme de mandat actuel) qui s'inscrit dans de nombreux schémas directeurs structurants (SCOT, PLH, PLU) et répond aux obligations réglementaires de construction de logements (300 logements dont 30% de logements sociaux).

Le projet repose sur une **ingénierie forte de projet et une multitude d'acteurs à coordonner** :

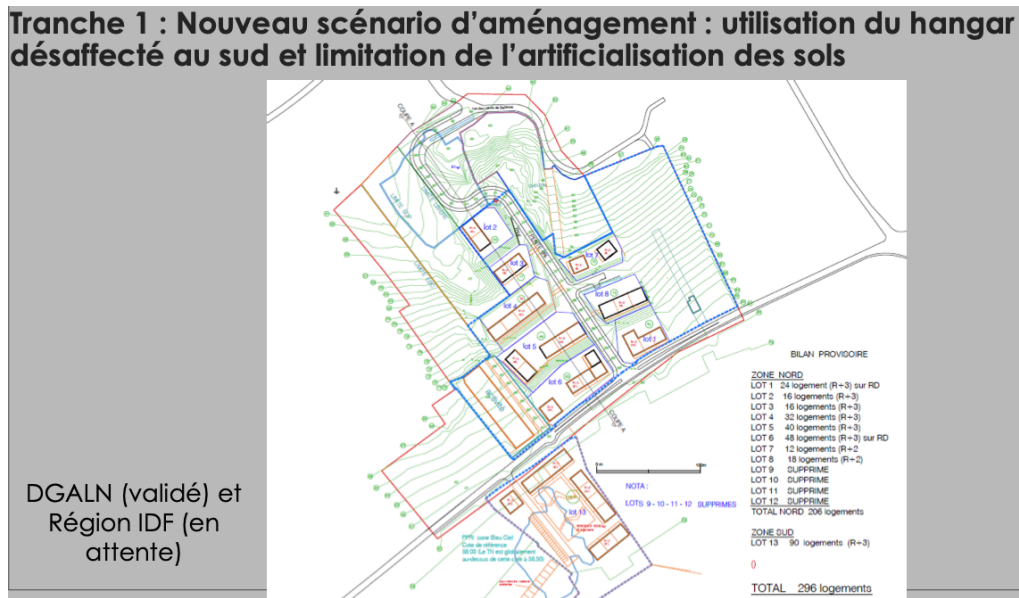


La **programmation** du Pont des Gains prévoit :

- Au moins 300 logements dont 30% de logements sociaux ;
- Une zone artisanale à maintenir ;
- Une réflexion sur les équipements publics.

Le site du Pont des Gains combine un **certain nombre de contraintes** : 30 mètres de dénivelé entre le Nord et le Sud du terrain, ancienne briqueterie (pollution), zonage PPRI, absence de maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération, lisières en espaces boisés classés, etc. S'ajoute à cette liste de contraintes la loi Climat et Résilience qui fixe l'objectif du Zéro Artificialisation Nette des sols.

Le **projet a dû évoluer par un travail sur le périmètre opérationnel** de maîtrise foncière, périmètre qui se concentre uniquement sur la friche et **qui ne consomme pas de terrain agricole, naturel et boisé**. 73 logements ont dû être repositionnés au sud de la friche sur un vieux hangar, ceci nécessitant d'augmenter la densité des lots bâtis passant de R+2 à R+3, sur une commune plutôt pavillonnaire, ce qui a été un challenge ...



Le projet bénéficie du **soutien de plusieurs partenaires financiers** :

- DGALN – Fonds Friches : 1 900 000 €
- Ademe : compartiment études (60 000 €) et compartiment travaux (757 530 €)
- Région IDF : Reconquérir les friches franciliennes en cours d'instruction (demande de subvention de 2 700 000 €)

Pour autant, le déficit de l'opération est conséquent (3M d'€).

Cette sobriété foncière exigée peut être effective si, en tant que petite commune, **l'ingénierie et les financements perdurent dans ces opérations de requalification des friches**.

