

NAISSANCE DE L'ÉTUDE

La tendance nationale sur le foncier porte sur une réduction de la consommation foncière et la reconstruction de la ville sur elle-même. Dans ce cadre, les friches économiques constituent un réservoir foncier à exploiter prioritairement.

Les EPCI et communes du territoire se sont déjà engagées sur la réhabilitation et la reconquête des friches économiques depuis plusieurs années (projet Vienne Sévène, projet Rives de Fayat à Annonay, zone de la Bascule à Saint-Pierre-de-Bœuf, friche Pont-à-Mousson à Andancette...).

Il existe toutefois encore un potentiel de friches important sur le territoire : futures friches commerciales, friches industrielles aujourd'hui non mobilisables (coût), potentielles futures friches industrielles et artisanales d'entreprises souhaitant se déplacer (site actuel mal situé, mal connecté, ne permettant pas d'extension, soumis à des risques...).

Dans ce cadre, les élus du Syndicat Mixte des Rives du Rhône ont souhaité lancer un recensement précis du gisement de friches disponibles sur le territoire (hors habitat et friches agricoles). Ce travail, réalisé entre 2020 et 2021, en partenariat avec l'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes) s'est appuyé sur la méthodologie développée par les agences d'urbanisme de Grenoble et de Lyon. A l'issue de cette première étape, un gisement d'environ 90 friches a été identifié.

Suite à ce travail partenarial, les élus ont souhaité que le Syndicat Mixte des Rives du Rhône aille plus loin dans l'accompagnement de ses communes et EPCI. Le SMRR et Epora ont ainsi décidé de la mise en place d'une convention d'études globales sur un portefeuille de friches, et non friche par friche comme cela se fait d'habitude. Une analyse fine multicritères, définie conjointement par le SMRR, Epora et les EPCI, a permis d'identifier les friches retenues pour réaliser les études. A la suite de ce travail, le SMRR a lancé un marché à bons de commandes en partenariat avec l'EPORA pour la réalisation d'études pré-opérationnelles sur une douzaine de friches ou groupe de friches du territoire.

En 2022, le groupement mené par le cabinet Lieux Fauves a été mandaté pour accompagner le territoire dans la réalisation de ces études. Le groupement est constitué de plusieurs bureaux d'études aux compétences variées:

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Syndicat Mixte des Rives du Rhône

MAÎTRISE D'OEUVRE

Lieux F.AU.VES - Architecte, urbaniste, paysagiste, concertation

SOBERCO - Expertise environnement et DD, site et sol pollué

AAMO - Expertise montage opérationnel, bilan d'aménagement

FONCEO-CITELIANCE - Expertise prommatique logements, activités et programmes innovants

DENIZOU - économiste, VRD

DPI - structure

PROGRAMME

diagnostic sur la friche et son contexte, réalisation d'études urbaine et patrimoniale au cas par cas, laboration de scénarii, réalisation d'études de faisabilités pré-opérationnelles, ateliers

