Les friches industrielles

cadre légal, contraintes techniques et solutions

Matinale du 13 mai 2022

Grand témoin : **Patrick Chaimovitch**
Maire de Colombes
Président de l'AFDU

avec le concours de

EIFFAGE IMMOBILIER

LACOURTE NOTAIRES • AVOCATS
LACOURTEGROUPE

afdu
association française du développement urbain

ACCUEIL ET INTRODUCTION

Alexandra JARDIN
Evénements
et partenariats AMIF

Dorothée FOURNY
Vice-Présidente
AMIF Partenaires

GRAND TÉMOIN

Patrick Chaimovitch

Maire de Colombes

Vice-président de Boucle Nord de Seine

Vice-président de la Métropole du Grand Paris

Président de l'AFDU

EXPERTS

Les friches urbaines : actualité et contraintes légales

Marie KNITTEL
Notaire
Responsable du pôle droit public immobilier
Etude LACOURTE ET ASSOCIES
marie.knittel@lacourte-notaires.eu

Friches urbaines : quelle actualité ?

LES FRICHES URBAINES

4.200ha

Plan national biodiversité

Rapport du GIEC

Loi CLIMAT 2022

SDRIF

Friches urbaines : quelle actualité ?

Constats

Apports de la loi CLIMAT ?

Des friches urbaines hétérogènes

Constat

- Privées ou publiques
- Petites ou grandes
- Industrielles, aéronautiques, hospitalières
- Avec ou sans valeur

Mode de recyclage

- AU CAS PAR CAS

Risque de l'opération

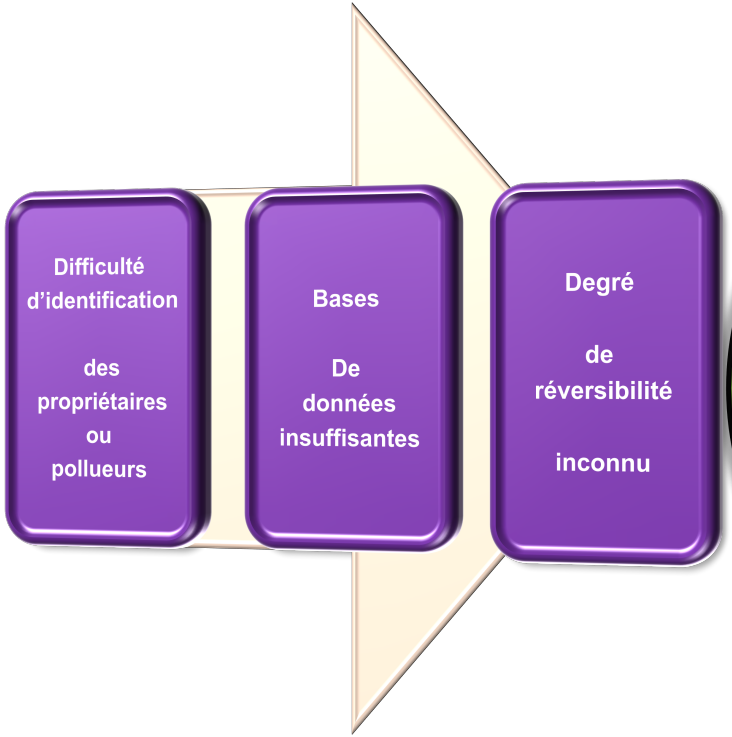
- TRÈS ELEVE

Le temps long des procédures

Temps long
=
code urbanisme
+ code
environnement

- **Dérogation au PLU pour projets de construction sur une friche**
- **Création des certificats de projet à titre expérimental pour 3 ans**

Les risques et le coût des friches urbaines



- Ajout en annexe des PLU et des certificats d'urbanisme les secteurs d'information sur les sols
- Définition juridique des friches et de l'usage
- Observatoires de l'habitat et du foncier
- Inventaires dans les ZAE
- Clause d'information dans acte de vente ou bail

