

# LES FRICHES DU SCoTAM : QUELS LEVIERS INDISPENSABLES ?

SÉMINAIRE 2  
CAP'ORNE – AMNÉVILLE

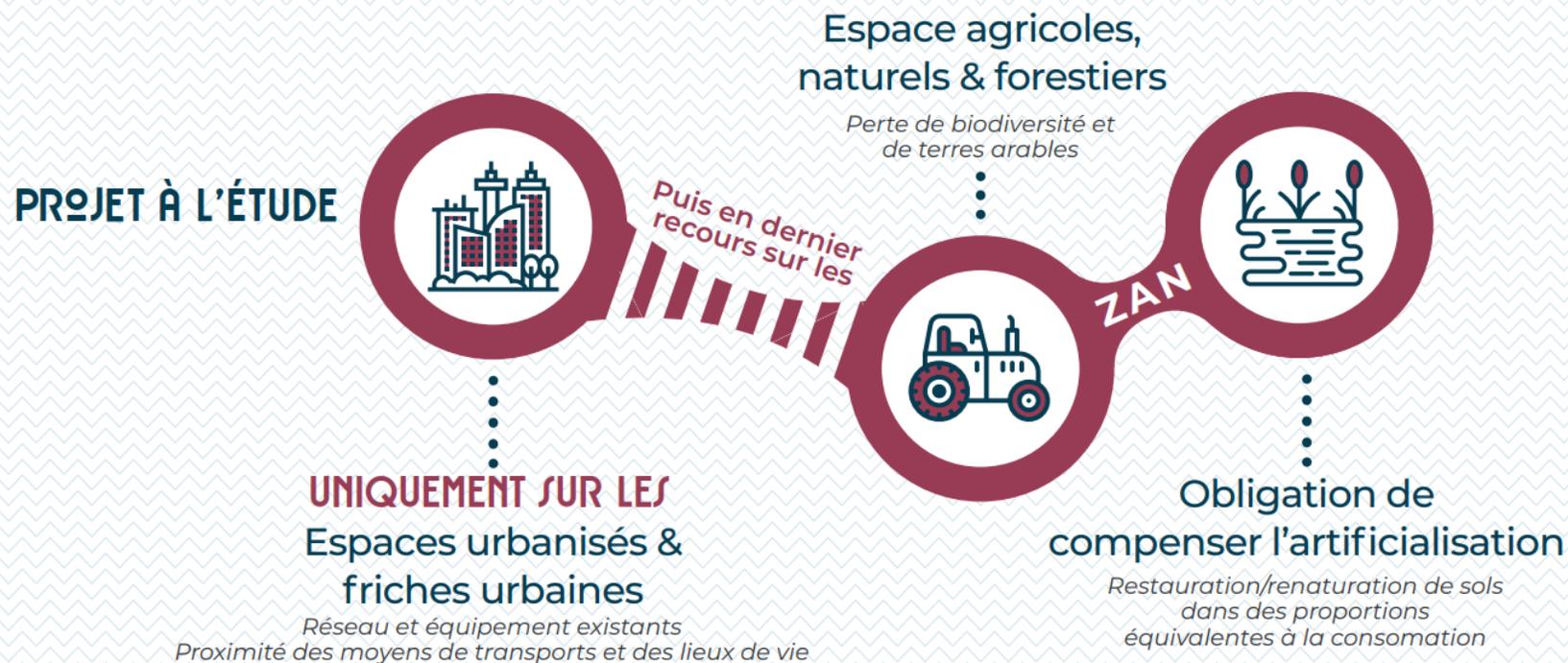
13 décembre 2022

# LES FRICHES DU SCoTAM : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX LES RÉINVESTIR

- Une démarche proposée par le Syndicat mixte du SCoTAM et l'AGURAM
- Pour appuyer les EPCI dans la reconquête de leurs friches
- Grâce à des temps d'échange dédiés

## LOGIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE "ZAN"

*Prise en compte du caractère non renouvelable des sols*



AGURAM

# LES FRICHES DU SCoTAM : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX LES RÉINVESTIR

## UNE DÉMARCHE ORGANISÉE EN 2 TEMPS

Séminaire 1 : approfondir la connaissance des friches du territoire à l'aide des EPCI

29 septembre 2022

De quelles friches parle-t-on ?

