

Structuration base des lauréats FF ... et quelques résultats

22/03/24

DÉFINITIONS

Article L111-26, issu de la loi Climat et résilience du 22/08/2021

Au sens du présent code, on entend par “ **friche** ” ***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.***

Définition « Fond Friches »

Sont ainsi considérés comme une **friche** éligible aux AAP recyclage foncier du ministère de la cohésion des territoires :

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

PRÉSENTATION DU FONDS FRICHES



- début 2021: 1^{ère} édition du fonds friches dans le cadre du Plan de Relance (300 M€)
- mai 2021: 2^e édition du fonds friches dans le cadre du Plan de Relance (350 M€)
- Janvier 2022 : 3^e édition du fonds friches dans le cadre du Plan de Relance (100 M€)
- 2023 : 4^e édition du fonds friches désormais intégré au Fonds Vert (300 M€)
 - *L'analyse ne porte que sur un échantillon de lauréats des 3 premières éditions.*

3 types de projets :

- Proto-aménagement
- Aménagement
- Immobilier

PRÉCAUTIONS

- Statistiques sur un échantillon de **1029 lauréats** 2021-2022 relus et sur **783 projets consolidés** par le Cerema en 2022
- Exploitation croisant les informations déclarées par les porteurs de projets sous démarche simplifiée et/ou dans les premières conventions et les bilans d'opération annexés
- Chiffres récents et inédits sur une grande diversité de projets de proto-aménagement, d'aménagement et immobiliers MAIS l'échantillon, lié au Fonds Friches, ne contient **que des opérations déficitaires !**
- Certaines opérations de renouvellement urbain dégagent des recettes suffisantes pour couvrir les coûts du renouvellement urbain. Mais on ne dispose pas d'un échantillon équivalent d'opérations en renouvellement urbain non déficitaire.
- Du fait de la grande hétérogénéité des situations, il convient de **s'attacher aux ordres de grandeur uniquement.**

Structuration des données

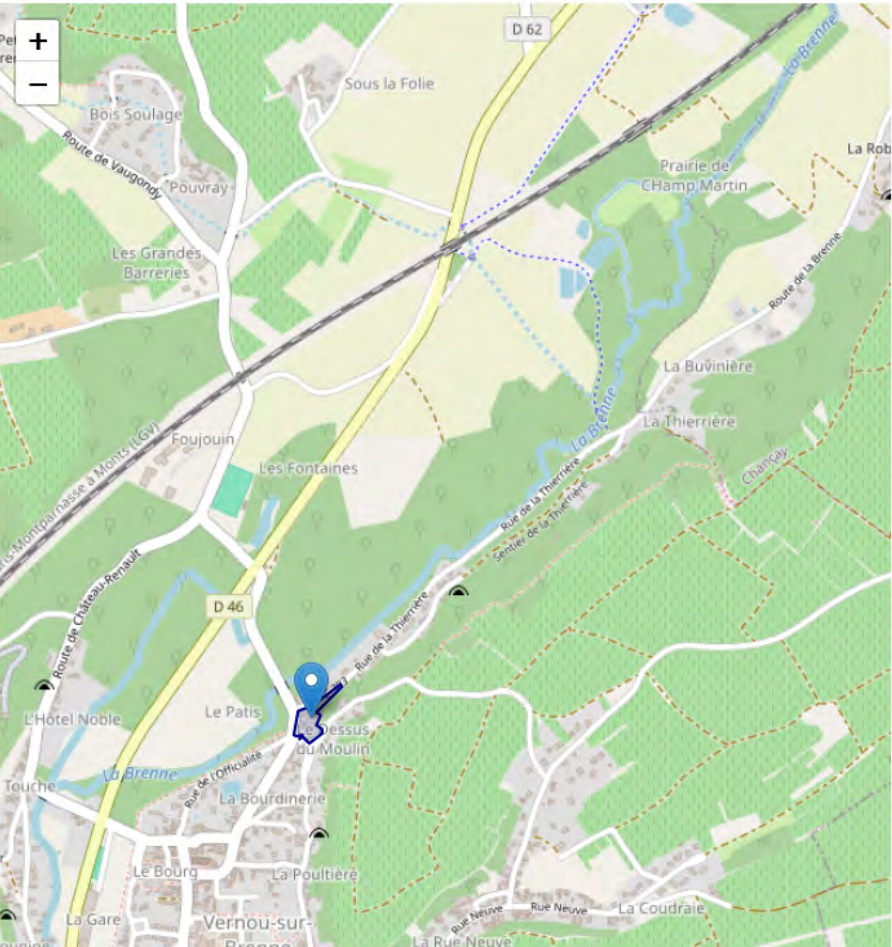
CONTEXTE

- Tous les candidats déposent leurs demandes sur démarche simplifiée... donc de manière numérique et standardisée. Les données financières sont transmises selon un cadre « obligatoire ».
- Cerema appuie les services de l'État dans l'instruction des données complexes et pour la capitalisation des données (perspectives de pérennisation, aide à l'instruction)
- Plus de 3000 dossiers déposés
- Besoin de structurer la donnée pour permettre l'analyse

LES GRANDES CATÉGORIES MOBILISÉES

➤ Périmètre géographique / Acteurs

SITUATION DU PROJET



ACTEURS

Libellé	≡ Champs
Maître d'ouvrage	SOCOTEC ENVIRONNEMENT
Nature	SCCV
Co-portage?	false
Nom du co-porteur (✎)	None
Intervention EPF (✎)	None

Libellé	≡ Champs
Maitrise d'ouvrage requalifiée (✎)	None

Libellé	≡ Champs
Co-portage requalifié (✎)	None

SITE

Libellé	≡ Champs
Emprise globale de l'opération (Ha) (✎)	0.55
Dont emprise en friche (Ha) (✎)	0.55

LES GRANDES CATÉGORIES MOBILISÉES

➤ Site

Libellé

Nature de friche agrégée (✎)

Libellé

Type de friche (✎)

Date d'apparition de la friche

Historique du site

ICPE? (✎)

