

# Diagnostic de sites en friche

## Un outil d'aide à la planification et à l'action territoriale

### La reconquête des friches, un enjeu essentiel pour l'aménagement durable du territoire

*Le Smasp, un acteur engagé*

#### Un modèle d'aménagement en évolution

Dans un contexte global de raréfaction du foncier et d'intensification des pressions sur les ressources naturelles, la reconquête des friches urbaines de toute nature (industrielle, artisanale, commerciale, résidentielle, ferroviaire ou encore agricole) s'avère prioritaire pour les acteurs de l'aménagement du territoire. De plus, elle constitue une véritable opportunité pour redynamiser les villes et leur tissu économique proche en répondant aux attentes fixées par les dernières orientations nationales (loi Climat et résilience, Zéro artificialisation nette, ...).



Ces espaces représentent un potentiel incontournable pour reconstruire la ville sur elle-même aussi bien dans les grands centres-urbains que dans les petits bourgs ruraux, recréer des espaces de respiration et de nature, renouveler l'offre de logements et d'activités économiques. Cependant, si ces espaces constituent de véritables opportunités foncières, ils correspondent généralement à des espaces contraints (réglementation, environnement, ...).

L'urbanisation et la planification urbaine nécessitent alors d'être repensées en revalorisant ce foncier délaissé.

#### Définition

Une **friche** est un espace bâti ou non, utilisé auparavant pour des activités de toute nature, ayant perdu son usage, sous utilisé ou en cours d'abandon et nécessitant une intervention pour un nouvel usage.

#### Une initiative locale

Dans ce cadre, le Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou (Smasp) s'est engagé depuis 2020 dans le recensement des sites en friche. Cet inventaire a d'abord permis de mettre en évidence **900 locaux économiques vacants** sur son territoire. Ce chiffre a par la suite été affiné pour parvenir à un chiffre consolidé de **143 sites en friche ou susceptibles de le devenir** sur ce territoire d'environ 3 300 km<sup>2</sup>.



# Une méthode à construire pour évaluer le potentiel des friches

## Définition d'un outil d'aide à la décision

Sur la base de l'inventaire des 143 sites recensés, une estimation du potentiel de mutabilité a été réalisée par le Smasp à l'aide de l'outil développé en 2017 par la DDT des Ardennes en réponse à sa mission d'accompagnement des collectivités sur des projets d'aménagement territorial.



## Un outil existant à adapter aux besoins locaux

L'utilisation de cet outil a permis de mettre en évidence le besoin de préciser la donnée d'entrée pour fiabiliser le résultat obtenu. En effet, l'exploitation de données statistiques et géographiques générales pour ensuite analyser les enjeux territoriaux et générer des synthèses globales ne répondait pas pleinement au besoin du Smasp.

Le Smasp a donc souhaité disposer d'un outil plus précis pour fiabiliser au maximum son analyse à date et disposer d'une :

1. Donnée opérationnelle et vérifiée concernant les friches du territoire
2. Evaluation des enjeux affinés par site
3. Evaluation des coûts de remobilisation en fonction des usages projetés

## Définition d'une méthode adaptée

Pour répondre à ces 3 objectifs, et en lien étroit avec les intercommunalités, la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Ademe, le Smasp a défini une méthode permettant de les atteindre.

Le Smasp a basé son approche sur un diagnostic terrain sur l'ensemble des sites pour fiabiliser la donnée d'entrée et favoriser l'émergence de projets de recyclage de friches réalistes, qu'ils soient portés par des acteurs privés comme publics.

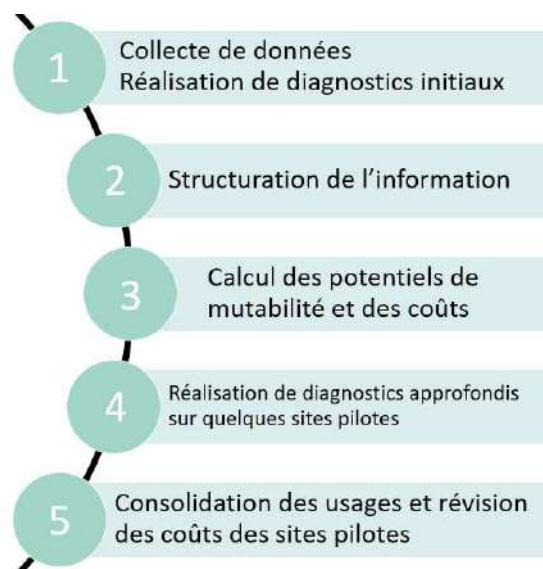
### A savoir

Le potentiel de mutabilité est la représentation de la capacité d'une friche à être transformée vers une nouvelle destination. 4 grandes destinations sont évaluées :