Des leviers financiers à parfaire

Collectivités

Principal acteur de revalorisation de friches

Renouvellement du Fonds Friche

600 M d'€

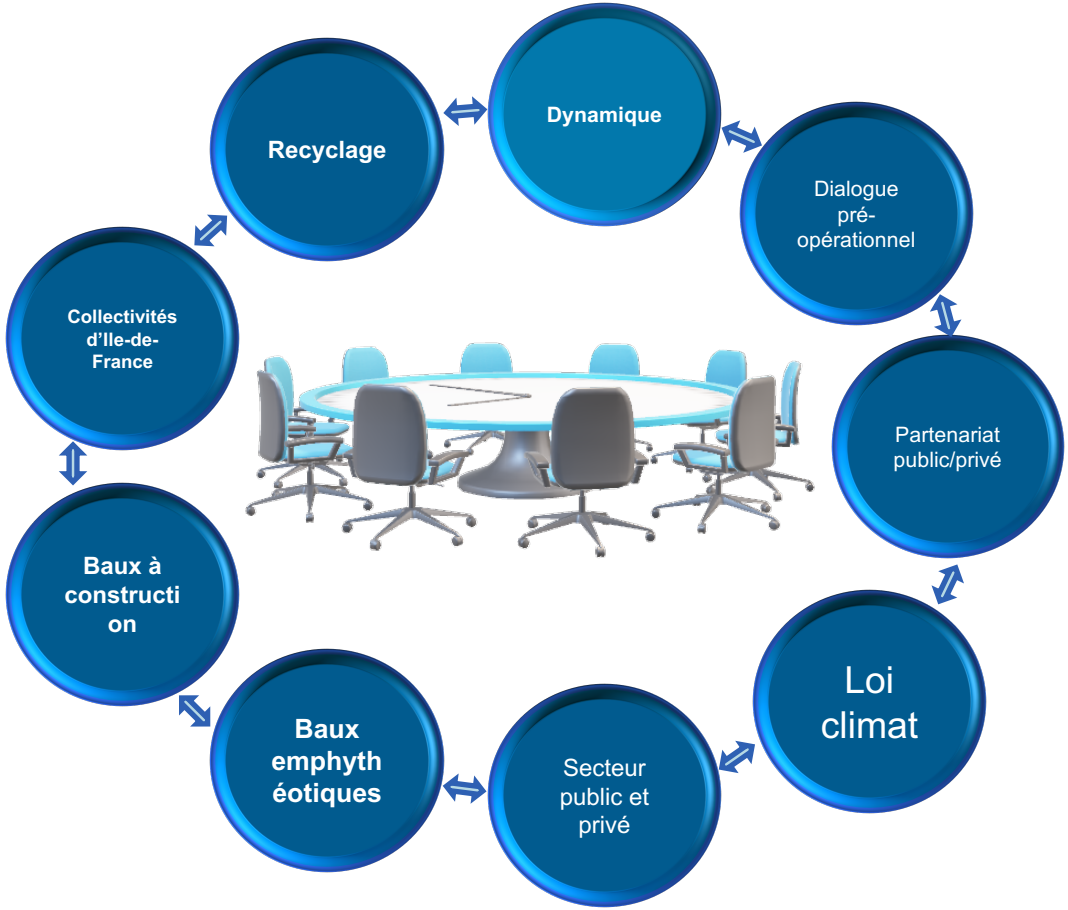
Des partenariats Public-privé à renforcer

- Dialogue pré-opérationnel nécessaire
- Anticipation
- Alignement des intérêts

Partenariat public-privé

à promouvoir

Conclusion


Dynamique
Dialogue pré-opérationnel
Partenariat public/privé
Loi climat
Secteur public et privé
Baux emphyth éotiques
Baux à constructi on
Collectivités d'Ile-de-France
Recyclage

EXPERTS

Les friches urbaines : les différentes contraintes illustrées par un exemple concret

