

COMPTE RENDU
PETIT-DÉJEUNER À L'HÔTEL DE L'INDUSTRIE
19 MARS 2019

« LA RECONVERSION DES FRICHES :
UN ENJEU POUR LA RÉINDUSTRIALISATION FRANÇAISE ? »

Un événement organisé par :

VALGO

Un événement labellisé :



En partenariat avec :



RAPPEL DU PROGRAMME

« LA RECONVERSION DES FRICHES : UN ENJEU POUR LA RÉINDUSTRIALISATION FRANÇAISE ? »

Introduction

L'on parle beaucoup d'innovations, de big data, de robotique et d'intelligence artificielle avec une convergence de plus en plus nette entre les services et l'industrie dont l'illustration la plus spectaculaire est le e-commerce de plus en plus rodé aux process industriels.

Or, en 15 ans, **la part de l'industrie dans le PIB français a baissé de 20%** appelant de profondes mutations d'une industrie française qui doit nécessairement épouser la révolution numérique et la transition énergétique pour se réinventer.

Tous ces changements, qui apparaissent de prime abord fondés sur le numérique, les données, donc sur l'immatériel, reposent pourtant de plus en plus sur des réalités physiques et tangibles : une consommation de ressources, de matériaux par des sites qui nécessitent de plus en plus d'espace. Les centres de e-commerce, les data center, ou encore les usines et les unités de production d'énergie renouvelable constituent les exemples les plus emblématiques.

Parallèlement à ces besoins d'espace, **il existe en France plus de 300 000 sites pollués** dont une partie composée de friches industrielles, souvent situées dans la première couronne des agglomérations et reliées à de nombreuses infrastructures déjà existantes.

Dans ces conditions, ne faut-il pas penser les mutations de l'industrie au regard de la lutte contre l'artificialisation des sols, la reconversion des matériaux ou encore le recyclage de friches et du foncier dégradé ?

D'autant que ces projets de reconversion de friches industrielles sont des opérations créatrices de valeur pour les territoires, l'économie française et pour la préservation de l'environnement.

Reconquérir des sites industriels à l'abandon pour en faire des pôles de compétitivité au service de l'attractivité des territoires et du respect de l'environnement, tels sont les enjeux soulevés par ce petit déjeuner débat organisé par la société VALGO le 19 mars 2019 à l'Hôtel de l'Industrie en partenariat avec la Fabrique de l'Industrie et dans le cadre de la Semaine de l'Industrie.

Les intervenants de la matinée :

- **Damien ADAM**, Député membre de la commission des Affaires économiques, membre du Conseil national de l'industrie
- **Augustin BOURGUIGNAT**, Secrétaire confédéral CFDT en charge des politiques industrielles et de la recherche
- **Florence PERONNAU**, Vice-Présidente de l'Association des directeurs immobiliers (ADI)
- **Franck GAUTHERON**, Directeur de INDURA
- **Maëlle DUQUOC**, Senior Manager, experte HSE et contamination des sols, EY
- **Stéphane VERSTRAETE**, Cofondateur de Brownfield Academy : enjeux du recyclage territorial en Wallonie

« Plus vite et moins cher », tel est leitmotiv mis en avant par l'ensemble des participants pour faciliter, encourager et développer les projets de reconversion de friches industrielles.

4 propositions ont été concrètement dressées pour y parvenir.

- 1 **Proposition 1** : Casser les silos entre les différents métiers de la reconversion des friches tout en prenant en compte toutes les aspirations de l'ensemble des parties prenantes afin de construire le « schéma directeur d'un site industriel » sur le long terme
- 2 **Proposition 2** : Avoir une réglementation unique et spécifique sur la gestion des sites et sols pollués en s'inspirant de ce qui est fait à l'étranger afin de fonder un cadre commun aux projets de reconversion de friches
- 3 **Proposition 3** : Favoriser les usages économiques et industriels des anciennes friches industrielles au détriment des logements trop souvent privilégiés aujourd'hui
- 4 **Proposition 4** : Continuer à investir en R&D et en études afin de rendre les opérations de dépollution plus efficaces, davantage maîtrisées et moins coûteuses

1

Proposition 1 : Casser les silos entre les différents métiers de la reconversion des friches tout en prenant en compte toutes les aspirations de l'ensemble des parties prenantes afin de construire le « schéma directeur d'un site industriel » sur le long terme

La reconversion des friches industrielles est, de l'avis de tous les intervenants, un projet long, complexe à réaliser et à comprendre pour le grand public. **Afin que le statut de « friche industrielle » disparaisse, pouvoir anticiper le futur d'un site à long terme avec l'ensemble des acteurs impliqués est nécessaire.** Une telle anticipation permettrait aux pouvoirs publics de ne pas se retrouver du jour au lendemain avec un site de plusieurs dizaines d'hectares à reconvertir et ainsi amoindrir l'effet de soudaineté induit par l'annonce de fermeture de sites. Or, aujourd'hui, il est très compliqué pour un acteur industriel d'avoir une vision claire de l'avenir d'un de ces sites de production. **Le dialogue avec les salariés et les représentants du personnel est par ailleurs rendu compliqué** par le risque de délit d'entrave qui prévaut dans les relations sociales en France. Parallèlement, Maëlle Duquoc du cabinet EY souligne le **manque de dialogue entre les directions financières, juridiques et immobilières au sein des grands groupes, eux-mêmes organisés en silos**, pouvant en partie expliquer le manque de notoriété de la loi ALUR.