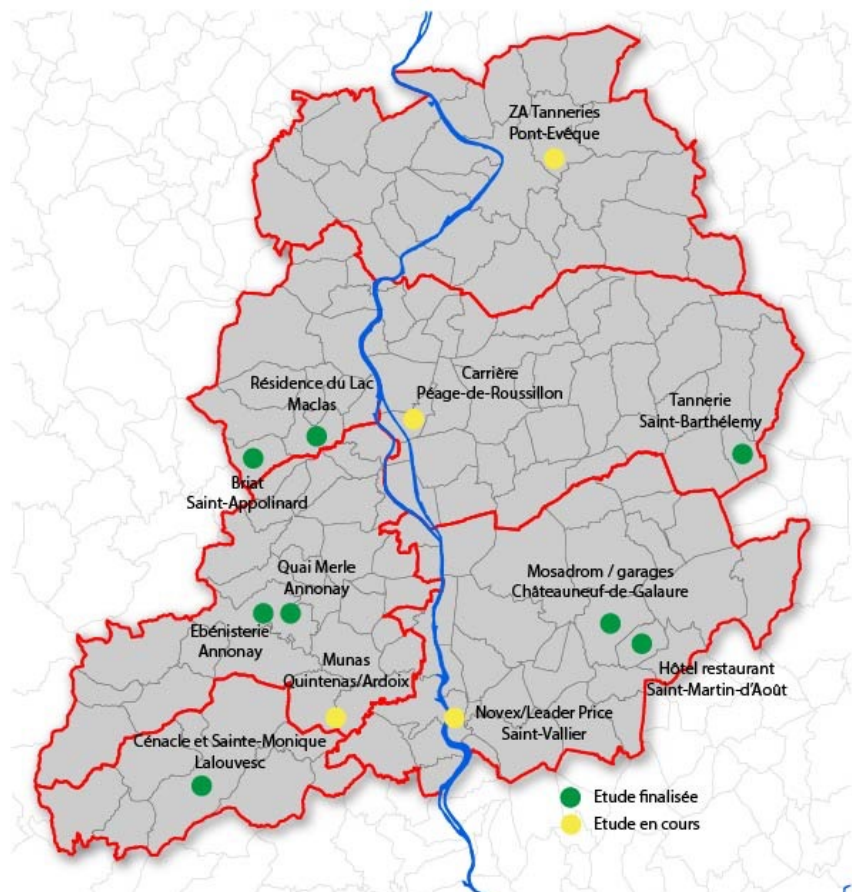
MONTANT DES HONORAIRES

Accord-cadre, marché à bon de commande

Plafond 600k€HT

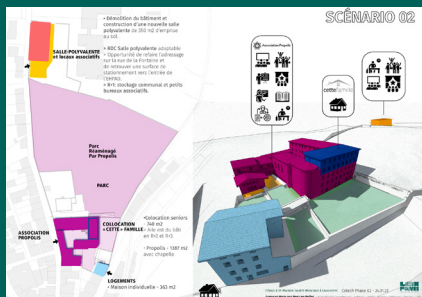
CALENDRIER - BONS DE COMMANDES EN COURS D'ETUDES

1. Résidence du lac de Maclas
2. Ancienne Tannerie de Saint-Bathélemy
3. Cénacle et maison Sainte-Monique à Lalouvesc
4. Ancienne usine Quai Merle à Annonay
5. Hôtel-restaurant de Saint-Martin-d'Août
- 6- Peage_Carriere
- 7 - -Andancette_Vermicellerie
- 8-Pont Eveque_Tanneries
- 9-Chateauneuf_Garage cheval
- 10-Saint appolinard
- 11-Munas
- 12-St vallier
- 13-Chanas



Réalisation d'études de faisabilités pré-opérationnelles sur la base d'un porte-feuille de friche dans le cadre de la stratégie zéro artificialisation nette du Syndicat Mixte des Rives du Rhône (France)

LIEUX FAUVES



lieuxfauves.com

LES FREINS

L'ensemble des études menées dans le cadre de ce marché permettent d'identifier une série de freins à la requalification. Ces constats peuvent permettre aux collectivités de décider s'il y a lieu d'intervenir sur de nouvelles friches et d'orienter les études en fonction des enjeux attendus. Pour les points développés ci-dessous seront citées les communes sur lesquelles des études ont été menées et qui ont permis de réaliser ces constats. les freins liés au contexte

Les freins géographique et urbain

Quel que soit le programme étudié dans le cadre du renouvellement d'une friche, l'accessibilité et la position géographique des sites peut se révéler être un frein important.

Dans le cas du développement d'activités économiques, l'absence de desserte par des gares ou lignes de transports en commun peut s'avérer être un frein à l'implantation d'entreprises pour qui cet enjeu d'une alternative à l'auto-solisme devient de plus en plus important dans les stratégies de recrutement.

L'absence de desserte par des transports en communs baisse également l'attractivité de territoires dans le cadre du développement d'une offre de logement, notamment lorsque la commune se situe à proximité de pôles d'attractivité importants avec lesquels la liaison peut être encore assez peu développée.

L'isolement géographique peut être un avantage pour certaines industries difficilement intégrables dans des territoires urbains très constitués, pourtant l'accessibilité au site par des routes sécurisées pour les poids lourds reste un élément important de leur implantation.

Des sites tels que Annonay ou Quintenas/Ardoix ont dû faire face à ce type de désavantage : sur les friches d'Annonay, l'étroitesse de la rue d'accès au site ne permettait pas le passage de poids lourds sauf à réaliser des travaux d'élargissement de la rue au détriment des bâtiments de la friche.

Sur le site de Quintenas/Ardoix, l'accès à la vallée du Rhône et à l'A7 nécessite de traverser des centres-villes/villages et d'emprunter des routes départementales insuffisamment calibrées pour une intensification du trafic poids lourds.

les freins liés au contexte de marché

L'équilibre entre l'opération de renouvellement et le marché dans lequel elle prend place peut être complexe selon deux points de vue : le marché en lui-même au regard du territoire, de l'offre et de la valeur économique des biens, mais aussi le marché au regard d'un projet de renouvellement aux caractéristiques exceptionnelles et donc, hors marché classique.