Où en sont les EPCI ?

Quelles sont leurs difficultés ?

Séminaire 2 : questionner collectivement le devenir des friches

13 décembre 2022

Partage de problématiques

Pistes d'actions

Leviers de mobilisation

Retours d'expériences

# LES FRICHES DU SCoTAM : QUELS LEVIERS INDISPENSABLES À LA RECONVERSION ?

## OBJECTIFS DE LA DEMI-JOURNÉE

- Répondre aux interrogations des EPCI sur l'après-recensement
  - Quelles conditions à mettre en œuvre pour initier la reconversion d'une friche ?
  - Quels moyens/outils pour passer à l'action ?
  - Quels acteurs et quels dispositifs d'aides existants ?

## COMMENT ?

- En échangeant sur les leviers et dispositifs proposés par les partenaires
- En partageant les retours d'expériences des collectivités au regard d'exemples précis

# Déroulé des échanges

**09h00 – 12h15**

- ◆ 1/ Synthèse du séminaire de septembre
- ◆ 2/ Quels processus pour la reconversion d'une friche ?
- ◆ 3/ Ateliers : échanges sur les leviers nécessaires à la reconversion

# 01

## Synthèse du séminaire de septembre

AGURAM

# SYNTHÈSE DU SÉMINAIRE 1

- **88 friches recensées** initialement dans la base de l'atlas des friches à l'échelle du SCoTAM
  - **23 friches ajoutées** à la suite du premier séminaire, soit 111 friches identifiées
  - représentant une surface de **2 276 hectares**
- **Origines** les plus représentées :
  - Industrielles-minières (39 %)
  - Militaires (14 %)
  - Equipements (9 %)
  - Ferroviaires (9 %)
- **49,5 %** des friches ne faisant pas l'objet de projets à ce stade



*Friche industrielle  
Projet des Portes de l'Orne  
Amnéville, Rombas*



*Friche d'équipement  
Ancienne sous-préfecture  
Boulay-Moselle*



*Ancien hôpital reconverti en habitat  
Hôpital Bon Secours reconverti en logements  
Metz*



*Ancien parking Walygator  
Projet photovoltaïque en cours  
Maizières-lès-Metz*

# SYNTHÈSE DU SÉMINAIRE 1

Quelles sont les problématiques auxquelles les collectivités se retrouvent le plus confrontées ?