Pollution Sol/Eau (1)

Pollution Sol/Eau (2)

Présence de bâti (1)

Présence de bâti (2)

Pollution bâti

Libellé

Synthèse pollution (✎)

LES GRANDES CATÉGORIES MOBILISÉES

PROGRAMME

Libellé
Vocation (✎)
Libellé
Vocation détaillée (✎)

DETAILS

Libellé
Nombre total de logements
Surface de plancher total logements (en m²)
Surface de plancher économiques hors logements et équipements publics (en m²)
Surface de plancher totale (y compris équipements publics)
Nb de logements sociaux (✎)
Logements Sociaux - Surface de plancher en m² (✎)
Nb de logements Libres (✎)
Logements Libres - Surface de plancher en m² (✎)
Activités industrielles - Surface de plancher en m² (✎)
Activités logistiques - Surface de plancher en m² (✎)
Activités artisanales - Surface de plancher en m² (✎)
Activités industrielles, logistiques ou artisanales - surface de plancher en m²
Activités commerciales - Surface de plancher en m² (✎)
Activités bureaux - Surface de plancher en m² (✎)
Activités commerciales et bureaux - Surface de plancher en m²
Autres activités - Surface de plancher en m² (✎)
Espaces publics - surface au sol en m² (✎)
Dont espace verts publics surface au sol en m² (✎)
Equipements publics - Surface de plancher en m² (✎)

LES GRA

➤ Bilan

	DÉPENSES DU PROJET
Foncier	Foncier
	Frais annexes
Études	Études
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du
	Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)
	Travaux de Déconstruction
	Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti
	Dépollution des sols (et eaux souterraines)
	Autres frais de remise en état
	Actualisation
	Travaux d'aménagement et de construc
	Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics , espaces verts)
	Construction de superstructures propres au projet (chaufferie Réseau de chaleur, ...)
	Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction
	Honoraires sur travaux, Frais de maîtrise d'oeuvre
Contributions et participations	Participation pour équipements publics (taxe d'aménagement, participations de ZAC, PUP,...)
	Autres taxes d'urbanisme et redevances (taxe d'archéologie préventive, ...)
Maîtrise d'ouvrage	Prestations de maîtrise d'ouvrage
Autres dépenses	Frais financiers
	Frais de communication, de commercialisation
	Gestion foncière et immobilière : fiscalité foncière jusqu'à la vente
	Marges
	Provisions pour Aléas
	Autres : frais juridiques, assurances
	TOTAL DÉPENSES

	RECETTES DU PROJET
Charges foncières	Logement libre collectif
	Logement libre individuel
	Logement social
	Autres
	Loyers
Subventions	Subventions publiques État : minoration foncière
	Subventions collectivités locales (hors maîtrise d'ouvrage)
	Autres subventions
Produits divers	
	TOTAL RECETTES

LES GRANDES CATÉGORIES MOBILISÉES

- Périmètre géographique
- Type de projet : immo/aménagement
- Acteurs
- Site
- Programme
- Bilan
- Autres données mobilisables
 - Modalités de réalisation
 - Qualité environnementale
 - ...

Quelques résultats

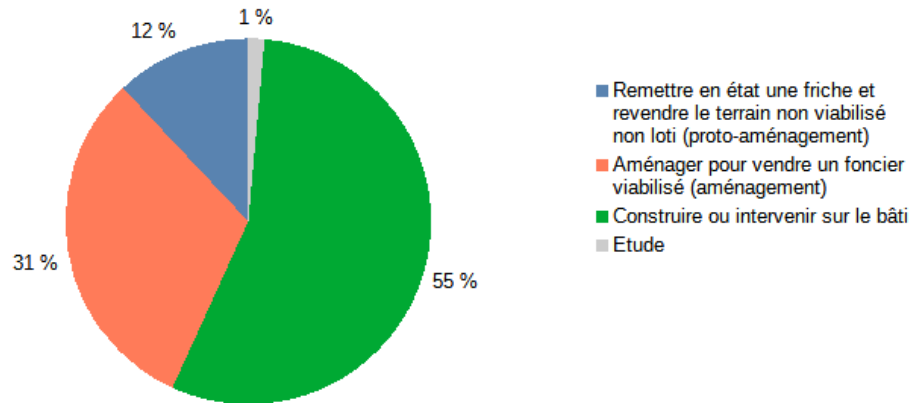
PLUTÔT DES PROJETS IMMOBILIERS EN ZONE DÉTENDUE

Les lauréats des différents appels à projet « Fonds Friches » montrent une diversité de situations