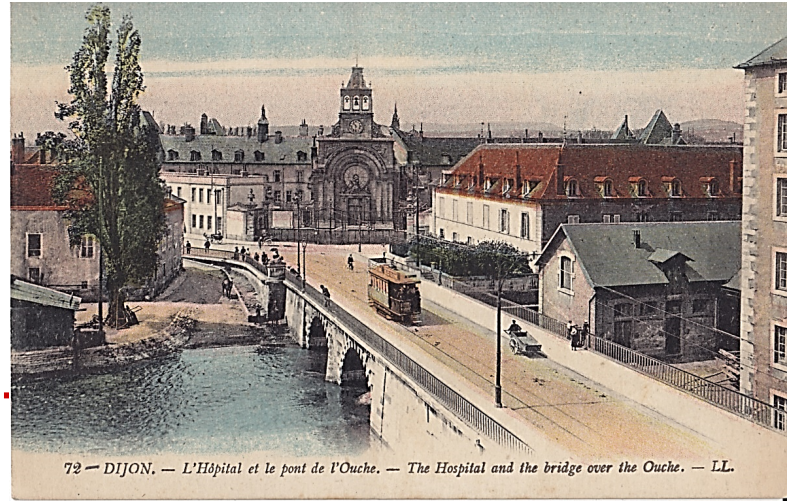
Florence CURVALE
Directeur du développement territorial chez Eiffage Immobilier

EIFFAGE IMMOBILIER

Christophe Garcia
Eiffage Directeur des Relations Publiques

DIJON
La Cité de la Gastronomie et du vin

Reconversion de l'Hôtel Dieu



CITÉ INTERNATIONALE DE LA GASTRONOMIE ET DU VIN
DIJON

INTERVENANTS

Ville de Dijon

Aménageur : Eiffage Aménagement
Promoteur : Eiffage Immobilier
Constructeur : Eiffage Construction

Architecte Urbaniste : Agence AAAB

Paysagiste : Agence Land'Act

Promoteur : François 1er

Principaux investisseurs / utilisateurs :
K-REI, Ville de Dijon, Crédit Agricole Bourgogne Franche Comté, Gaumont Pathé, SwissLife, Grand Dijon Habitat, Habellis, CDC/NAOS….