Sites et sols pollués



Manque d'ingénierie et de financement



Ampleur des démarches administratives



Acceptabilité sociale



Sécurisation du site

# 02

## Quel processus pour la reconversion d'une friche ?

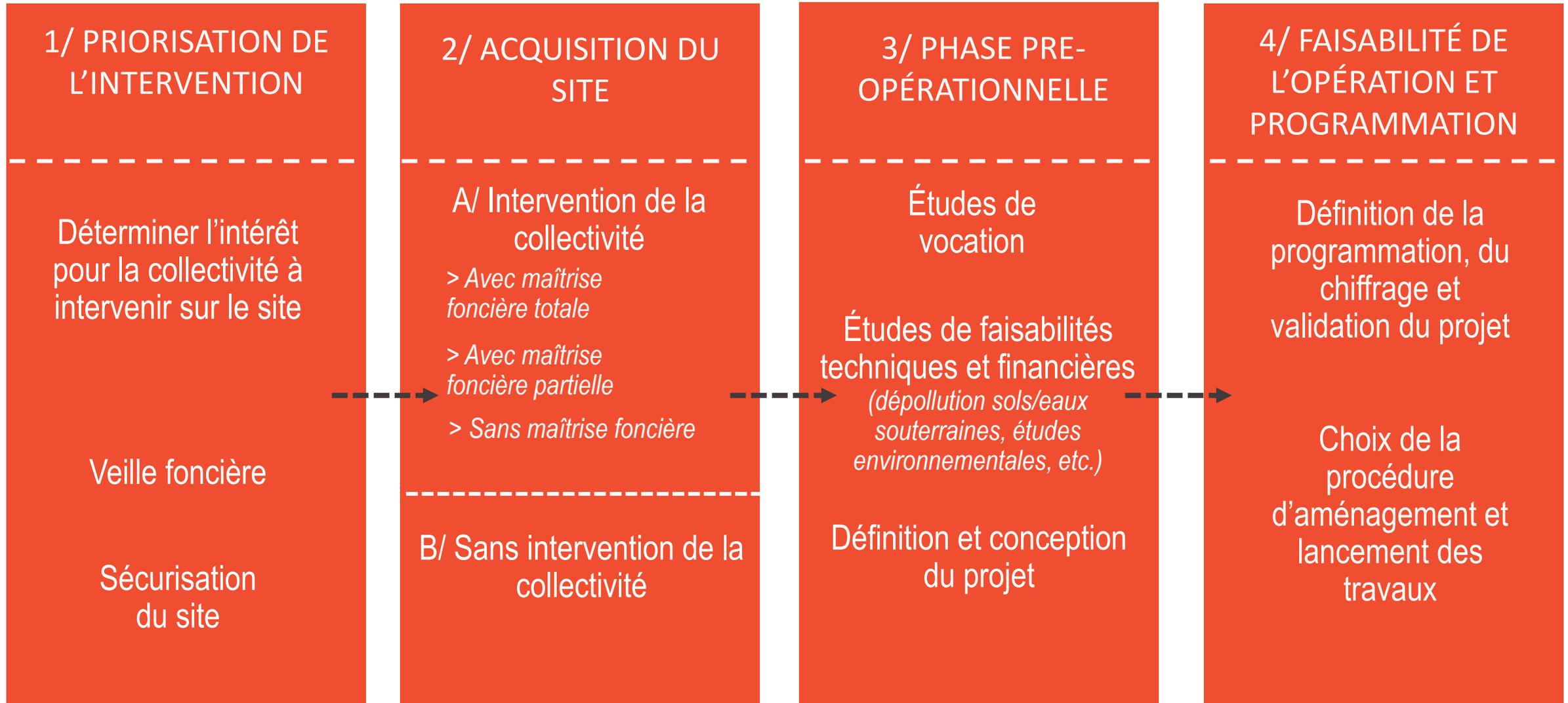
Les principales étapes  
AGURAM

Focus sur les dispositifs de l'EPF-GE et de la Région

D. RICHARD / X. CLÉMENT, EPF-GE

T. MASCIOCCHI / G. QUENETTE / F. GAUTIER, RÉGION

# PROJETER LES USAGES : COMMENT PROCÉDER ? PAR OÙ COMMENCER ?



# DES PARTENAIRES COMPLÉMENTAIRES...

**Le site est-il toujours en activité ?**

Le site est une friche et les obligations de traitement des pollutions ont été purgées

**Êtes-vous propriétaire du site ?**

**Avez-vous une convention avec l'EPF-GE ?**

Convention avec l'EPF

L'EPF peut-il intervenir ?

*Pour vous accompagner : EPF-GE*

**La vocation du site est-elle définie finement ?**

Étude de vocation, assistance à maîtrise d'ouvrage

*Pour vous accompagner :  
-Région Grand-Est  
-Banque des territoires*

Désamiantage, déconstruction du bâti, mise en sécurité nécessaire

Dépollutions sols et eaux souterraines

*Pour vous accompagner :  
-DDT (Fonds Friches-Vert)  
-Région Grand-Est  
-Banque des territoires*

*Pour vous accompagner :  
-ADEME  
-Région Grand-Est  
-Banque des territoires*

**Deux partenaires possibles**

**1/ Processus EPF-GE**

**2/ Processus Région Grand-Est**

→ Oui  
→ Non

**Source :**  
Région Grand-Est

# CONCRETEMENT, QUE FAIT L'ETABLISSEMENT ?



## GARANTIR UN CADRE FINANCIER ET UN CALENDRIER CLAIR

Les études de vocation, de faisabilité ou de stratégie foncière sont autant d'outils qui permettent de préciser le projet et de définir les moyens financiers pour maîtriser les interventions dans les délais souhaités

## ACQUÉRIR DANS UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Les acquisitions foncières permettent la réalisation des projets de logements, de locaux d'activités, de commerces ou d'équipements structurants selon le besoin

## PRÉPARER LES BIENS EN VUE DU PROJET

L'EPFGE cofinance la maîtrise d'œuvre et les travaux de déconstruction/désamiantage, de gestion des pollutions, de clos-couvert et de mise en sécurité des sites.

