

COMMISSION  
TRANSITION ECOLOGIQUE

LA REHABILITATION DES  
FRICHES EN ILE-DE-FRANCE :  
UN ENJEU  
ENVIRONNEMENTAL MAJEUR  
POUR LES ELUS FRANCILIENS

.....

Note préparatoire du 16/01/2023

I INTERVENANTS



Nicolas Laruelle, urbaniste à l'Institut Paris  
Région (IPR)



Séverine Cohuet, chef de projet Sites et Sols  
pollués, référente ZAN et Friches à l'Ademe  
Ile-de-France

.....

🕒 Le lundi 16 janvier 2023 de 14h00 à 15h30

📍 En visioconférence (les identifiants de connexion figurent dans le mail de confirmation)

Élus référents :

- 👤
- Rolin CRANOLY, maire de Gagny (93)
  - Didier GUEVEL, maire du Plessis-Gassot (95)
  - Julien JABOUIN, adjoint au maire de Cachan (94)

En cas de problème de connexion, veuillez contacter notre hotline : 0970 711 105 ou support@frv-sense.com

.....

## I OBJECTIFS

- ✓ Dresser un constat sur le potentiel des friches en Ile-de-France
- ✓ Appréhender les différents enjeux ainsi que les difficultés que posent la réhabilitation des friches
- ✓ Appréhender les différents dispositifs et leviers à la disposition des communes
- ✓ Echanger sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre dans le cadre de la reconversion des friches

## I CONTEXTE / ACTUALITÉ

La réhabilitation des friches représente un enjeu stratégique pour les villes, source de nombreuses opportunités, **dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et d'élaboration du prochain Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-e)**, qui a débuté en novembre, et dont l'objectif repose sur 3 piliers : Zéro artificialisation nette (ZAN), Zéro émission nette (ZEN) et Zéro déchet.

La définition des friches est longtemps restée plurielle. La **loi Climat et résilience (2021)** tente de mettre fin à cette incertitude en donnant une consistance juridique à cette notion, s'entendant comme **« 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 »**.

Au-delà de l'enjeu notionnel, **leur identification est tout aussi prégnante** dans la vision d'aménagement régional à construire. A cette fin, **l'Institut Paris Région (IPR)** a constitué à l'échelle francilienne un **observatoire des friches**, qu'elles soient industrielles, agricoles ou même résidentielles. Ainsi, il est répertorié **un total de 2**

**721 friches franciliennes pour 4 200 hectares.** 34% sont non-bâties et 776 de ces friches se trouvent à Paris ou en petite couronne. Ces éléments seront approfondis lors de la présentation de Nicolas Laruelle, urbaniste à l'Institut Paris Région.

**La dépollution et la reconversion des friches présentent un certain nombre d'intérêts environnementaux et économiques locaux.**

**Au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 et de la nécessaire adaptation des villes au dérèglement climatique** tout d'abord. En effet, il semble urgent de **reprendre possession de ces friches face aux risques de pollution** (de l'eau et des sols particulièrement) **et aux externalités positives environnementales que ces espaces peuvent constituer pour la collectivité**, notamment en régulant les phénomènes d'îlots de chaleur urbain et en valorisant la biodiversité. L'objectif de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est particulièrement ambitieux en Ile-de-France, tant en raison de la croissance démographique que de la densité des différentes activités économiques. Il s'agit de réduire la consommation d'espaces selon un objectif fixé de manière décennale, puis de compenser tout projet de consommation par une renaturation à partir de 2050. A ce sens, les friches représentent un vivier foncier intéressant pour les collectivités.

Ensuite, **au regard des externalités positives et économiques que de telles actions peuvent également engendrer**. La revalorisation foncière de ces espaces permet de revitaliser des territoires entiers en y développant des énergies renouvelables, en réindustrialisant l'économie nationale ou encore en valorisant culturellement le patrimoine industriel.