En termes d'enseignements, ce projet a été une opportunité intéressante pour :

- Requalifier l'entrée de ville ;
- Transformer un site pollué en un quartier durable (de type « ÉcoQuartier ») ;
- Y développer du logement et des services à la population ;
- Limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles ;

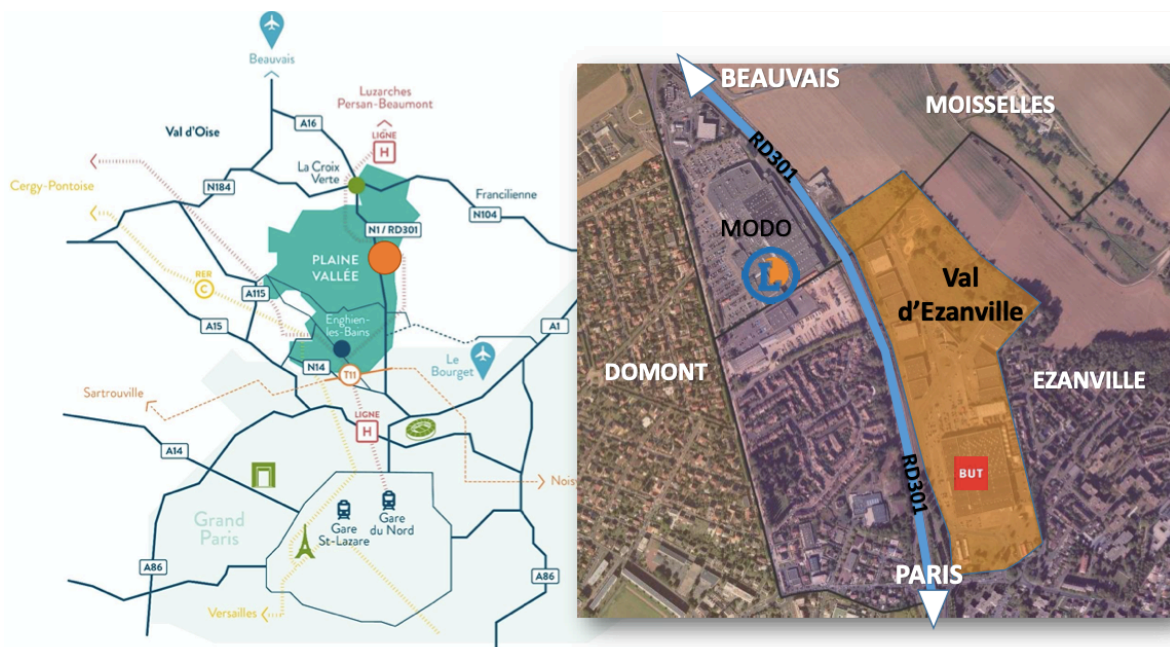
- 16

Les principales difficultés rencontrées ont porté sur

- Les postes de dépenses très lourds du recyclage foncier : coûts de dépollution, de gardiennage, de mise en sécurité, de désamiantage, etc.
- Le manque d'ingénierie des petites collectivités pour identifier les soutiens possibles et monter seules les dossiers de subventions.
- Les limites d'une densification à outrance (requestionne la soutenabilité financière et politique des projets) pour combler les déficits d'opération.

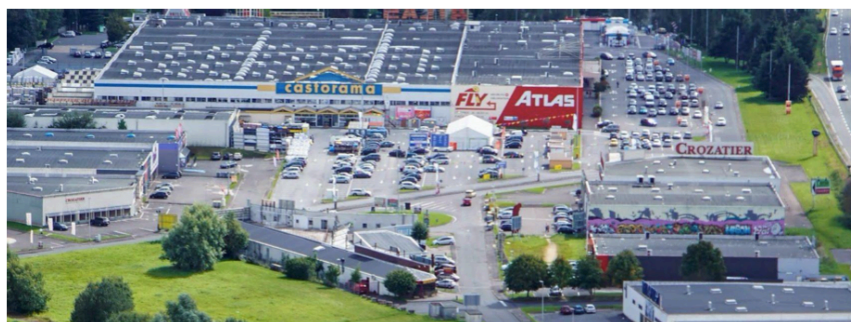
2.2. Le Val d'Ézanville – Plaine Vallée– Philippe RÉMY

Plaine Vallée est une intercommunalité composée de 18 communes (200 000 habitants) à caractère résidentielle.