LES DATES CLE DU PROJET

Obtention et purge des PA / PC

Dépôt permis de construire hôtel et Village by CA

Achat foncier et début des démolition

Désaffectation de l'hôpital

Début des travaux de construction

Livraison et ouverture au public

2015 | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022**

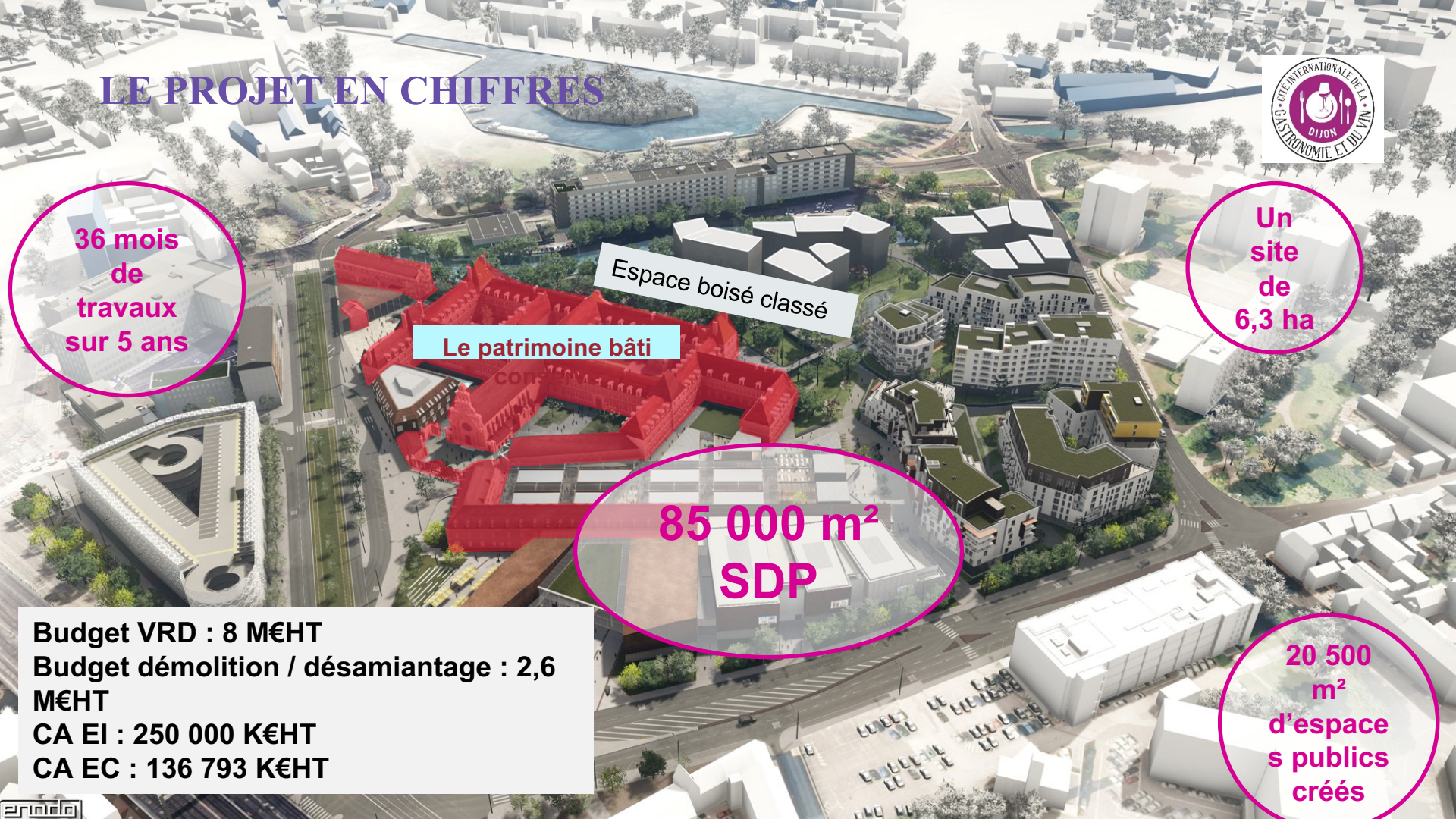
Signature de promesses de vente Ville – Eiffage Aménagement

Permis d'aménager

MONTAGE ET PROCEDURES

- Fouilles archéologiques pilotées par la Ville
- Permis d’aménager global avec étude d’impact
- Permis de démolir global
- Dérogation pour la destruction d’habitat d’espèces protégées (dossier CNPN)
- Protection d’un Espace Boisé Classé
- Permis de construire pour chaque programme immobilier
- CDAC commerces et CDAC Cinémas

LE PROJET EN CHIFFRES



Budget VRD : 8 M€HT
Budget démolition / désamiantage : 2,6 M€HT
CA EI : 250 000 K€HT
CA EC : 136 793 K€HT