1. Développement urbain mixte
2. Développement économique
3. Renaturation
4. Sauvegarde du patrimoine

En fonction des résultats de ce premier diagnostic, le Smasp a inclus la possibilité de poursuivre des diagnostics thématiques approfondis sur quelques sites pilotes pour en préciser les opportunités, contraintes et coûts de remobilisation.

La réponse opérationnelle à cette approche est décomposée en 5 phases :



Pour la mettre en œuvre, le groupement SCE & NEXTIM a été retenu début 2022 et son intervention doit se poursuivre jusqu'à mi-2024.



# Réalisation d'un diagnostic préliminaire à l'échelle du Scot du Seuil du Poitou

## D'un inventaire global à un diagnostic détaillé

La mission confiée au groupement SCE & NEXTIM est composée de 2 tranches, dont la première sera finalisée en juillet 2023, après 18 mois de travail. Elles ont pour objectifs :

### Tranche ferme (phases 1 à 3)

Cette tranche consiste en la réalisation d'un diagnostic sur l'ensemble des sites en friche recensés par le Smasp pour lesquels une intervention a été rendue possible, afin de mieux connaître leur état, leur occupation, les opportunités et les contraintes de chaque site, ainsi que d'évaluer le coût de remobilisation de ces sites pour sélectionner des sites pilotes à réinvestir.

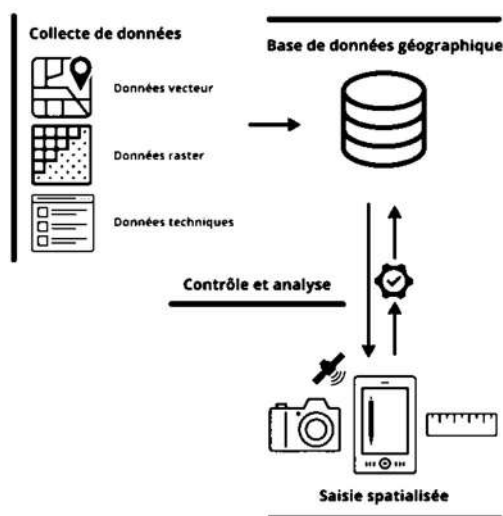
### Tranche optionnelle (phases 4 à 5)

Elle consiste à conduire des diagnostics pré-opérationnels pour préciser les contraintes identifiées sur un nombre restreint de sites à enjeux sélectionnés à l'issue de la tranche ferme afin d'affermir des usages possibles et les coûts de remobilisation inhérents.

## Phase 1 : Collecte de l'information

La phase de collecte d'informations a été réalisée de février à novembre 2022.

Cette phase a débuté par la structuration d'un dictionnaire de données incluant des données documentaires et des données de terrain.



Au final, une base de données de 325 champs a été constituée avant les visites de sites. Les données ont été organisées selon les **5 enjeux** identifiés :

1. Sites et sols pollués
2. Paysage / patrimoine
3. Milieux naturels / biodiversité
4. Bâti
5. Réseaux

Sur cette base, un outil de saisie des informations de terrain a été déployé afin de proposer une saisie maîtrisée des informations par les opérateurs de terrain.



Les opérateurs mobilisés ont été sensibilisés en amont des visites à l'ensemble des 5 enjeux.

Lorsque la phase de préparation d'acquisition des données a été réalisée, les visites de terrain ont été organisées par :