La zone a été aménagée dans les années 1970, avec une briqueterie en plein milieu du champ, puis en 1970 avec l'installation du groupe ATLAS FLY, **un des premiers hypermarchés du meuble**. En 1990, la situation connue est celle d'aujourd'hui : l'urbanisation a rattrapé le site, entouré de pavillons.

La zone commerciale atteint son pic d'activités dans les années 90.



Le site est une zone commerciale mono thématique, qui souffre d'un déficit pluriel d'unité architecturale, d'accessibilité, de services, de gestion, d'entretien et de sécurisation qui ont conduit à une détérioration croissante de la commercialité du site.



17

90% du site est en friche, les 10% restant correspondent au magasin But encore en activité et qui fonctionne très bien : preuve que la zone a un potentiel commercial et d'attractivité très bon.

En 2015, a eu lieu une première tentative pour réhabiliter le site par la signature d'une concession d'aménagement et un projet de développement de 72000m² de commerces qui n'a pas vu le jour.

Quels enjeux pour le futur projet ?

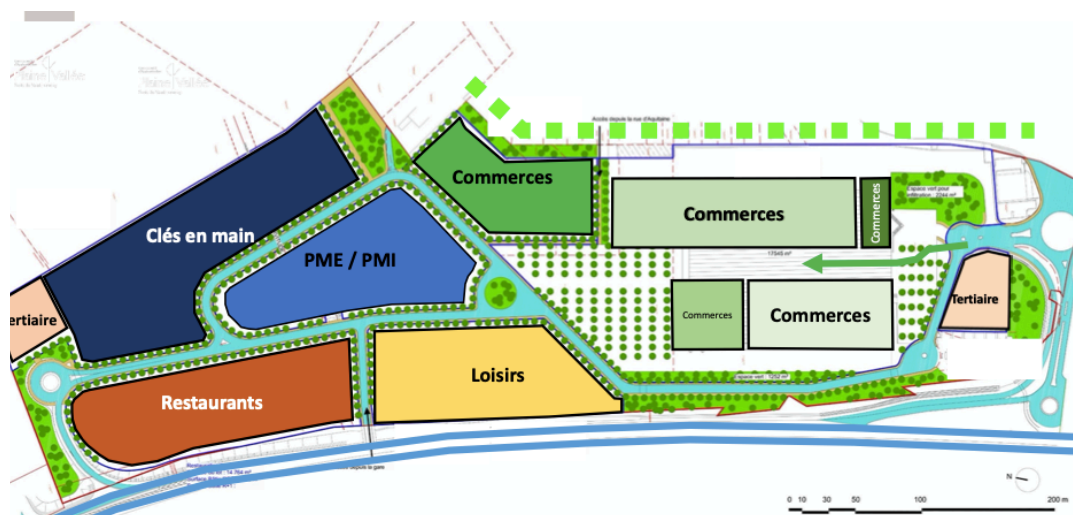
Les **enjeux du projet visent à combiner et concilier des contraintes foncières, d'accessibilité, de valorisation du site et de mixité économique**. Les premières réunions en bureau communautaire (maires des 18 communes) ont eu pour objet de débattre de l'ensemble de ces enjeux et **en premier lieu de la définition du périmètre opérationnel du projet**.