PROGRAMMATION

Logements François Premier
92 logements

Village by Crédit Agricole

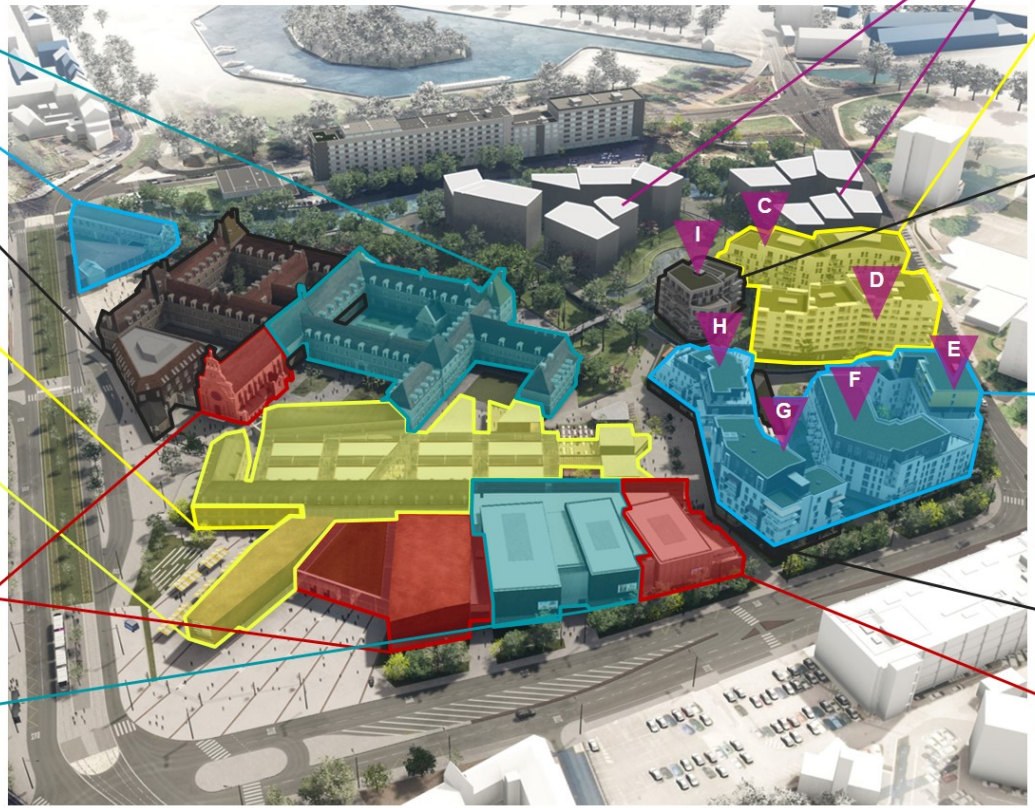
Hôtel 4* by Curio (Hilton)
125 chambres

Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

Pôle commercial
Commerces
Formation (Ferrandi – BIVB)
Bureaux

Pôle culturel

Cinéma multiplexe – Pathé
9 salles



Îlots 1.3 et 1.4

Bât C : Logements – Grand Dijon Habitat
85 logements
Bât D : Logements – Habellis
85 logements

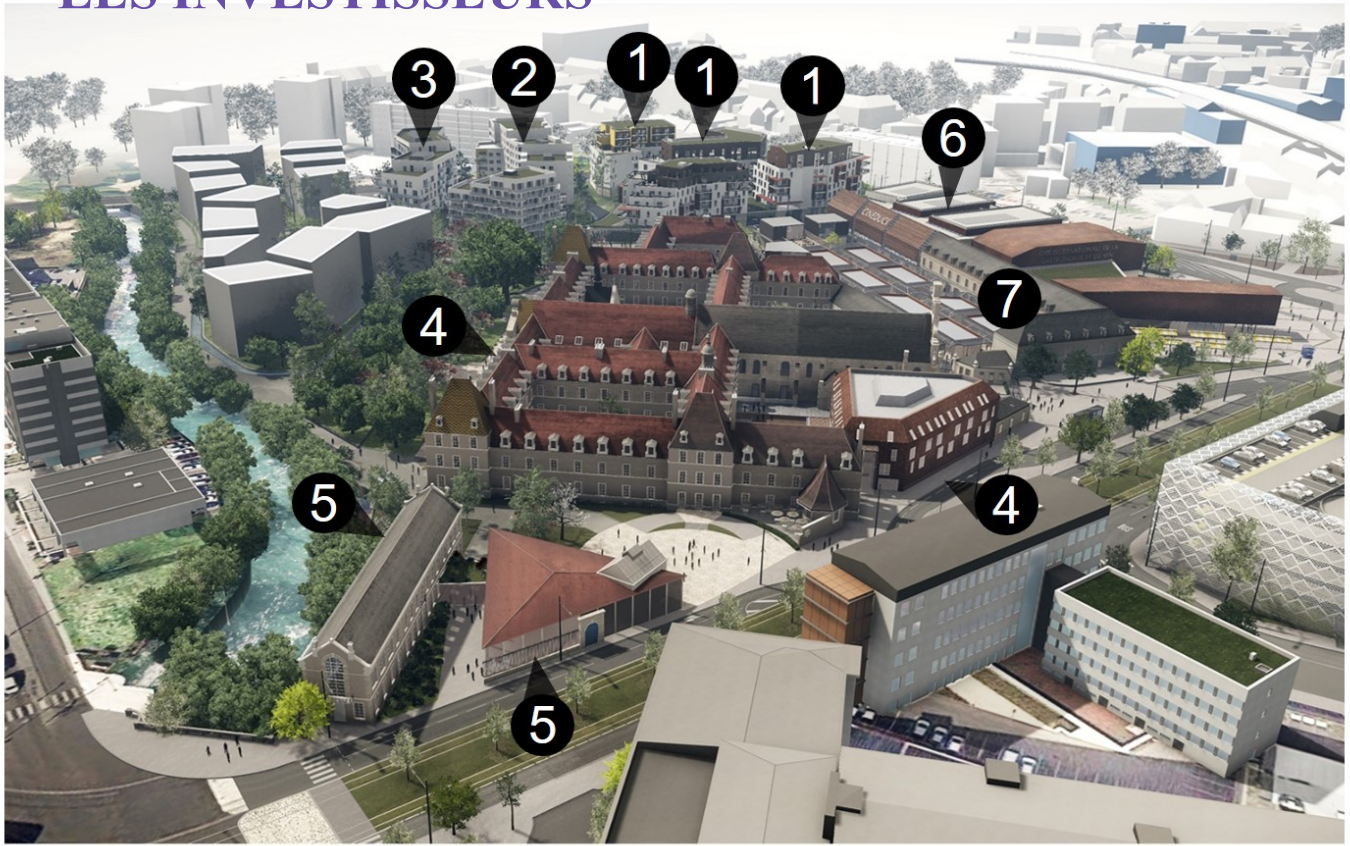
Bât I : Logements en accession
42 logements