## CÉDER LES BIENS PRÉ-AMÉNAGÉS OU NON

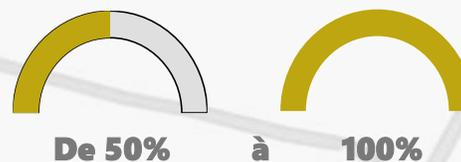
Les cessions interviennent dans le cadre des délais fixés par la convention, en général fixés à 5 ans. Le remboursement des coûts d'acquisition et des charges durant le portage est proposé sur la base d'un échéancier annuel

## REPRENDRE POUR AMÉNAGER

### Financement des études



### Financement des travaux



# Deux types de conventions:

## La convention pré-opérationnelles

Elle a pour objectif d'apporter à la collectivité un appui en ingénierie pour l'aider à définir son projet, à en étudier la faisabilité juridique, technique et financière, et en préciser le montage, en amont de toute intervention opérationnelle. Elle ne permet pas à l'EPFGE, à ce stade, d'acquérir du foncier ni de réaliser des travaux. En revanche, elle pourra déboucher sur la mise en place d'une convention de projet dès lors que le projet et sa faisabilité seront validés et les conditions de sa réalisation définies.

## La conventions de projet

Elle a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPFGE en vue de la réalisation du projet tel qu'il est défini.

- Elle permet à l'EPFGE d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière et de reconversion telle qu'elle résulte du projet engagé par la collectivité, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période d'études, de travaux et de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- Elle garantit le rachat par la collectivité des biens acquis par l'EPFGE.
- Elle garantit la prise en charge la collectivité co-contractante de la quote-part des études et des travaux réalisés par l'EPFGE

# QUELLES SONT LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE ?

**Toute collectivité ou organisme public peut solliciter l'EPFGE pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet :**

TYPE DE PROJET	Critères
<b>Création de logement</b>	Densité (modulable milieu rural / milieu urbain), mixité sociale et urbaine, typologie du bâti, qualité du projet (transition énergétique...)
<b>Création d'un équipement public structurant</b>	Métropolitain ou à vocation intercommunale, plan de financement...
<b>Création d'emplois / zone d'activités</b>	Recyclage de friches privilégié
<b>Constitution de réserves foncières</b>	Espaces à enjeux, projet global de territoire, valorisation des dents creuses
Autre projet	Pour des centres-bourgs et des cœurs de ville
Projet à définir	Dans le cadre d'une étude de vocation pour une friche industrielle, urbaine ou militaire

ÉTUDIER

## L'IMPORTANT DE L'INGÉNIERIE AMONT

SE LANCER DANS LA RECONVERSION D'UNE FRICHE EST PLUS COMPLEXE QU'ACQUÉRIR UN TERRAIN EN EXTENSION !