En effet, certains sites de grandes envergures ont dû faire face à un marché distendu ou inexistant : Lalouvesc, Maclas ou encore Annonay traitent du renouvellement de biens surdimensionnés, aux emplacements complexes, bien qu'avec un certain cachet et des avantages esthétiques ou fonctionnels, ne pouvant que faire l'objet d'un projet d'exception, ne s'inscrivant dans aucun marché de référence, en tout cas sur le territoire.

Dans le cas de Maclas et de Lalouvesc, ces biens atypiques se trouvaient également dans le cas d'une accessibilité à des aménités de proximité

complexe rendant la faisabilité du projet encore plus discutable (voir le chapitre précédent).

Enfin, les biens surdimensionnés au regard de leur contexte doivent faire face à la capacité d'absorption du marché et aux capacités d'investissement des communes. Une sortie opérationnelle ne peut passer que par l'investissement d'un porteur de projet privé portant un projet « exceptionnel » et donc difficile à trouver, mais pas impossible : Lalouvesc et Maclas ont su dépasser ce frein grâce à la mobilisation d'outils adaptés (AMI) et à la valorisation des forces vives du territoires (pour Maclas) puisque ce sont des porteurs de projets locaux qui ont fait le parti du renouvellement de ces sites.

Le constat de marchés faiblement porteurs et des valeurs basses associées qui ne permettent pas de couvrir les coûts élevés de la rénovation des friches pose la question suivante : pourquoi s'atteler à ces biens complexes et coûteux à transformer lorsqu'il existe des biens plus petits et moins chers à rénover ?

les freins liés aux capacités de transformation des bâtiments

L'étude des différents bâtiments présents sur les sites ont permis de faire remonter différents freins et alertes à prendre en compte dans des projets de renouvellement.

Premièrement nous avons pu observer des freins liés à l'état initial de fonctionnement et de conception des bâtiments. En effet une ancienne tannerie, un cénacle, etc sont des bâtiments conçus pour un usage spécifique qui impacte forcément leurs formes et caractéristiques : leur épaisseur, leur trame structurale, leur hauteur sous plafond, la résistance des dalles et toitures,...ce qui va contraindre leur rénovation et pourra impliquer une transformation plus ou moins forte et à une coût important.

Au-delà du coût généré par des démolitions plus ou moins partielles, ce sont des interventions qui peuvent également freiner l'acceptation du projet, autant par la population que par un ABF dans le cas d'un bâtiment patrimonial.

De la même manière l'acceptation des démolitions par l'ABF dans le cas d'Annonay a fortement compliqué les possibilités d'évolution du site, bien que dans un état de friche s'approchant plutôt de la ruine, le bâtiment est classé, ce qui implique de fait la mise en péril de sa mutation par la protection de l'ABF.

Les freins liés au risque et au respect des normes de la construction

Les bâtiments étudiés ont été conçus à une certaine époque, pour répondre à un certain usage et à certaines normes et précautions qui ne sont plus celles que nous connaissons.

En effet nous avons pu observer des freins à la transformation au regard de normes et de mesures de prévention au risque qui ne sont pas du tout celles mises en œuvre au moment de la conception des bâtiments étudiés.

Que ce soit à Maclas, Annonay, à Châteauneuf-de-Galaure ou à Saint-Barthélemy la question du risque (inondation, sismique) a été assez déterminante dans le renouvellement des friches.

#

BILAN DES ÉTUDES MENÉES

- # Les études menées dans le cadre de ce marché ont montré la difficulté à faire émerger des projets sur les friches, notamment de par la non viabilité économique d'une grande partie des projets possibles.
- # Au final, 2 sites ont trouvé un porteur de projet pour poursuivre le travail : la résidence du lac à Maclas et le Cénacle à Lalouvesc. Ces deux sites présentaient la particularité d'être constitué de bâtiments bien entretenus et pouvant être mobilisés rapidement sans engager des travaux lourds. Pour les autres sites, les études ont soit montré l'absence de sortie économique viable, soit nécessiteront des investissements importants sur plusieurs années n'augurant pas une sortie possible de l'état de friche à court, voire à moyen terme.
- # D'une part, ces études montrent la nécessité d'un changement des façons de faire et de travailler pour l'ensemble des acteurs de ces friches



LES PISTES D'OPTIMISATION

La difficile renaturation

L'option renaturation peut s'avérer intéressante sur des friches ne pouvant pas accueillir de projets urbains ou économiques. La renaturation ne permet pas de dégager des recettes contrairement à un projet urbain ou économique.