Bât E : Résidence de tourisme
104 logements
Bât F : Résidence seniors - SwissLife
96 logements
Bât G : Résidence étudiants - SwissLife
144 logements
Bât H : Logements en accession
48 logements

Locaux commerciaux

Cinéma art et essai
4 salles

LES INVESTISSEURS



1 GROUPE RÉSIDE ÉTUDES — PROMOTEUR ET GESTIONNAIRE - EXPLOITANT — SwissLife

2 GRAND DIJON HABITAT

3 Habellis — Groupe ActionLogement

4 FRANÇOIS 1ER GROUPE — CURIO COLLECTION BY HILTON

5 LE VILLAGE by CA

6 les cinémas PATHE GAUMONT — PATHÉ!

7 GROUPE K-REI REAL ESTATE INVESTMENT — Dijon — LibrairieGourmande Gastronomie - Oenologie - Livres anciens et modernes

GRAND TÉMOIN

Patrick Chaimovitch

Maire de Colombes
Vice-président de Boucle Nord de Seine
Vice-président de la Métropole du Grand Paris
Président de l'AFDU

afdu
association française du développement urbain

Friches : Exemple du secteur « Auriol » à Colombes

Contexte

- Crise du bureau → questionnement d'un projet de 80 000 m2 dont le PC était en cours d'instruction
- Concomitance de réflexion sur 3 parcelles contiguës par 3 propriétaires différents

Spécificités

- Trois parcelles formant un secteur de projet de plus de 4 hectares
- Un PLU n'autorisant que les activités et bureaux
- Une maitrise du foncier par des propriétaires privés : un propriétaire individuel, des investisseurs/promoteurs

Secteur Auriol : une démarche pragmatique d'urbanisme négocié

- Une volonté commune d'organiser la mutation du secteur
- Une prise en compte des contraintes de chacun : ville, propriétaires, promoteurs
- Un calendrier partagé
- Une méthode spécifique :
  - Des objectifs politiques clairs
  - la mise en place d'un mode projet coordonné par l'aménageur de la ville
  - des prestataires missionnés par le groupement

Secteur Auriol : les ambitions du projet

Un quartier bas carbone à énergie positive : plusieurs leviers :

- Un projet au service du territoire
- Trois trajectoires de transition écologique
  - Renaturation
  - Bien-être, confort, santé
  - Neutralité carbone
- Incitation des usagers : des habitants en transition

Secteur Auriol

Secteur Auriol : Plan Masse en cours

Friches : Exemple du secteur « Stalingrad » à Colombes

Contexte

- Crise du bureau → questionnement sur le devenir d'un site de 30 000 m2 de bureaux à vendre