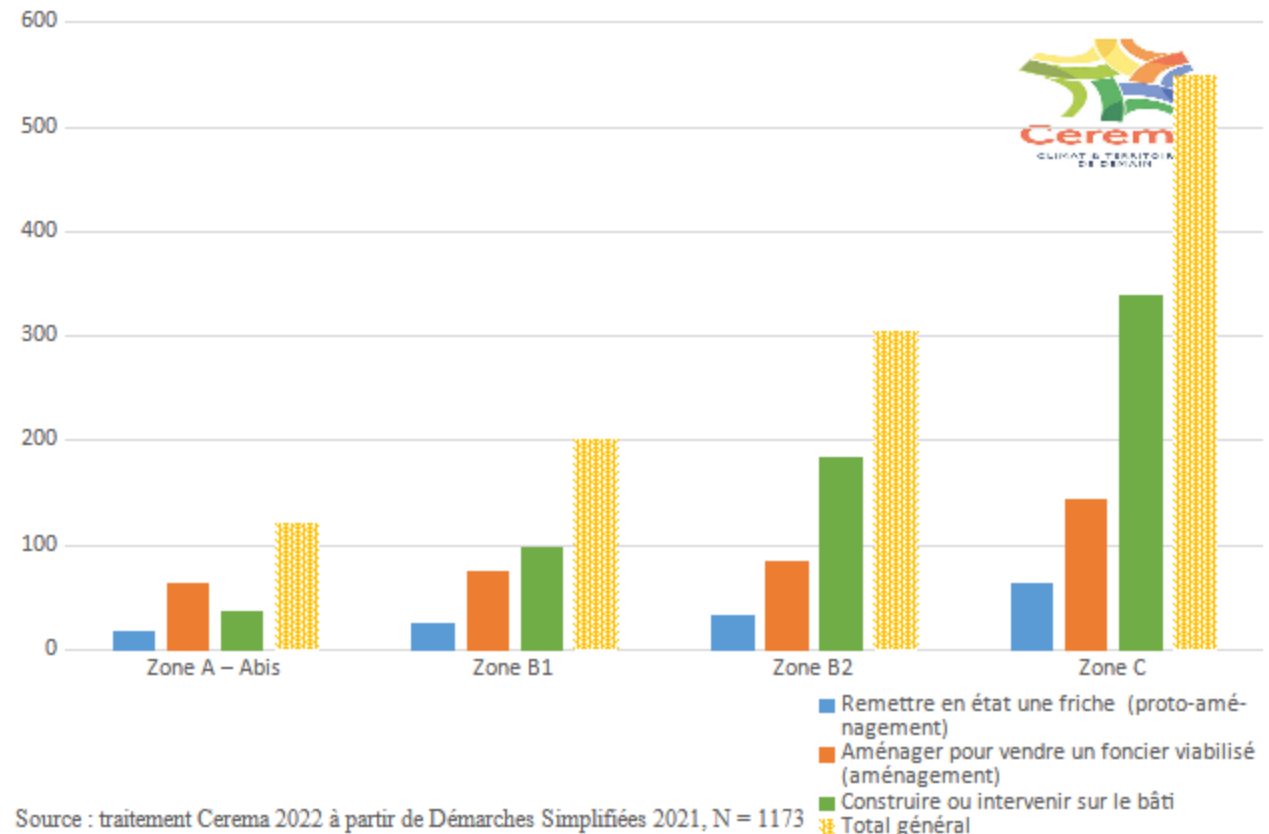
- Diversité dans la localisation des lauréats : majoritairement en zone détendue
- Diversité dans les projets : majorité de projets immobiliers (55%), un tiers de projets d'aménagement (31%), 12% de proto-aménagements.

Répartition des lauréats par logique d'intervention

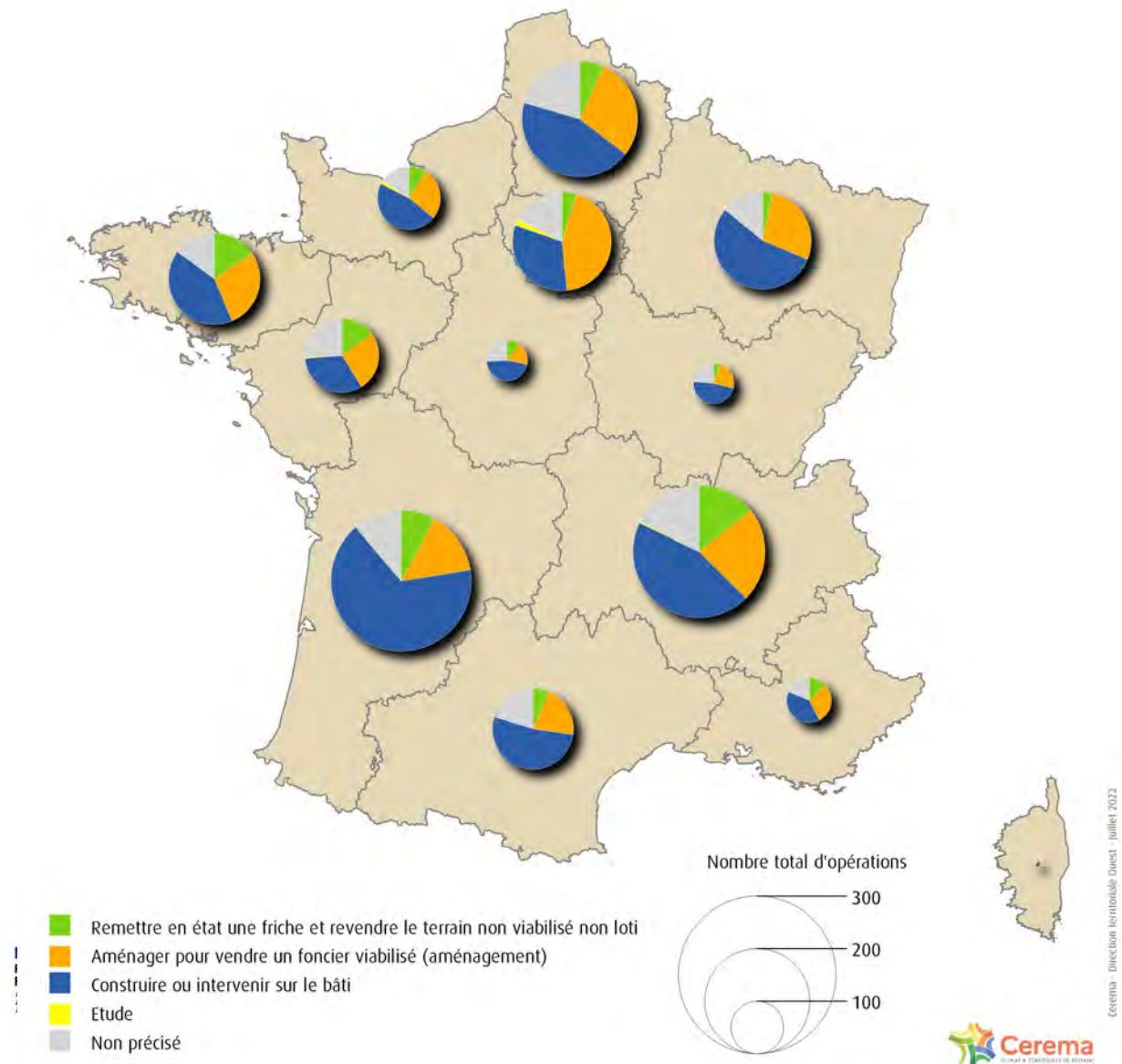
Source : traitements Cerema 2022 sur 1190 dossiers