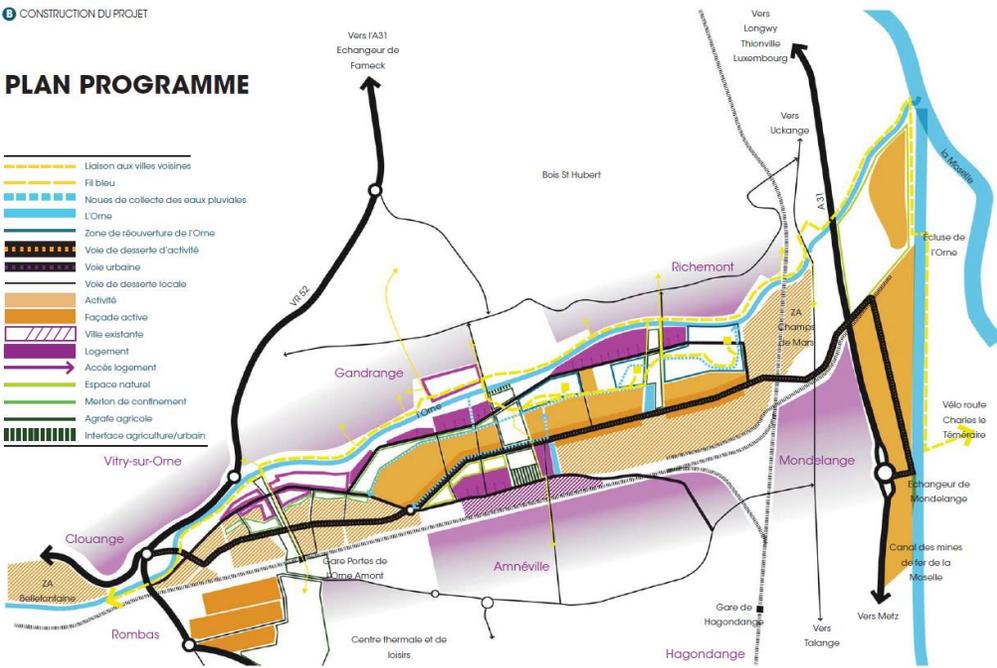
Il faut bien connaître et comprendre le site avant de se lancer et d'aboutir à une programmation :

- ✓ sur le plan technique
- ✓ sur le plan patrimonial
- ✓ sur le plan juridique



CONSTRUCTION DU PROJET

### PLAN PROGRAMME



COMITÉ DE PILOTAGE • JANVIER 2016 • PORTES DE L'ORNE AVAL

ÉTUDE DIAGNOSTIC ET AMÉNAGEMENT DU SITE DES PORTES DE L'ORNE SECTEUR ORNE AVAL • APPROFONDISSEMENT

36

**Etude de stratégie foncière:** réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle est réalisée à l'échelle de l'EPCI et débouche sur un Programme d'Actions Foncières

**Étude vocation:** réflexion préalable souvent accompagnée d'études techniques (SSP, Bâtiment, géotechnique...) visant à valider une ou plusieurs orientations d'aménagement d'un site. Elle débouche sur la réalisation d'un plan guide.

**Etudes de faisabilité:** réflexion à l'échelle d'un bâtiment ou un îlot abordant les aspects réglementaires, architecturaux et économiques.

# L'action foncière et la gestion des biens acquis

l'EPFGE peut acquérir des biens selon différentes actions et cela s'anticipe. Ces modes opératoires sont notamment:

## Acquisition amiable

Accord sur la chose et sur le prix

## Exercice du Droit de Prémption Urbain

Droit de Prémption Urbain institué  
DIA  
Délégation du DPU par le titulaire  
Projet préalable permettant la préemption

## Expropriation

Désaccord sur la chose et sur le prix  
Faire reconnaître d'utilité publique le projet

**Important: L'EPFGE est soumis à l'évaluation de France Domaine et n'a aucun passé outre.**

## Les modes de gestion

En fonction du projet de la collectivité différents mode de gestion peuvent être envisagés:

- **Gestion du bien par l'EPFGE** (sécurisation du site ex: gardiennage, entretien des bâtiments). Nota: tout sera refacturé à l'issue du portage foncier.
- **Gestion du bien par la collectivité.**
  - Mise à disposition ou
  - cession temporaire d'usufruit.

# Travaux de pré-aménagement

L'EPFGE cofinance la maîtrise d'œuvre et les travaux de déconstruction/désamiantage, de gestion des pollutions, de clos-couvert et de mise en sécurité des sites.

Cette intervention est possible dès lors que:

- le projet de la collectivité répond aux critères d'intervention de l'établissement
- L'EPFGE est propriétaire du site sur lequel il réalise les travaux.