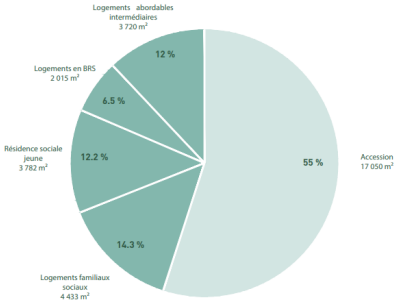
Spécificités

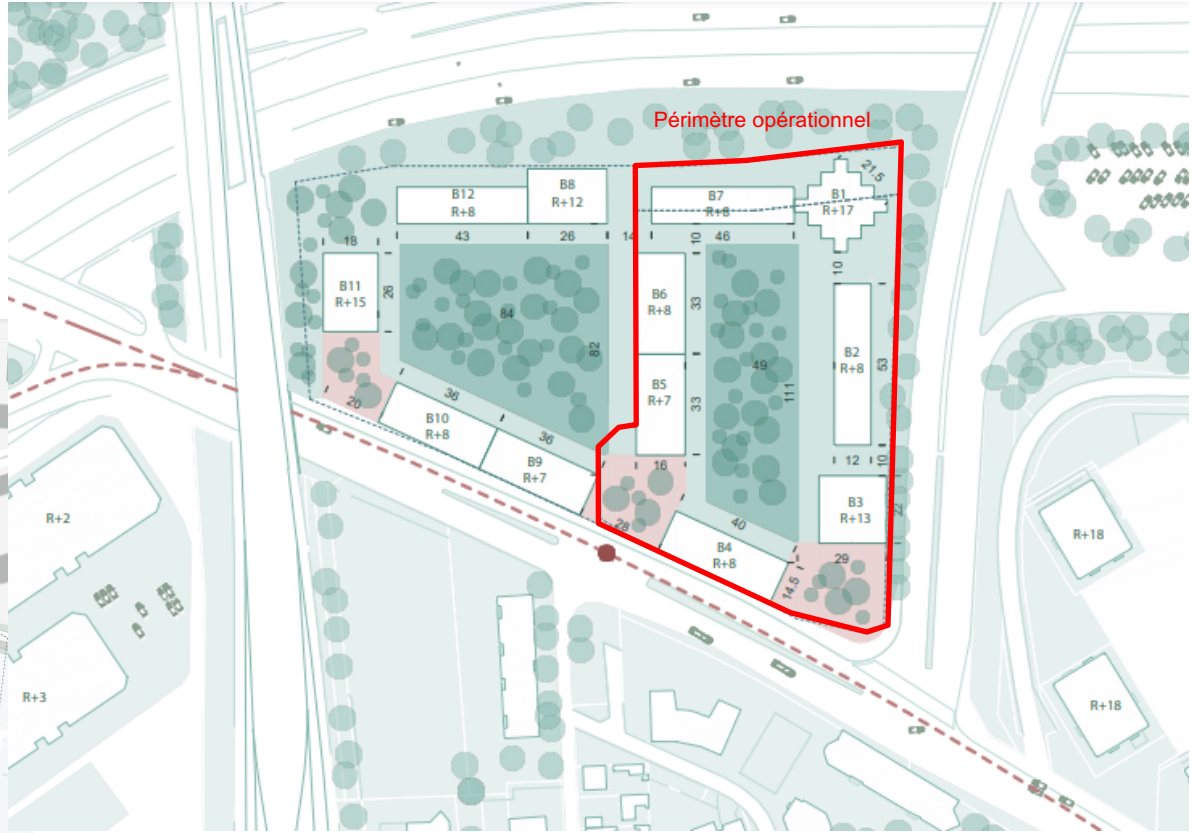
- Parcelle en face d'une future station de tramway
- Un PLU n'autorisant que les activités et bureaux
- Une maitrise du foncier par un fond privé
- Secteur en lisière d'un programme de renouvellement urbain achevé

Friches : Exemple du secteur « Stalingrad » à Colombes

Friches : Exemple du secteur « Stalingrad » à Colombes

Secteur « Stalingrad » : une réflexion d'ensemble





conclusion