Cette anticipation pour être efficace et légale doit se faire dans une démarche de **dialogue et de concertation avec l'ensemble de l'écosystème** qui gravite autour d'un acteur industriel implanté sur un territoire. Selon Franck Gautheron de l'INDURA la reconversion des friches urbaines et industrielles implique « **plus de 40 métiers qui interviennent sur la chaîne de valeur** » sans compter la population locale dont la consultation est clé pour les faire adhérer à un projet.

Ces différents métiers n'ont pas les mêmes temporalités ni les mêmes objectifs. Mettre tous ces métiers autour de la table requiert donc une vision partagée de l'avenir du site.

Tel est l'objectif de Florence Peronnau qui propose la **création de « comités de veille » avec l'ensemble des parties prenantes** à l'échelle d'un site industriel afin de «dessiner le schéma directeur d'un site sur le long terme».

Ce schéma directeur prendrait en compte non seulement l'angle économique mais également des **aspects immatériels fondés sur l'histoire et les valeurs du territoire**, selon Augustin Bourguignat, dans lequel le site est implanté tels que :

- ✓ Les compétences et la formation locales
- ✓ Le patrimoine industriel d'un territoire
- ✓ Ses valeurs et son identité

Maëlle Duquoc du cabinet EY prend l'exemple de la **reconversion réussie de la base navale de Lorient sur 26 hectares pour illustrer son propos**. Cette friche, qui datait des années 90, a vu la question de son futur usage se poser au début des années 2000. Le résultat est emblématique car le site **aujourd'hui est à la croisée d'une stratégie économique locale et d'une identité forte du territoire** avec notamment la création d'une école de voile et l'installation de plusieurs sociétés industrielles bretonnes - et donc de nombreux emplois créés - tout en fédérant la population locale qui se reconnaît dans ce projet proche de ses valeurs et de son histoire.

2

Proposition 2 : Avoir une réglementation unique et spécifique sur la gestion des sites et sols pollués en s'inspirant de ce qui est fait à l'étranger afin de fonder un cadre commun aux projets de reconversion de friches

En France, il n'existe pas de loi spécifique à la gestion des sites et sols pollués et de nombreux articles de lois se retrouvent dans le code de l'environnement, de l'urbanisme ou encore du travail. Stéphane VERSTRAETE, cofondateur de Brownfield Academy a **rappelé l'importance d'avoir une réglementation spécifique à la gestion des sites et sols pollués en s'appuyant sur les 3 lois en Belgique** (Bruxelles, Wallonie, Flandres) :

✓ **A Bruxelles**, une **ordonnance spécifique sur la gestion des sols a été mise en place en 2012**. Sur la base de cette réglementation, la région Bruxelles-Capitale a mis en place un **système de subventions très ambitieux « Bruxelles Greenfield »**, dont l'objectif est de faire un appel à projets qui vise à reconstruire des unités industrielles et ainsi créer de l'emploi sur des friches qui sont économiquement gelées. Ces projets, financés par le fonds FEDER, représentaient un budget de 15M€ pour 12 lauréats, 17ha ont été reconvertis (sur les 150 ha potentiellement sujets à une reconversion dans la région) et 1800 emplois créés. Un succès en termes de création d'emplois mais mesuré en termes de quantité de projets du fait d'une lourdeur administrative induit par l'implication de l'UE à travers le FEDER. Aujourd'hui, Bruxelles cherche à renouveler cette initiative avec des dossiers plus légers à construire.

✓ **La Flandre** a adopté, il y a 20 ans une **réglementation spécifique sur les sols**. Sur cette base-là, en 2007, la région a adopté une loi **portant sur la Convention « Grande ville »** qui se définit comme un **contrat passé entre tous les acteurs de la reconversion d'un projet en particulier** : ministre-président (équivalent d'un président de région en France), le ministre de l'environnement, le ministre de l'aménagement du territoire, le maire, les industriels et les représentants administratifs de l'aménagement du territoire.

Ce contrat fixe les conditions de la gestion d'un projet de reconversion de friche (mise en place d'un comité de pilotage, fixation des abattements fiscaux et des conditions de la simplification administrative qui sera opérée....) **La loi sur la gestion des sols est la base élémentaire commune sur laquelle chaque projet est construit avec l'ensemble des acteurs privés et publics** impliqués à un moment ou un autre dans la chaîne de valeur de la reconversion des friches. Depuis 2007, 153 dossiers ont été déposés et 94 dossiers sont en développement ou sont en train d'être développés.