## L'EPFGE, un partenaire adapté à de nombreuses situations

### A travers ses différentes opérations, l'EPF peut être considéré comme :

- un partenaire opérationnel avec une force d'actions financières et d'ingénierie mutualisée sur les territoires,
- En capacité de mener à bien des reconversions de friches « monstres » mais également de friches toutes aussi complexes et chronophages de plus petites ampleurs,
- Un acteur présent pour accompagner les collectivités dans leur projet, et non pour expliquer la réglementation,
- En recherche d'innovation sur les approches urbaines (recomposition verticales des bâtiments, développement économique en densification, les procédures, les partenariats à élaborer,
- Pour accompagner les collectivités dans l'observation et les premières phases de concrétisation des projets.



**DIRECTION DE LA COHESION DES  
TERRITOIRES**

**SERVICE AMENAGEMENT**

Dispositifs d'intervention

« Traitement/Requalification des friches »

## SOUTIEN A LA RESORPTION DES FRICHES ET DES VERRUES PAYSAGERES

**Objectifs :** traiter les friches industrielles, militaires et hospitalières à travers 3 grandes étapes :

### Accompagnement régional

*Communes, EPCI, syndicats, EPF, SPL et SEM (mandat de délégation)*

- Etude d'anticipation 50% Plafond de 30 000 € à 50 000 €
- Etudes de vocation
- Travaux de **déconstruction, dépollution, mise en sécurité, remise à plat du terrain**
- Travaux de **reconversion projets publics structurants** 40% Plafond 1 000 000 €



Prévenir la formation des friches



Aider à reconstruire un potentiel foncier



Inciter à la réaffectation des friches

**Résorption de « verrues » urbaines et paysagères** (dépollution, démolition, mise à plat du terrain, clos couverts et aménagements extérieurs).

*Friches administratives et commerciales éligibles*

De 20% à 50% plafond 200 000€

## AàP DEPOLLUTION DE FRICHES INDUSTRIELES

### APPEL A PROJET RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES :

ETUDES ET TECHNIQUES DE DEPOLLUTION EXEMPLAIRES

**2022/2023**

70%  
Plafond de 50 000 €

- **Volet 1 : études préalables de gestion des pollutions des sols**

*Acteurs publics et privés éligibles*

50%  
Plafond de 1 000 000 €

- **Volet 2 : travaux de dépollution** par des techniques exemplaires avec recours à un AMO spécialisé "sites et sols pollués"

*Acteurs publics éligibles y compris entreprises sociales pour l'habitat et offices publics de l'habitat*

Prochaine session de  
l'Appel à projet :  
**28/04/2023**

Financements  
coordonnés ADEME -  
Région Grand Est



## CHARGÉS DE MISSIONS POUR LA MOSELLE

**Gaëlle QUENETTE**

[gaelle.quenette@grandest.fr](mailto:gaelle.quenette@grandest.fr)

03 87 33 67 29

(Secteur Moselle Nord / Thionvillois)

**Florence GAUTIER**

[florence.gautier@grandest.fr](mailto:florence.gautier@grandest.fr)

03 87 33 62 20

(Secteurs Moselle Sud et Est / Région  
messine)

**Thomas MASCIOCCHI**

[thomas.masciocchi@grandest.fr](mailto:thomas.masciocchi@grandest.fr)

03 87 33 63 84

# LE FONDS VERT (CRÉDITS MOBILISABLE EN 2023)

## Objectifs

- Le fonds vert vient compléter et pérenniser le fonds friche déployé dans le cadre de France Relance
- Il apporte des crédits pour soutenir les collectivités qui sont engagées ou souhaitent s'engager dans des opérations de recyclage des friches



## Travaux concernés

- Etudes techniques / de faisabilité
- Acquisitions foncières
- Travaux de démolition, dépollution ou d'aménagement

## Critères d'éligibilité

- tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation
- îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier