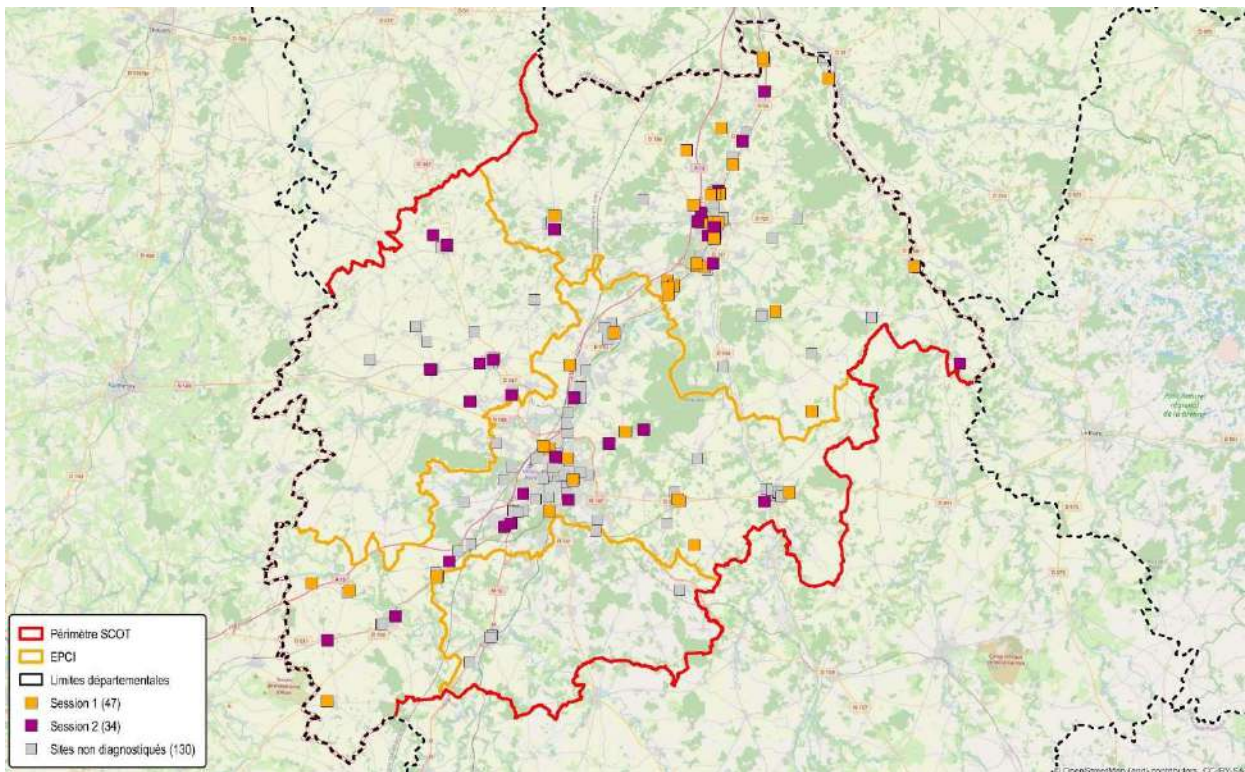
- Information préalable par le Smasp des propriétaires et des communes concernées.
- Appels téléphoniques des propriétaires. Sur 143 sites initialement, 74 sites disposaient de coordonnées des propriétaires.
- Sans réponse téléphonique, dépôt d'un avis de passage.

**Au final, 81 sites ont pu être investigués au travers de 2 campagnes.**

### La phase 1 en quelques chiffres :

- > 57 ha de friches, dont environ 10 ha bâtis
- > 8 friches sur la CC (\*) du Haut Poitou
- > 30 friches sur la CU de Grand Poitiers
- > 43 friches sur la CA de Grand Châtelleraut
- > Un territoire présentant des friches à dominantes « tertiaires » avec 44 unités
- > Le territoire de Grand Châtelleraut refferme 18 des 24 friches industrielles visitées

(\*) CC : communauté de communes  
CA : communauté d'agglomération  
CU : communauté urbaine



Localisation des 81 sites investigués

## Phase 2 : Exploitation des résultats

La phase de traitement et de valorisation des données a été réalisée de décembre 2022 à février 2023. Elle a consisté en une :

1. Analyse des enjeux (paysage et patrimoine, biodiversité, pollution, réseaux, bâtiment)
2. Formalisation de la base de données et de fiches de synthèse permettant de disposer d'un socle d'informations complet accessible aux différentes parties prenantes de l'étude.

Les fiches de synthèse sont accessibles depuis une interface liée à la base de données et présentée ci-dessous.



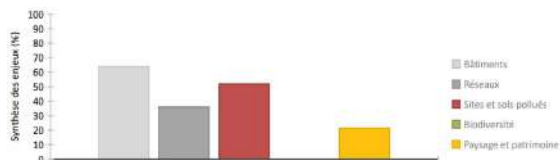
A partir de cet écran, la donnée peut ainsi être extraite sous forme d'une fiche de synthèse propre à chaque site (3 pages minimum).