**Alors que la réhabilitation des friches apparaît comme nécessaire, elle reste toutefois particulièrement coûteuse pour les collectivités.**

Elle engendre des difficultés supplémentaires à la construction sur terrain-nu, spécifiquement pour les friches industrielles qui nécessitent d'être dépolluées ; cette mesure est évaluée à hauteur **d'au moins un million d'euros de l'hectare<sup>1</sup>**. Il y a donc un réel enjeu à ce que les collectivités soient aidées dans la réhabilitation de ces friches. **Ce soutien financier public existe en amont**, sur l'expertise en matière d'ingénierie dont ne disposent pas nécessairement les collectivités **ainsi que sur la réhabilitation matérielle en elle-même** face aux enjeux.

En la matière, **différents leviers peuvent être mobilisés pour les collectivités :**

- **La Région Ile-de-France** a lancé le **programme « reconquérir les friches franciliennes »**, se destinant tant aux projets d'urbanisation d'une friche en milieu urbain, de renaturation d'espaces artificialisés laissés à l'abandon que de remise en culture d'une friche agricole.
- **L'Ademe accompagne les collectivités amont de la reconversion des friches en soutenant financièrement des études pour évaluer le risque de pollution**, interroger les intentions d'usages (qui peuvent se traduire par des actions ponctuelles de communication et d'animation afin de sensibiliser et engager les

---

<sup>1</sup> Rapport d'information par la mission d'information sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives (2021).

acteurs qui ont un lien avec les friches polluées ou les populations concernées) et définir des stratégies de gestion de la pollution et de dépollution adaptées.

- Par ailleurs, le **programme nationale « Action Cœur de ville »**, dont la première phase a eu lieu de 2017 à 2022, a été prolongé pour une phase 2 jusqu'en 2026. Ce programme peut notamment être mobilisé par les collectivités à des fins de réhabilitation de friches de nature commerciale.
- Enfin, les collectivités peuvent également faire usage de crédits du **Fonds européen de développement régional (FEDER)** à cet escient de réhabilitation, par appel à projet soumis à la Région et au Secrétariat général aux affaires régionales (SGAR).

**De nombreux exemples dans la réhabilitation de friches existent.** A titre d'illustration on peut citer le **futur quartier Massy-Atlantis (91)**. La création de ce quartier sur une ancienne zone industrielle et plus spécifiquement la construction du parking en sous-sol de trois niveaux sur l'ancien site de production de produits chimiques SAGEM a nécessité de procéder à l'évacuation des terres polluées. Ces réhabilitations peuvent aussi se faire dans la perspective d'aménagements d'espaces verts comme les **jardins Curial à Paris (19<sup>ème</sup>)**, lesquels ont vus d'importants travaux de dépollution se mettre en place car édifiés sur le site d'une ancienne usine à gaz. Enfin, parmi d'autres, cette réhabilitation peut se faire par la mise en valeur du patrimoine industriel, comme **La Briqueterie à Vitry-sur-Seine (94)**, en activité jusque dans les années 1960 puis abandonnée, devenue lieu de production, création et diffusion d'œuvres chorégraphiques, labellisée centre de développement chorégraphique national (CDCN) par le ministère de la Culture.

## I PROPOSITION DE DEROULE

**14H00-14H10** : Introduction de la séance par les élus référents

**14H10-14H30** : Intervention de **Nicolas Laruelle**, urbaniste à l'Institut Paris Région

**14H30-14H50** : Intervention de **Séverine Cohuet**, chef de projet Sites et Sols pollués, référente ZAN et Friches à l'Ademe Ile-de-France

**14H50-15H25** : Temps d'échanges

**15H25-15H30** : Conclusion de la séance par les élus référents

## I QUELQUES CONSEILS DE BONNE UTILISATION

- Quelle que soit votre connexion (fibre ou wifi), positionnez-vous à proximité de la source.
- Pendant la réunion, assurez-vous qu'il n'y ait pas de connexions autour (ou peu). Pensez à désactiver les VPN quand il y en a (pare-feux...) et à fermer toutes les autres applications sur l'ordinateur (notamment celles utilisant du son : Skype...). Idéalement, débranchez temporairement les autres accès à internet (box de

votre TV, objets connectés, etc.).

- Veuillez penser à couper votre micro et votre caméra lorsque vous ne prenez pas la parole afin d'éviter au maximum les interférences et l'utilisation importante de bande-passante pouvant ralentir la connexion générale.
- Utilisez, de préférence, un casque et un micro externes à l'ordinateur (ou kit main libre) pour éviter les gênes en termes de son.