Nombre de lauréats par zone de tension du marché locatif- ensemble des lauréats
APP 1, APP2 et APP3, 2021



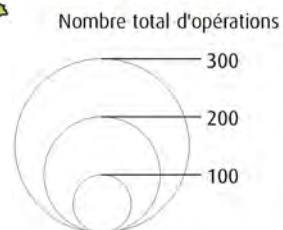
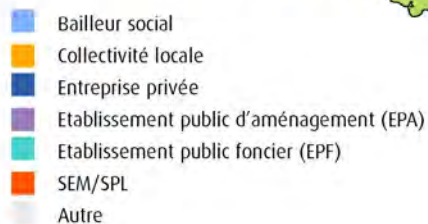
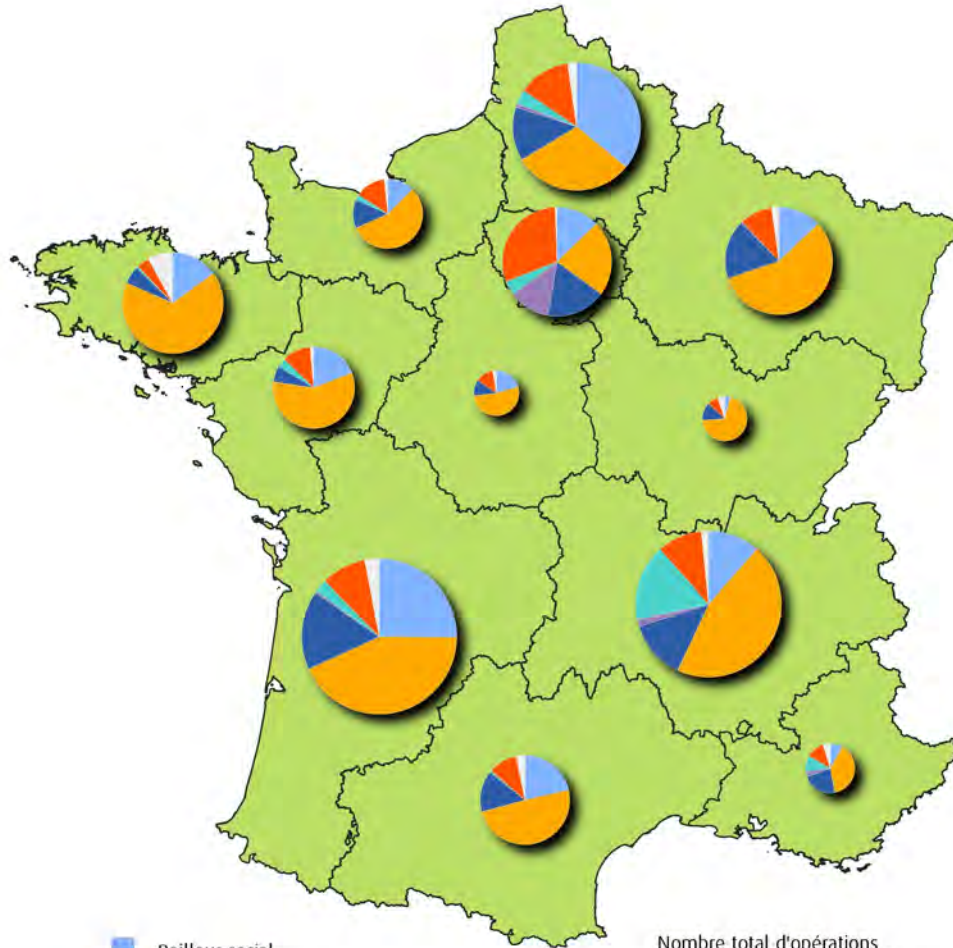
DIVERSITÉ DES DOSSIERS



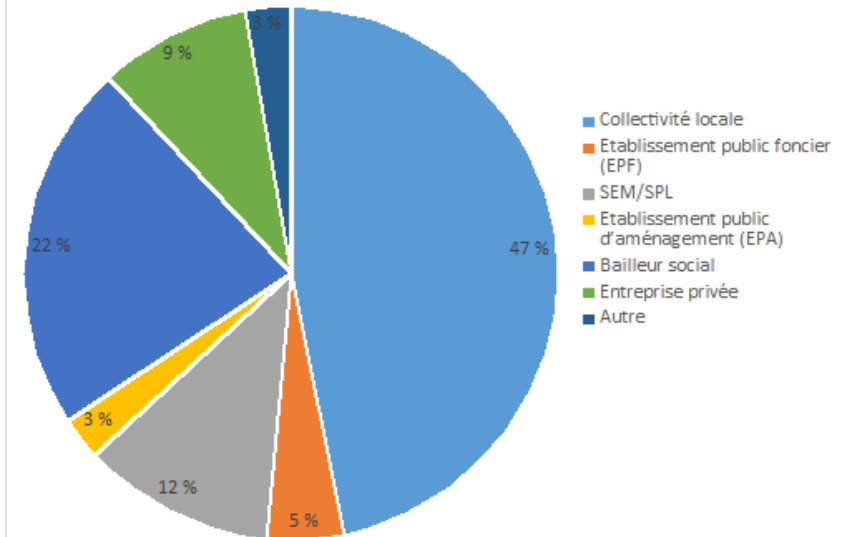
Auvergne-Rhône-Alpes	221	11%
Bourgogne-Franche-Comté	84	4%
Bretagne	182	9%
Centre-Val de Loire	67	3%
Corse	14	1%
Grand Est	176	9%
Guadeloupe	13	1%
Guyane	4	0%
Hauts-de-France	232	12%
Île-de-France	187	9%
La Réunion	17	1%
Martinique	12	1%
Mayotte	9	0%
Normandie	115	6%
Nouvelle-Aquitaine	287	14%
Occitanie	156	8%
Pays de la Loire	141	7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	81	4%
Total Résultat	1998	100%