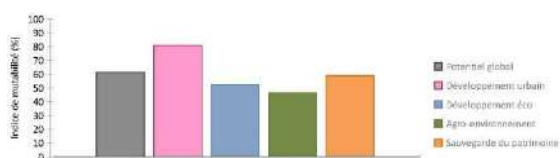
### Phase 3 : Calcul des potentiels de mutabilité et des coûts

La phase d'actualisation des potentiels de mutabilité et de calculs des coûts associés a été réalisée de mars à mai 2023.

Sur la base des données consolidées et mises en forme, elle a d'abord consisté en la définition d'un niveau d'enjeu pour chacun des 5 thèmes observés sur la base d'un indicateur synthétique.



Ensuite, cette phase a permis l'évaluation de l'indice de mutabilité des 81 sites.



Sur cette base, des coûts de remobilisation du foncier ont été estimés à partir du retour d'expérience du groupement de bureaux d'étude. Ils ont été calculés en fonction du type d'intervention (réhabilitation, déconstruction, décroûtage) et des destinations considérées (développement urbain, économique, renaturation).

Le choix de la destination future privilégiée a été établi à partir de :

- L'actualisation de l'indice de mutabilité
- Le retour des intercommunalités (EPCI) sur l'usage pressenti des sites

Dès lors, les sites ont été hiérarchisés au sein de chacune des 3 catégories d'intervention et les 8 sites plus favorables pour chacune ont

été proposés à l'étude aux 3 EPCI concernés (la CC des Vallées du Clain ne possède pas de friche à investiguer) :

- CC du Haut-Poitou
- CU de Grand Poitiers
- CA de Grand Châtellerauld

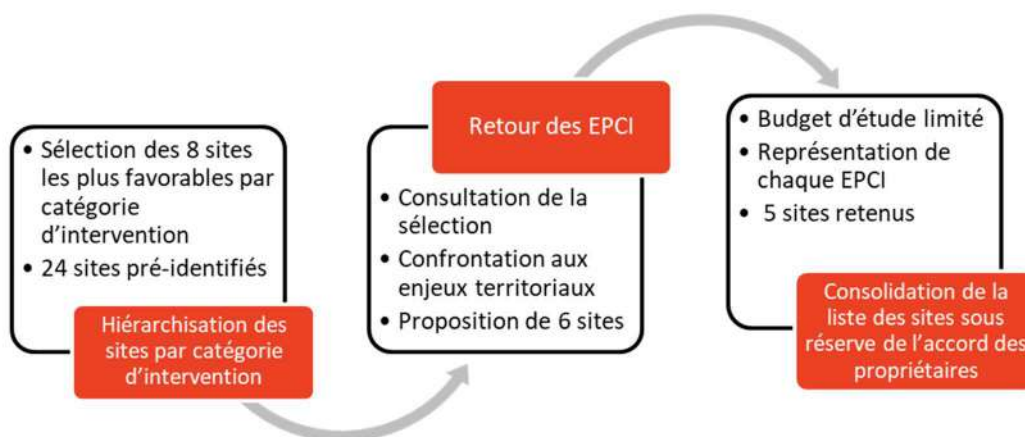
Ces **24 sites ont pu être discutés** pour en retenir **5 au final**, le budget alloué aux diagnostics approfondis étant contraint. La nature et les coûts des diagnostics approfondis pour chacun de ces sites ont été précisés.

#### Critères de choix final des sites

1. Dimension stratégique du foncier et/ou de l'immobilier disponible (dimensionnement, localisation...)
2. Impact de la remobilisation du site sur la disponibilité foncière (perspective du ZAN)
3. Impact visuel et sur l'image du territoire
4. Caractère reproductible de la remobilisation
5. Chances du projet d'aboutir (coopération du propriétaire, financements mobilisables, ...)
6. Retour sur investissement pour la collectivité
7. Contrainte budgétaire de l'étude

#### La phase 3 en quelques chiffres :

- > 22% des friches combinent faibles enjeux et faibles coûts
- > La remobilisation des 81 friches (57 ha) représente un budget de plus de 50 millions d'euros de travaux :
  - 62% des coûts de remobilisation seraient dédiés à la « réhabilitation »
  - 33% des coûts de remobilisation seraient dédiés à la « déconstruction »
  - 5% des coûts de remobilisation seraient dédiés à la « renaturation »



Processus de choix des sites pour la phase 4

