



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Coût des friches Analyse des lauréats du Fonds Friches

23/11/2023

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.*



Lien vers le cahier d'accompagnement Fonds Vert : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/9d1d-recycler-les-friches/>

PRÉCAUTIONS

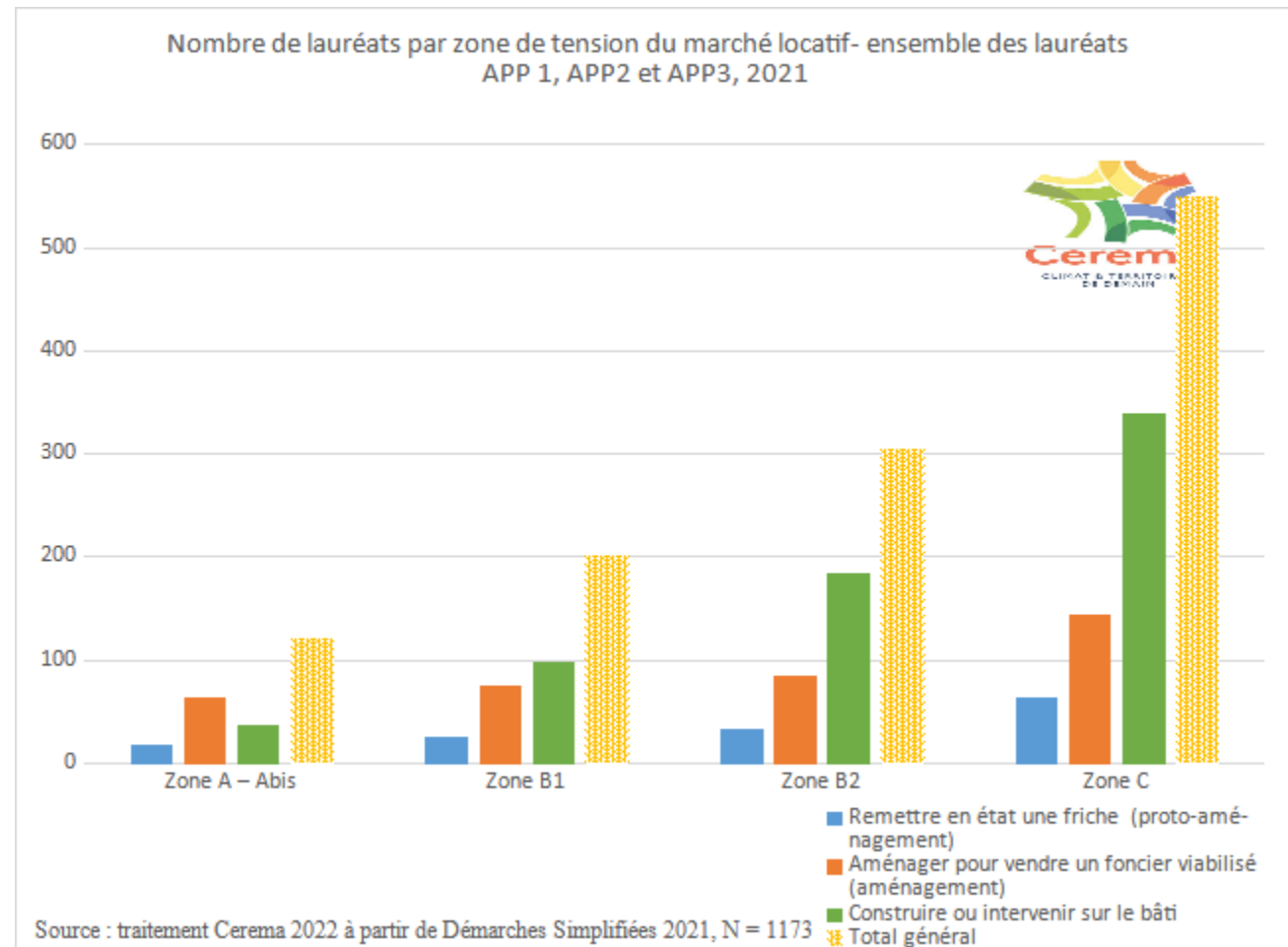
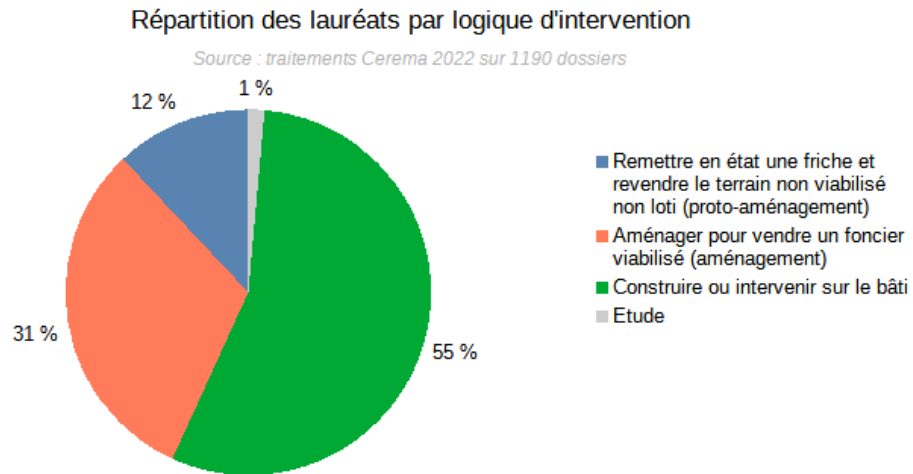
- Statistiques sur un échantillon de **1029 lauréats** 2021-2022 relus et sur **783 projets consolidés** par le Cerema en 2022
- Exploitation croisant les informations déclarées par les porteurs de projets sous démarche simplifiée et/ou dans les premières conventions et les bilans d'opération annexés
- 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.**