Répartition des candidats AAP 1 et 2

DIVERSITÉ DES DOSSIERS



Répartition des porteurs de projets
ensemble des lauréats APP 1, APP2 et APP3, 2021



Répartition des candidats AAP 1 et 2

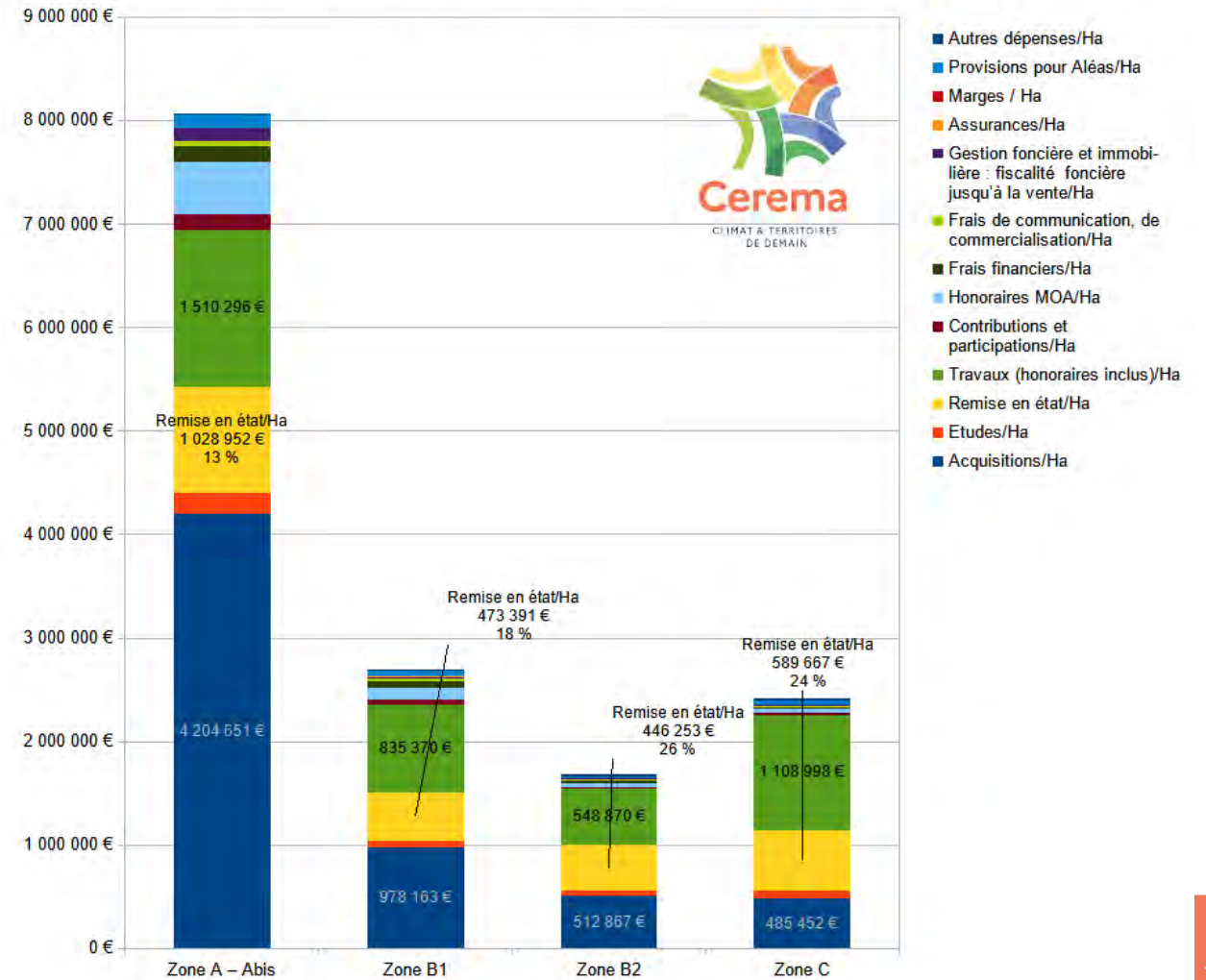
90 % des projets sont portés par des acteurs publics

AMENAGEMENT : ZONAGE

Les projets d'aménagement en zone tendue coûtent très chers du fait du prix du foncier.

Des coûts de remise en état qui pèsent plus dans le bilan en zone détendue (25 % en moyenne).

Postes de dépenses moyennes à l'hectare
Opérations d'aménagement - en € HT/Ha AàP 1, 2 & 3 Fonds Friches DGALN - Cerema, 2021



Source : traitements Cerema 2022 à partir des données Démarches simplifiées ex 229 dossiers