Toutefois, certaines friches, de par leurs caractéristiques (risques inondation, pollution très importante, richesses environnementales et biodiversité suite à l'abandon du site depuis plusieurs années...) ne permettent pas l'émergence de projets urbains, sauf à des coûts non entendables. La renaturation peut ainsi apparaître comme la seule solution de sortie d'un projet sur la friche.

Au-delà de ce seul cas, La renaturation sur le principe peut être valorisée dans plusieurs démarches, pouvant être levier de financement :

- Loi ZAN : désartificialisation des sols (renaturation nécessaire par rapport à une artificialisation nette) ;
- Loi Espèces protégées : compensation au titre de la biodiversité dans le cadre d'un projet de renaturation favorable à une plus-value écologique. La transformation d'un site artificiel en site naturel et écologique sera valorisée dans ce type de démarche (démolition des bâtiments, créations d'habitats naturels, créations d'une diversité de milieux...);
- Permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants, réduire le risque inondation...

(Annonay).

La valorisation par la production d'énergie

La valorisation par l'énergie des sites peut aussi répondre aux besoins de dégager des recettes pour un projet de renaturation tout en participant à l'objectif de développement des EnR.

Des points forts à cette valorisation apparaissent aujourd'hui :

- Fort taux de valorisation du gisement solaire sur le territoire (bon ensoleillement) ;
- Possibilité de valoriser des structures photovoltaïques sans mobiliser les sols pollués par l'absence de fondations (structures lestées ou longrines bétons) pouvant également permettre la mise en place d'une stratégie de dépollution par phytosanitaire par exemple ;
- Possibilité de mettre des panneaux photovoltaïques en complémentarité de la programmation bâti – valorisation des toitures ;
- Tarifs de rachat dépendants de la situation (une situation complexe est plus aidée)

La réflexion sur les jeux d'acteurs

La question des acteurs mobilisés sur ces études, de leur rôle et des rapports entre eux, a permis de réfléchir à plusieurs pistes d'optimisation.

Tout d'abord il semblerait que la mise en place d'un interlocuteur unique pour l'ensemble des services de l'État (DDT planification, DDT risques, DREAL, ABF,...) faciliterait grandement l'avancée de ce type de projets.

Les différentes études ont parfois montré l'absence de cohérence, voire la contradiction des différents services concernant leurs attentes, de faits spécifiques en rapport avec leurs missions propres. S'il est entendable que les objectifs de chaque service de l'Etat soient différents en fonction des missions de chacun, il serait nécessaire de pouvoir identifier un représentant unique qui se chargerait de faire le lien avec l'ensemble des services et assurerait la cohérence de leurs attentes.

Ce référent Etat devrait aussi permettre de trouver plus facilement les interlocuteurs clés dans les différentes structures concernées, la recherche de réponses claires (obligations légales, recherche de subventions) étant parfois compliquée pour les collectivités (Quintenas/Ardoix, Sain-Barthélemy).

réflexion sur les outils opérationnels.

La mutation de bâtiments complexes peut amener à des programmations et des montages innovants où les questions de la temporalité de projet, de la flexibilité des occupations, ou encore de la diffusion du projet peuvent s'avérer déterminantes à la concrétisation des propositions formulées en études.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) :

Mobilisé dès que possible au sein de ce marché, c'est un outil intéressant dans le cas de biens spécifiques, soit parce qu'ils ont une dimension hors d'échelle pour la commune, soit parce que l'orientation programmatique souhaitée implique d'identifier un porteur de projet économique tel qu'à Maclas ou à Saint-Martin-d'Août (orientation commerciale et touristique).

L'enjeu premier de la faisabilité opérationnelle réside dans l'identification d'un porteur ayant la capacité à faire et un projet cohérent avec l'orientation de la collectivité.

la valeur de l'immatériel

Ce chapitre traite de la valeur donnée à "ce qui ne compte pas", l'investissement dans des espaces non rentables. Ces espaces de vides apparaissent pourtant comme des conditions fortes de valorisation de leurs abords (des logements neufs se vendent plus chers à proximité d'un parc), ils nous semblent également être une marge de manœuvre disponible importante dans les stratégies d'adaptation des territoires aux changements climatiques (plus facile de renaturaliser des sols pollués sur des emprises naturelles existantes que de désimperméabiliser des hectares d'emprise bâtie dans 20 ans).

Sur les sites étudiés la question de la valeur du vide s'est souvent matérialisée au travers de sites de friche naturelle et des enjeux de renaturation associés.