Répartition de l'échantillon

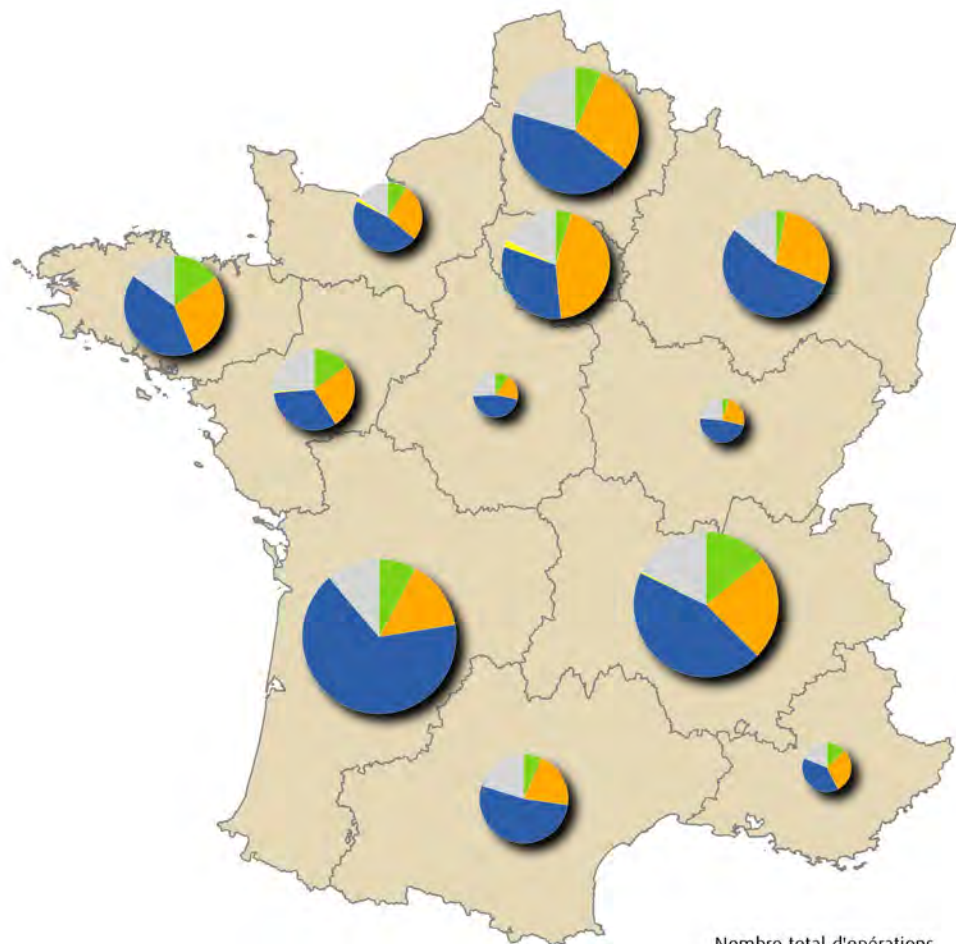
PLUTÔT DES PROJETS IMMOBILIERS EN ZONE DÉTENDUE