Le périmètre historique du Val d'Ézanville (15 ha : en rouge)



Le second débat politique était de savoir que **faire des bâtiments existants**. Le **troisième débat politique concernait l'accessibilité à créer** : l'ensemble des réseaux existants a été conservé (voiries et réseaux, à requalifier) dans une logique de recyclage de l'existant et complété par deux nouveaux accès.

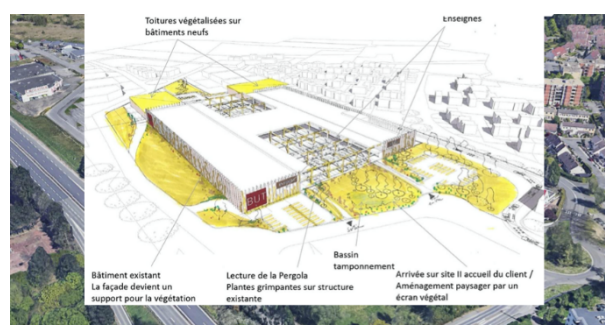
Le quatrième débat politique a porté **sur la programmation et le choix d'exclure toute programmation d'habitat, un « choix de raison » à l'impact financier fort.**



18

Le projet recherchera la mixité d'activités économiques pour une meilleure pérennité (le commerce devient très minoritaire puisqu'il passe de 43 000 m² à moins de 20 000 m²). près de 800 emplois sont attendus.

Un exemple de recyclage : Le magasin CASTO-BUT va être entièrement recyclé (bâtiment en béton)



Budget et partenaires financiers :

Le budget de l'opération s'élève à un total de 22 millions d'euros. Sans la création des accès le foncier pèserait pour 75% des dépenses.

Aujourd'hui, le projet entre dans sa deuxième phase de concertation et les étapes de mise en œuvre opérationnelle (création de ZAC). Il est à noter que la concertation a représenté une étape importante du projet avec plus de 300 personnes mobilisées en réunion publique et des contributions apportées par des associations et riverains.