☑ En région Wallonie, **la réglementation spécifique sur les sols a été adoptée en mars 2018 et fixe les mécanismes de facilitation de projets de réhabilitation de friches pour chaque acteur.** Ce qui est innovant puisque auparavant les lois fonctionnaient en silo et favorisaient la gestion au cas par cas, empêchant ainsi les acteurs publics d'avoir une vision globale de ce qui peut être fait avec les friches. A travers cet exemple, Stéphane VERSTRAETE souligne **l'importance de la mise en place d'outils institutionnels et légaux simplifiant et favorisant financièrement les projets de reconversion de friches industrielles.**

3

Proposition 3 : Favoriser les usages économiques et industriels des anciennes friches industrielles au détriment des logements trop souvent privilégiés aujourd'hui

La réglementation française impose des seuils de dépollution d'un site en fonction de son usage futur. **Favoriser la réhabilitation des friches industrielles afin d'en faire des lieux à vocation économique serait de nature d'une part à créer de la valeur pour les territoires ; d'autre part, à faciliter les projets de reconversion dans la mesure où les coûts de dépollution seraient inférieurs à ceux nécessaires à l'implantation de logements par exemple.**

Dès lors, vers quel type d'activités économiques orienter ces friches ? il est important d'avoir une feuille de route, une vision partagée de la politique industrielle française. C'est le sens de la création par le **Gouvernement français, du fonds d'innovations de rupture de 10 milliards d'euros** afin notamment de « réfléchir et de financer les besoins futurs de l'industrie » selon Monsieur le député Damien Adam.

Les friches industrielles, souvent situées à proximité des agglomérations et bénéficiant déjà de solides infrastructures, constituent des lieux de prédilection pour redévelopper des activités économiques. Or, aujourd'hui, il est plus simple et moins coûteux pour un acteur économique souhaitant s'implanter sur un territoire de le faire ex-nihilo sur une « terre vierge » plutôt que sur d'anciens sites pollués. Pour remédier à cette problématique, plusieurs pistes ont été évoquées pour favoriser la réhabilitation des friches industrielles afin d'en faire des pôles d'activités économiques :

☑ **Intéresser fiscalement les élus locaux** qui ont perdu les recettes de la taxe professionnelle et qui n'ont plus « intérêt » à privilégier des projets à vocation économiques comparés à des logements par exemple. Au-delà de l'intérêt pécunier, il apparaît également indispensable d'impliquer **l'ensemble des élus locaux dans la chaîne de décision.**

☑ Mettre en place un modèle qui permettrait d'intégrer l'Etat comme acteur majeur en **suspendant la fiscalité des friches pendant le temps de leur remise en état.** L'Etat pourrait retrouver ces recettes à l'issue de 4 à 6 ans et aurait par ailleurs tout intérêt à simplifier les démarches administratives durant la durée des travaux.

- ☑ **Faire preuve de pédagogie quant à la loi ALUR** afin de faire connaître la possibilité pour les industriels de transférer leur passif environnemental.
- ☑ **Cartographier précisément (qualitativement et quantitativement) les friches industrielles** en France en s'appuyant sur les travaux du LIFTI.
- ☑ **Simplifier la réglementation pour baisser les délais** tout en garantissant la sécurité des installations du futur site et sa compatibilité avec son usage futur La mise en place de « Fast track » pour modifier plans locaux d'urbanisme et ainsi libérer du foncier rapidement est une piste qui a été abordée.
- ☑ **Permettre légalement une vraie réflexion sur l'usage intermédiaire d'une friche** en attendant la fin des travaux de remise en état souvent longs et coûteux afin d'optimiser sa réhabilitation.

4

Proposition 4 : Continuer à investir en R&D et en études afin de rendre les opérations de dépollution plus efficaces, davantage maîtrisées et moins coûteuses

Toujours dans cette logique d'une plus grande rapidité et d'une plus grande maîtrise des coûts liés à la réhabilitation d'une friche, **il est important pour les entreprises de dépollution de continuer à rechercher des solutions de dépollution plus efficaces, rapides et respectueuses de l'environnement.** Les techniques de dépollution in situ (désorption thermique par exemple) permettent d'enlever efficacement la pollution des sols sans procéder à des opérations de terrassement souvent longues et coûteuses.

D'autre part il faut « **lourdement investir dans l'étude** » et **ne pas négliger le rôle clé des bureaux d'étude** qui, grâce à un travail d'investigation, permettent d'éviter d'avoir de mauvaises surprises au moment des travaux de réhabilitation. « *Un euro d'étude, c'est 7 euros d'économisés dans le terrassement* » selon Maëlle Duquoc pour qui de bonnes études de recherche de pollution sur un terrain permettent de maîtriser ses coûts de dépollution et ainsi de respecter les budgets de réhabilitation de sites pollués.