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

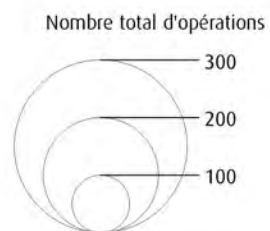
- Diversité dans la localisation des lauréats : majoritairement en zone détendue
- Diversité dans les projets : majorité de projets immobiliers (55%), un tiers de projets d'aménagement (31%), 12% de proto-aménagements.



DIVERSITÉ DES DOSSIERS



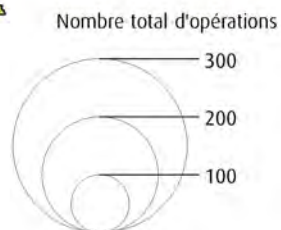
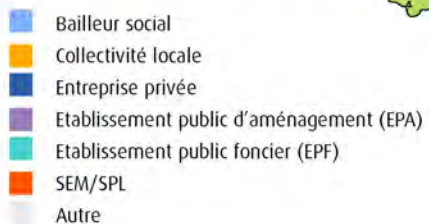
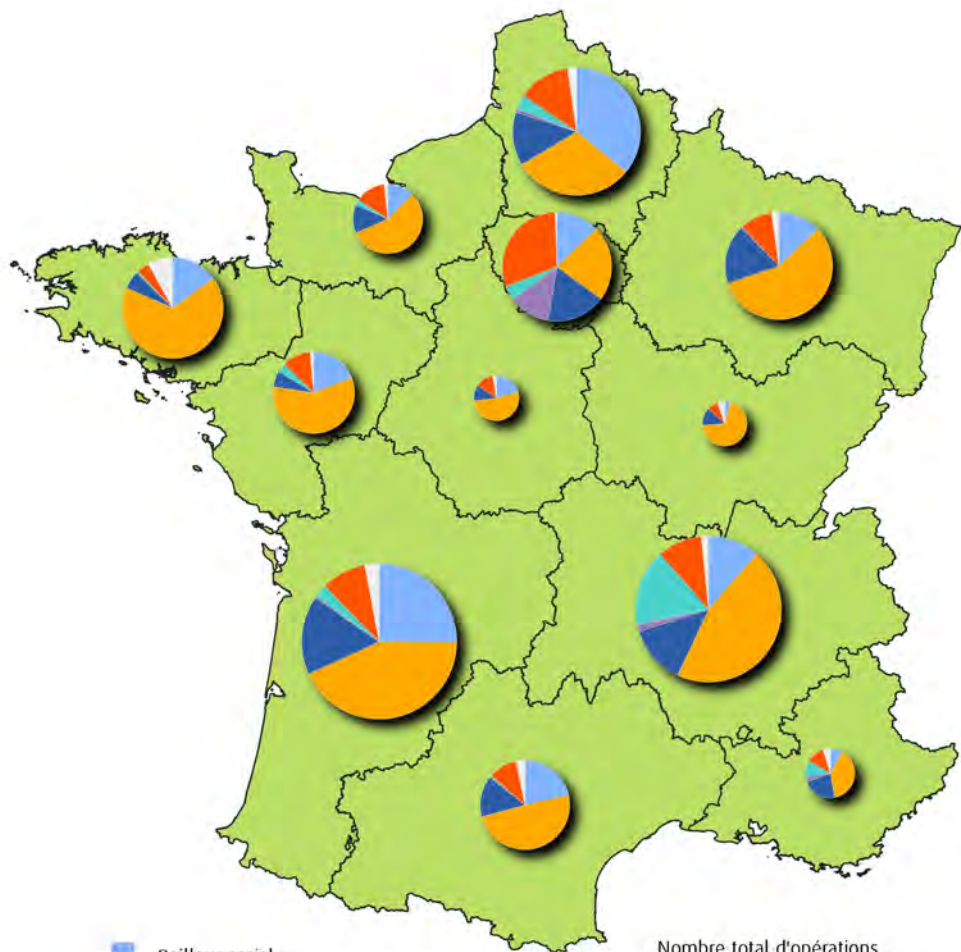
- Remettre en état une friche et revendre le terrain non viabilisé non loti
- Aménager pour vendre un foncier viabilisé (aménagement)
- Construire ou intervenir sur le bâti
- Etude
- Non précisé