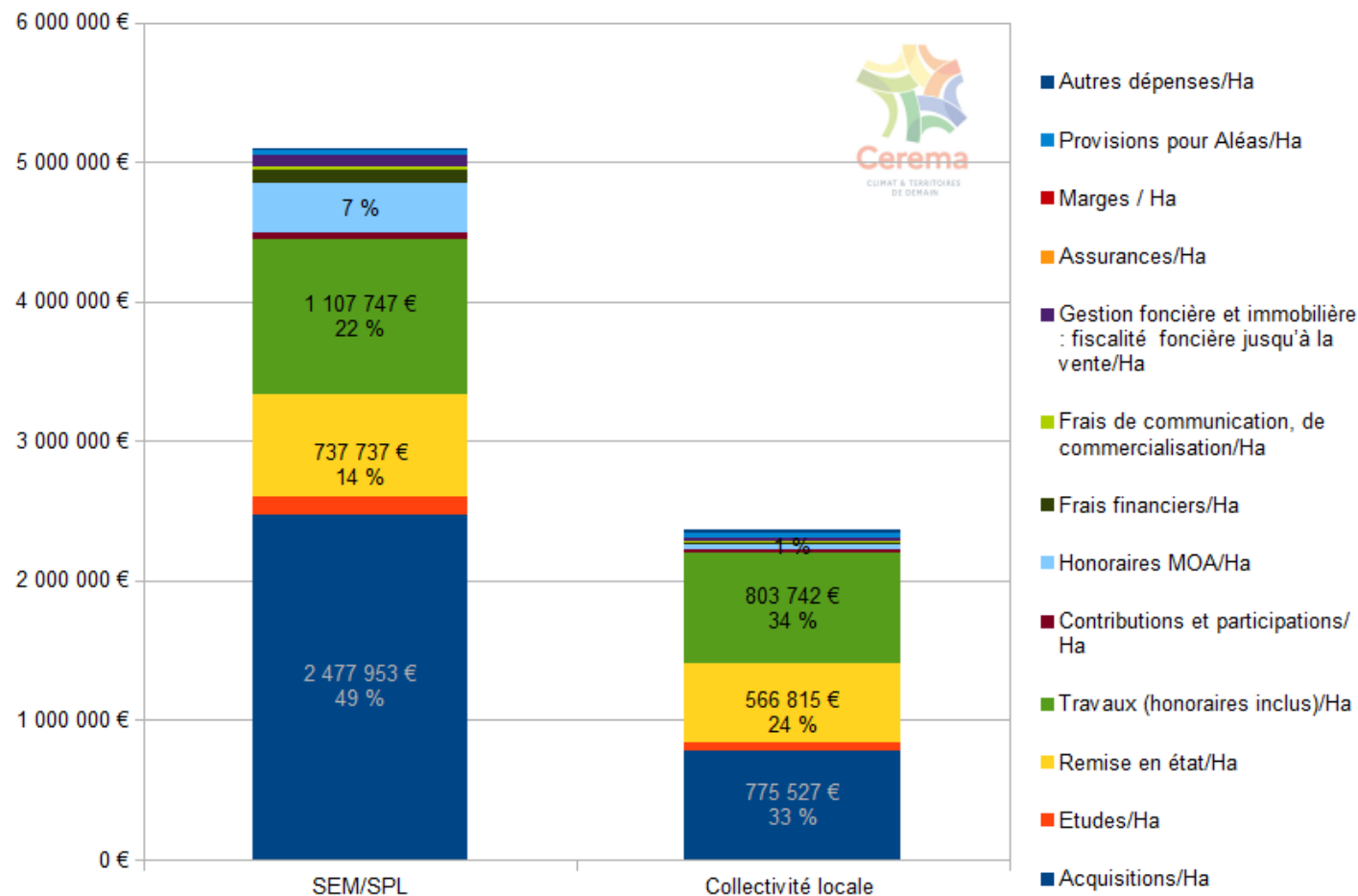
AMENAGEMENT : RÉGIE/CONCESSION

Des structures de coûts différentes en la régie et la concession :

→ en concession, les projets les plus complexes.

→ en régie, les collectivités « oublient » de nombreux coûts « annexes ».

Postes de dépenses moyennes à l'hectare
Opérations d'aménagement - en € HT/Ha - AàP 1,2 et 3 Fonds Friches - Cerema, 2021



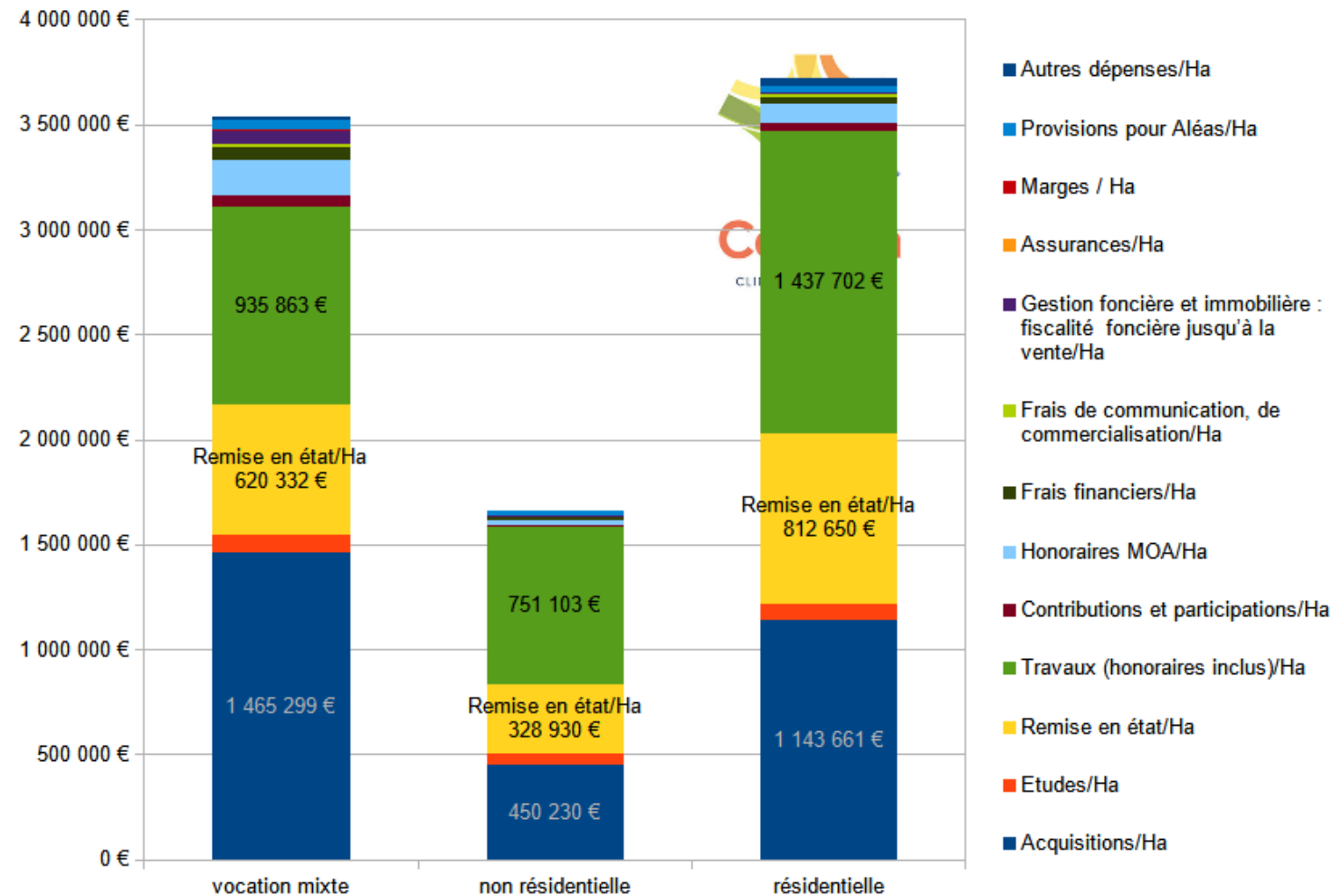
Source : traitements Cerema 2022 à partir des données Démarches simplifiées, N=142