2.3. Laboratoire Éclair Épinay-sur-Seine – Lucie JUGÉ

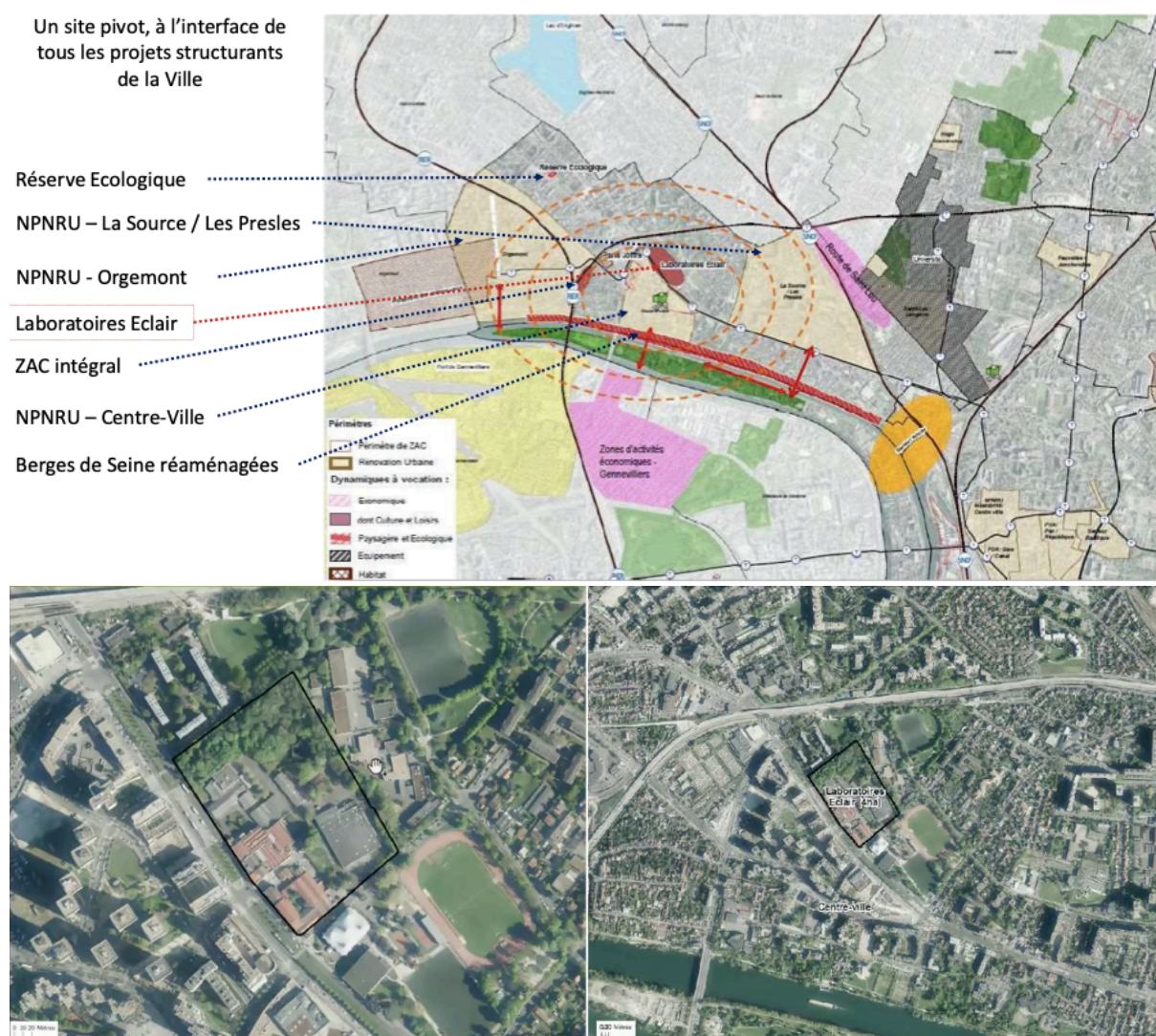
Sur la ville d'Épinay, plusieurs requalifications de friches sont en cours, qui ne sont pas toutes portées par les collectivités. Certaines sont en développement économiques, d'autres tournées vers l'habitat, etc.

La friche présentée aujourd'hui est un peu particulière puisque la ville s'en est rendu propriétaire et concerne les anciens Laboratoires Éclair qui produisaient des pellicules de film.

La ville a décidé de s'en saisir car elle porte un **projet de requalification économique à vocation culturelle** donc assez atypique et compliqué à équilibrer économiquement parlant.

Le site s'étend sur 4,4 hectares dont 18 000 m² bâtis par l'entreprise Laboratoire Éclair au fil du développement et des besoins de l'activité.

19



Une multitude de locaux divers sont présents dont ceux l'entreprise Sonodi qui est toujours en activité (doublage).

En juillet 2018, la ville d'Épinay-sur-Seine a acquis le site des anciens Laboratoires Éclair. La ville partage alors avec Plaine Commune le souhait d'engager une réflexion sur l'avenir du site et propose de s'inscrire dans la **démarche Territoire de la culture et de la création**, qui place

l'art et la culture au cœur de la fabrique de la ville. Cela s'est traduit par le lancement d'un appel à idée et la réalisation d'une étude de préprogrammation urbaine et culturelle.

Le site est intégré à une centralité existante et repérée parmi les principaux secteurs de développement. Le vœu était de replacer le site dans le territoire de Plaine Commune et la Métropole du Grand Paris, tant sur la desserte, que d'un point de vue culturel.

Deux ambitions majeures guident le projet

- **Avoir un quartier attractif** qui attire les habitants en centre-ville venant d'Épinay et d'ailleurs par une programmation économique et culturelle nouvelle. Il s'agit d'un écosystème culturel à faire naître (une filière arts notamment le domaine des arts visuels identifié comme nourrissant des besoins à l'échelle francilienne, une filière artisanat d'art, une filière image.)
- **Son exemplarité dans son volet environnemental** : dépollution, constructibilité faible et espaces publics généreux, conservation d'un maximum de bâtiments (éviter les démolition/reconstruction).