# 03

## Ateliers

Échanges sur les leviers nécessaires à la reconversion

# LES POINTS DE BLOCAGE DE CERTAINS SITES À ENJEUX POUVANT ÊTRE ABORDÉS LORS DES ATELIERS DE SEPTEMBRE

- **CCHCPP : Site Foramine (Courcelles-Chaussy)**  
> Problème de bouclage de l'opération car dépollution
- **CCHPB : Sous-préfecture (Boulay-Moselle)**  
> Maîtrise foncière à récupérer. Mais problème de bouclage de l'opération car dépollution
- **CCM&M : Ancienne laiterie (Thiaucourt-Regniéville)**  
> Un portage à définir.
- **CCPOM : Ancienne usine sidérurgique (Moyeuvre-Grande)**  
> Problématique de pollution des sols
- **CCRM : Site de l'aciérie (Talange / Hagondange / Maizières-lès-Metz)**  
> Question du portage foncier entre 3 communes d'un site pollué sans projet identifié
- **CCSM : Château de Goin (Goin)**  
> En présence d'une propriété privé. Bâtisse fortement dégradée et absence de projet connu.
- **EMM : Caserne Raymond (Metz)**  
> Problématique d'acquisition du foncier et de pollution des sols

# LES TRAVAUX EN ATELIERS

## OBJECTIF : ÉCHANGES SUR LES LEVIERS NÉCESSAIRES À LA RECONVERSION

- Partager des exemples de reconversions de friches réussies des collectivités [retour d'expérience de sites choisis à l'issue du séminaire 1]
- Échanger sur les points de blocages rencontrés au moment de la phase pré-opérationnelle et sur les solutions nécessaires pour y pallier

1 heure de travail en ateliers suivie de 15 minutes de conclusion en plénière

## À PARTIR DE 3 ATELIERS THÉMATIQUES

### 1/ Projets urbains / habitat / équipements publics

> Caserne Lizé – Ville de Montigny-lès-Metz

### 2/ Potentiel de renaturation / parc urbain

> Potentiel de renaturation sur une ancienne usine de concassage laitier – Ville de Maizières-lès-Metz

### 3/ Développement économique

> Création d'une ZAE sur l'ancien site RFF (ancien quai de déchargement ferroviaire) – CC Mad & Moselle

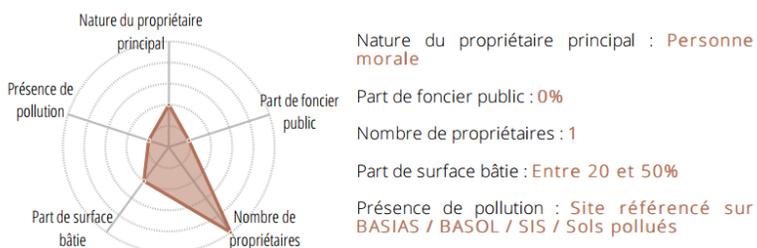


13 décembre 2022

## Etapes

- Déterminer l'intérêt de la collectivité au regard des besoins et des enjeux
- Veille foncière et études

### Mutabilité du site



- Nécessité de mettre en sécurité le site ou non au regard des risques potentiels [incendie, pollution, fondations instables, vandalisme]

## Moyens d'action

Volontés politiques exprimées par les élus  
[implantation d'un projet, besoin d'accueillir de nouvelles entreprises, besoin de compensation environnementale, etc.]

Appréhension des contraintes foncières  
Connaissance de l'environnement du site pour mieux connaître les potentiels de reconversion

Une obligation pour le propriétaire de dépolluer et de sécuriser le site

En cas de défaut d'entretien (et donc de non respect de la loi), le Maire peut recourir à ses pouvoirs de police au titre de la sécurité publique : **6 procédures** existent :

- périls ordinaires
- périls imminents
- défaut d'entretien
- élimination des déchets
- dévolution de bien sans maître
- état d'abandon manifeste

**Interventions possibles****Moyens d'action**

- **INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE**

- > **Avec maîtrise foncière totale ou partielle**

Process d'acquisition : Négociation / Prémption / Expropriation

- > Droit de préemption urbain [DPU]

- > Droit de propriété

- > Déclaration d'utilité publique [DUP]

Portage possible par l'EPF-GE

- 

- > **Sans maîtrise foncière**

Modification du document de planification (PLU ou PLUi) avec réalisation d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP)

Conventionnement possible avec l'EPF-GE

- **SANS INTERVENTION DE LA COLLECTIVITÉ**

- > **Concessionnaire privé / Exploitant industriel / Aménageur public ou privé**

Le site se recycle par la logique du marché

Le devenir du site sera dicté par le projet du futur propriétaire