AMENAGEMENT : VOCATION FUTURE

Les projets d'aménagement à vocation purement résidentielle ont des coûts de remise en état 2,5 fois supérieurs à ceux à vocation non résidentielle.

Les exigences de dépollution sont en effet plus fortes pour les projets à vocation résidentielle.

Postes de dépenses moyennes à l'hectare
Opérations d'aménagement - en € HT/Ha AàP 1, 2 & 3 Fonds Friches - Cerema, 2021



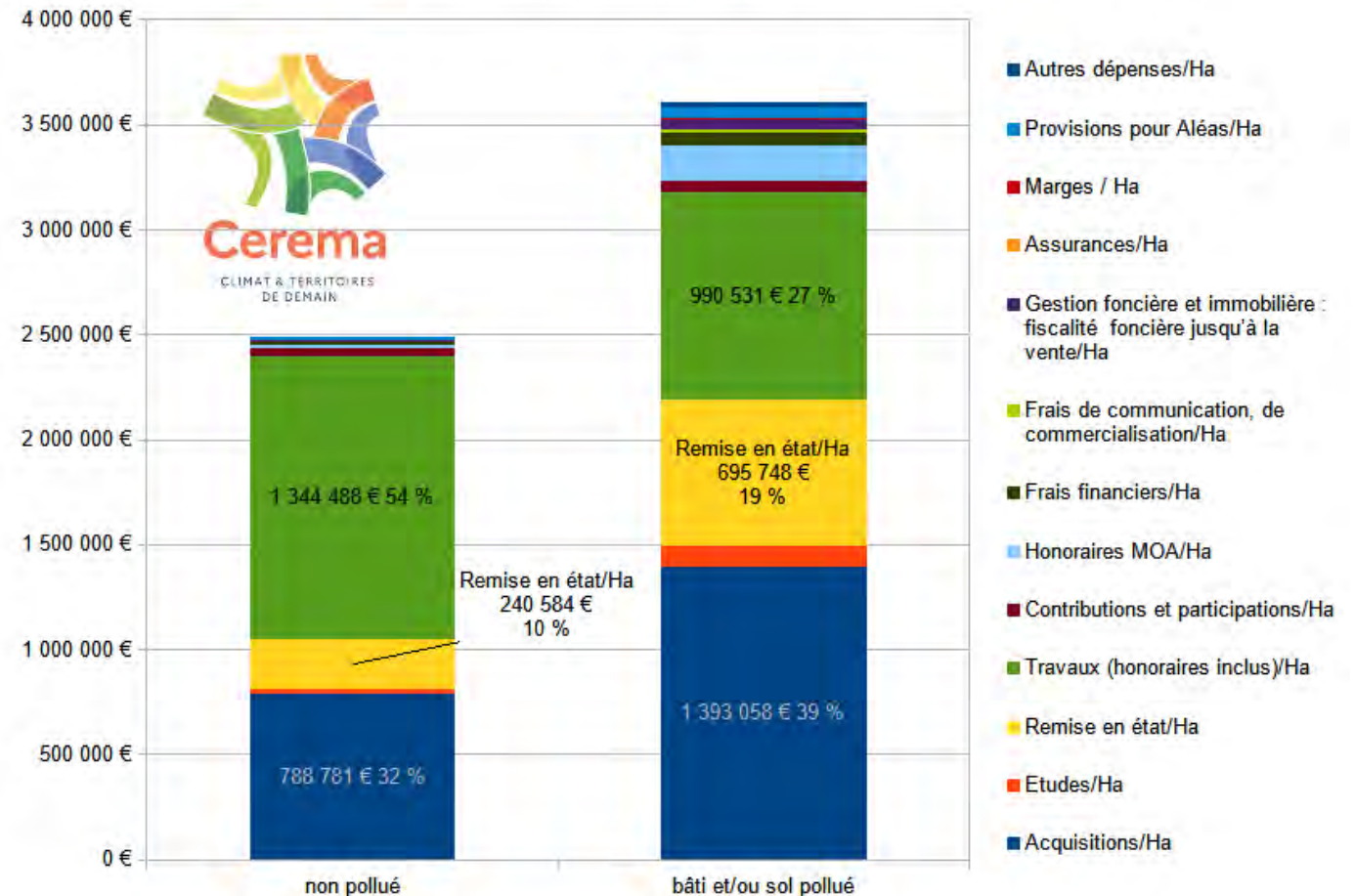
Source : traitements Cerema 2022 à partir des données Démarches simplifiées sur 209 dossiers

AMENAGEMENT : POLLUTION

Des coûts de remise en état presque 3 fois plus importants quand le bâti et/ou le sol sont pollués.

→ Un foncier dont le prix n'est pas corrélé au niveau de pollution !

Postes de dépenses moyennes à l'hectare
Opérations d'aménagement - en €HT/Ha - AàP 1,2 & 3 Fonds Friches - Cerema, 2021



Sources : traitement Cerema 2022 à partir des données Demarches Immobilières N°2021

RATIO DE COÛTS – PROJETS AMENAGEMENT

Les coûts de remise en état peuvent atteindre entre 1,8 millions et 2,5 millions/ Ha de friches traitées au maximum (pour des projets de plus de 4 ha de friches).