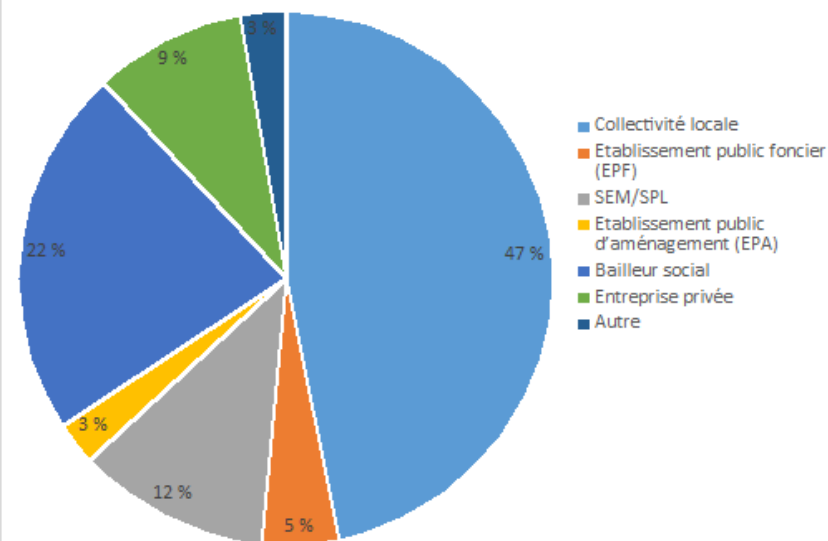
Auvergne-Rhône-Alpes	221	11%
Bourgogne-Franche-Comté	84	4%
Bretagne	182	9%
Centre-Val de Loire	67	3%
Corse	14	1%
Grand Est	176	9%
Guadeloupe	13	1%
Guyane	4	0%
Hauts-de-France	232	12%
Île-de-France	187	9%
La Réunion	17	1%
Martinique	12	1%
Mayotte	9	0%
Normandie	115	6%
Nouvelle-Aquitaine	287	14%
Occitanie	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

DIVERSITÉ DES DOSSIERS

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

- Diversité dans la nature de la friche : terrain bâti/non bâti, sol pollué/non pollué, bâti pollué/non pollué
 - 89 % des friches sont bâties
 - 11 % sont non bâties.
- Pollution des friches
 - 80 % des friches lauréates sont polluées, au niveau des sols et / ou du bâti.
 - Les 20 % restantes ne sont pas polluées.