Les objectifs du projet visent à

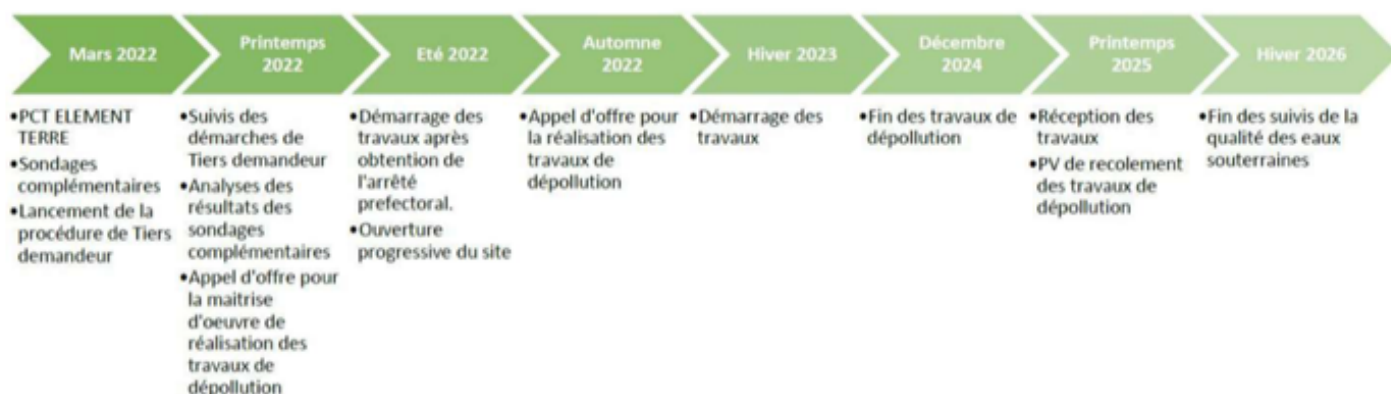
- conforter la centralité du centre-ville d'Épinay assez faible aujourd'hui.
- mettre en valeur son patrimoine culturel, économique et social sur 4 hectares, dont une « forêt urbaine » de plus d'1 hectare et divers bâtiments d'époques différentes,
- valoriser son patrimoine végétal et écologique (trame verte territoriale, réouverture du RU d'Enghien). Le site est entouré d'un environnement assez riche : lac d'Enghien et Berges de Seine.
- ouvrir le site totalement clos jusqu'à présent sur son environnement, le dépolluer et de remettre en état.

Une activation progressive du site

La programmation s'effectuera en plusieurs temps :

- 1) Ouverture du site en septembre 2022 et appropriation progressive avec le collectif Souk Machine
- 2) Installation d'entreprises et d'artistes résidents
- 3) Intensification et pérennisation des activités.

Planning et budget



Le chantier se déroulera quant à lui progressivement sur le site entre mars 2022 et printemps 2025.

Les **contraintes techniques sur site sont nombreuses** et portent autant sur la réhabilitation que sur le chantier de dépollution. Les zones polluées sont assez localisées, le choix a été fait de traiter la dépollution sur site et de permettre le maintien d'activités de manière compatible.

La ville a élargé aux **Fonds Friches du Conseil Régional Ile-de-France et de l'Ademe au titre des études**. Elle poursuit son travail en partenariat avec l'État et l'Ademe afin de financer la dépollution du site et de permettre à ce projet de se déployer, ces soutiens financiers ayant été indispensables. Pour autant le bilan financier du projet s'équilibre mal.

21

Compte-rendu rédigé par Marion BENOIST et Manon COPIN

Réseau TEDDIF

Cet évènement a permis d'aborder les ODD :



teddif

Territoires, environnement
et développement-durable en Ile-de-France