La moitié des projets ont des coûts supérieurs à 400 k€ HT / Ha de friches traitées avec une moyenne à 780k€ HT / Ha de friches.

Ces coûts varient notamment selon la pollution.

	Médiane (sans 0)
non pollué	98 933 €
bâti pollué	370 317 €
sol pollué	321 924 €
bâti et sol pollué	529 825 €
Total Résultat	405 261 €

Projets > 5000m² friches

Projets d'aménagement et proto-aménagement Valeur médiane en k€ / Ha friche traitée (projets > 5000m ² de friches)							
	Etudes liées au recyclage	Archéologie	Déconstruction et dépollution du bâti	dont désamiantage	Dépollution sol et eau	Autres frais de remise en état	TOTAL remise en état
non pollué	nd	nd	189	0	0	nd	99
bâti pollué	39	nd	239	71	0	54	370
sol pollué	20	nd	119	0	214	50	322
bâti et sol pollué	30	nd	224	116	133	54	530
Total Résultat	26	10	222	97	149	50	405

INTÉRÊT DE L'AMÉNAGEMENT

Les projets d'aménagement produisent presque 3 fois plus de m² avec 1 million d'€ de subvention du fonds friche par rapport au proto-aménagement ou aux projets immobiliers.

1 million d'euro investi permet de recycler 2 fois plus de friches au travers des projets d'aménagement qu'avec le proto-aménagement et 3 fois plus qu'avec les projets immobiliers.

LOGIQUE D'INTERVENTION	obtenue sur demandée	lauréat sur candidat	m ² « produits »	m ² produits par M € subvention	ha friche recyclée	Ha recyclés par M € subvention
Remettre en état une friche	43 %	60 %	1 253 688	19 160	228	3,49
Aménager pour vendre un foncier viabilisé	31 %	63 %	13 814 286	54 666	1 504	5,95
Construire ou intervenir sur le bâti	31 %	59 %	5 052 370	19 653	543	2,11
TOTAL			20 247 689	35 128	2313	4,01

Pour aller plus loin

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/recyclage-friches-quels-enseignements-centaines-projets>

LE CEREMA ACTIVITÉS ET SERVICES COLLECTIVITÉS ET TERRITOIRES RECHERCHE, INNOVATION & INTERNATIONAL CENTRE DE RESSOURCES LE MAG

Recyclage des friches : Quels enseignements des centaines de projets soutenus par le fonds Friches ?

4 DÉCEMBRE 2023

Recycler Aménagement Urbanisme Recyclage foncier



En 2021, le gouvernement a lancé l'appel à projets du fonds friches pour appuyer les démarches complexes de réhabilitation des friches. L'enveloppe dédiée à ce fonds s'élevait initialement à 300 Millions d'euros et a été abondée une première fois de 350 millions d'euros en mai 2021, puis de 100 millions d'euros supplémentaires en janvier 2022 compte tenu du très grand succès des deux premières éditions et des besoins exprimés par les territoires.

Le dispositif est aujourd'hui pérennisé dans le cadre du Fonds vert. Le Cerema a étudié les lauréats des premières éditions et analysé 12 projets plus en profondeur afin d'en tirer des enseignements utiles à tous les porteurs de projets.

2999 projets ont candidaté au Fonds friches sur les 3 éditions > et 1382 projets ont été soutenus par le fonds pour un total de 750 millions d'euros. Ces projets devraient permettre le recyclage de 3375 ha de friches et la production de près de 6 700 000 m² de surfaces de logements (dont plus d'un tiers de logements sociaux), plus de 5 millions de m² de surfaces économiques (bureaux, commerces, industrie...) et plus de 4 millions de m² d'équipements publics.

VOIR AUSSI

Le Cerema accompagne la ville de Rémire-Montjoly dans son projet de préservation des continuités écologiques

Cartofriches : près de 11.000 sites en friches répertoriés et caractérisés, une nouvelle interface cartographique

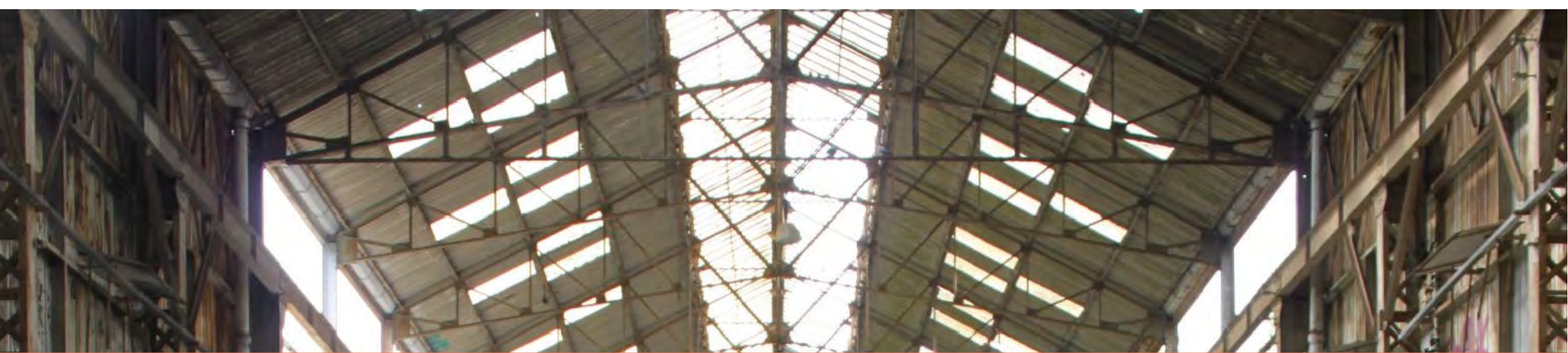
OFFRE DE SERVICE
CEREMA : RCYCLER LES FRICHES

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Revitalisation des centres
- Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation

SOMMAIRE

- UNE ÉTUDE DES LAURÉATS DU FONDS FRICHES
- LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS ISSUS DES PROJETS LAURÉATS DU FONDS FRICHES
- EN SAVOIR PLUS :



Merci