	Part des lauréats	Part des lauréats
Friche industrielle ou minière	29 %	29 %
Friche urbaine – îlots anciens dégradés	52 %	18 %
Friche urbaine - autres		28 %
Friche commerciale		6 %
Friche administrative ou hospitalière	13 %	5 %
Friche portuaire, aéroportuaire, routière, ou ferroviaire		3 %
Friche militaire		2 %
Friche complexe (différentes natures)		3 %
Autre	5 %	5 %
Tous les lauréats 2021-22	100 %	100 %



Quelques résultats

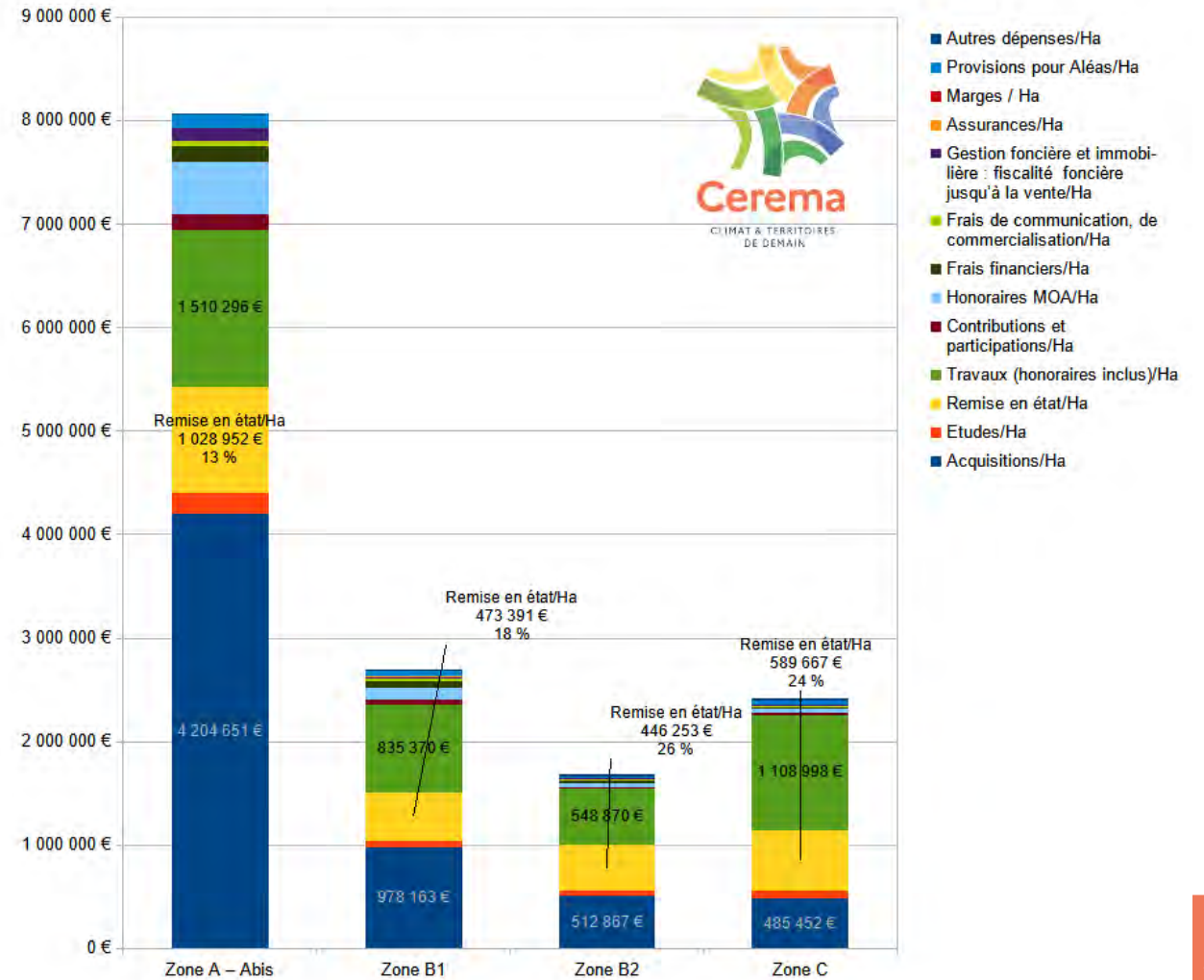


AMENAGEMENT : ZONAGE

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 sur 259 dossiers

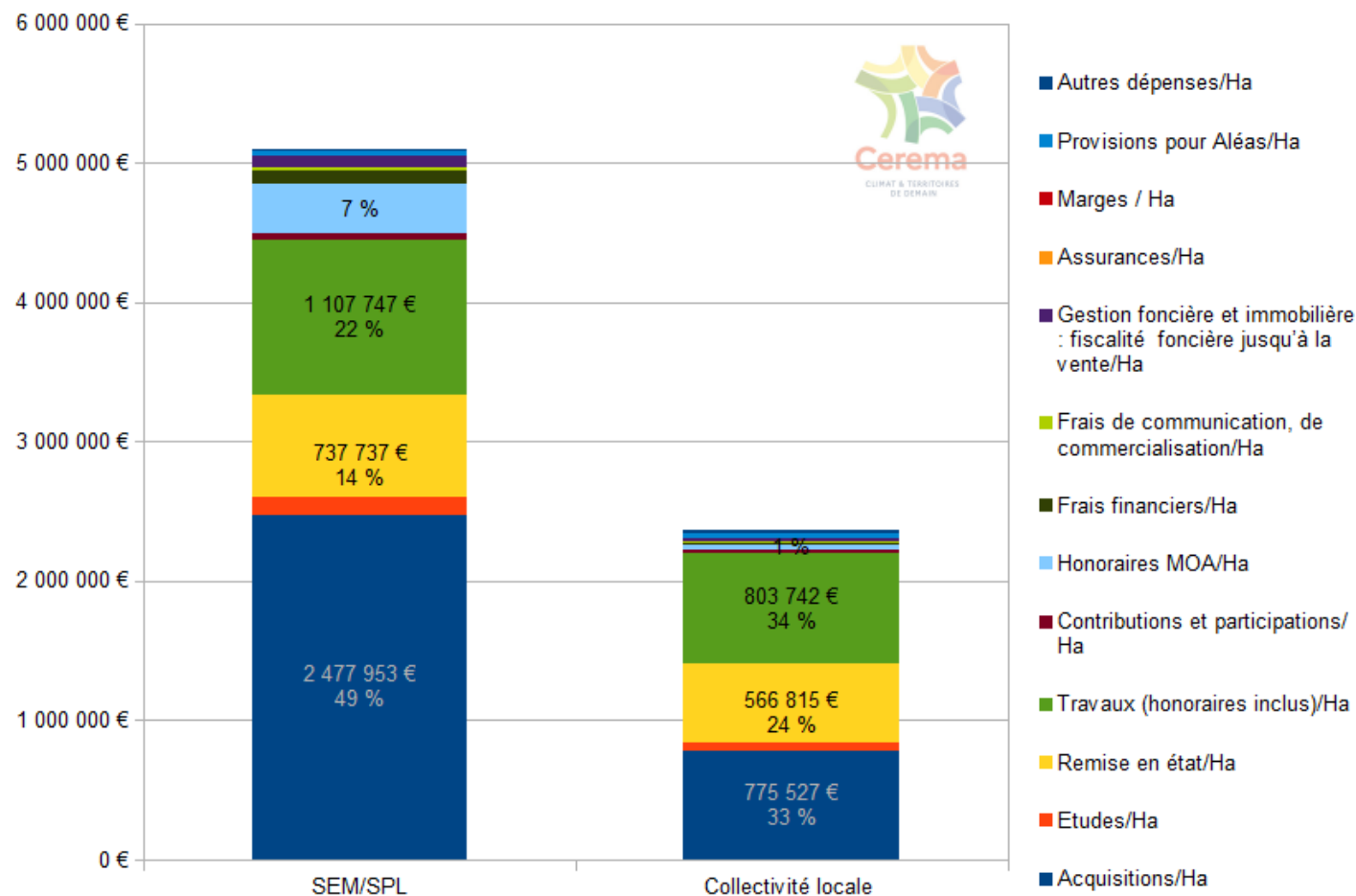
AMENAGEMENT : RÉGIE/CONCESSION

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



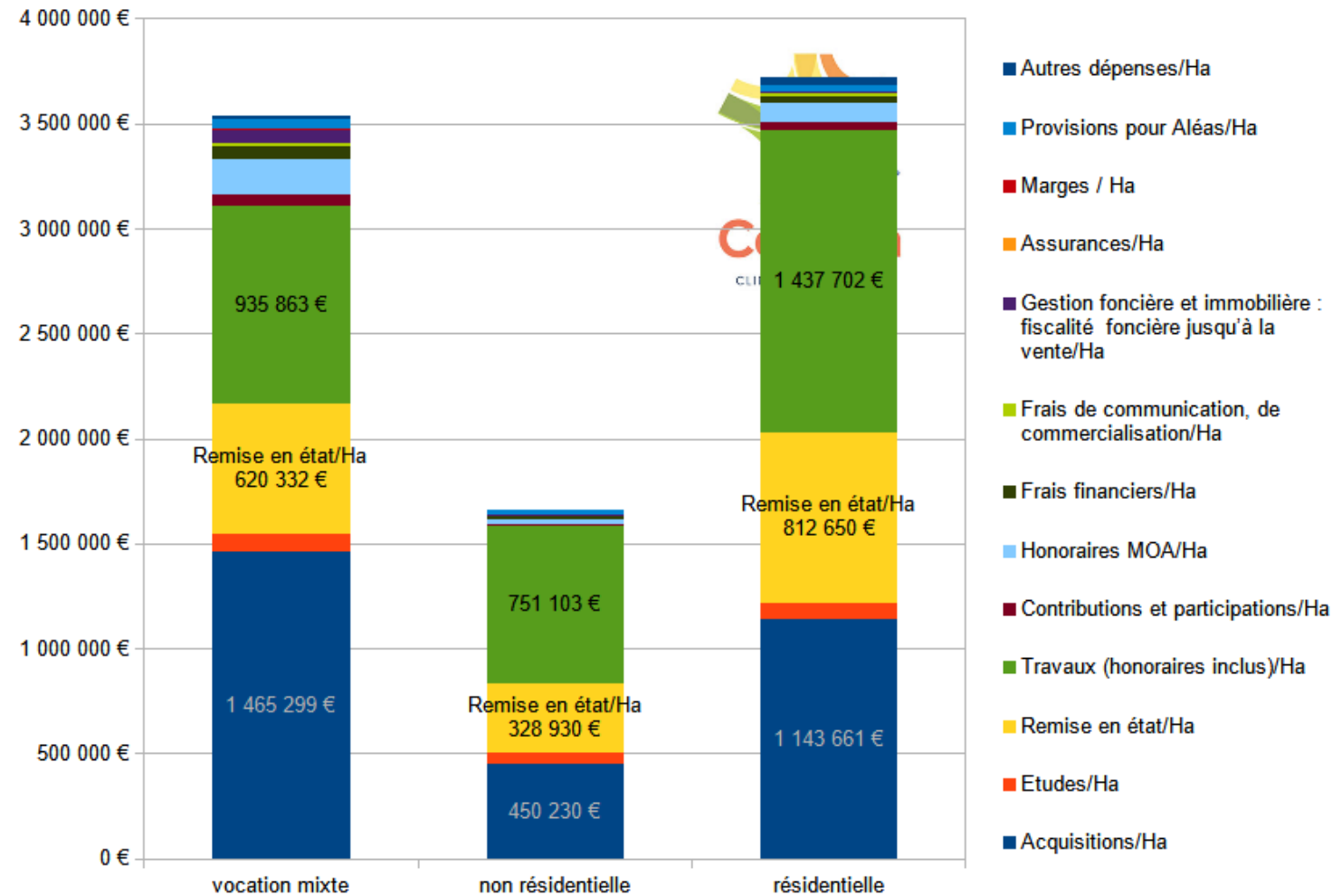
Source : traitements Cerema 2022 à partir des données Démarches simplifiées, N=142

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

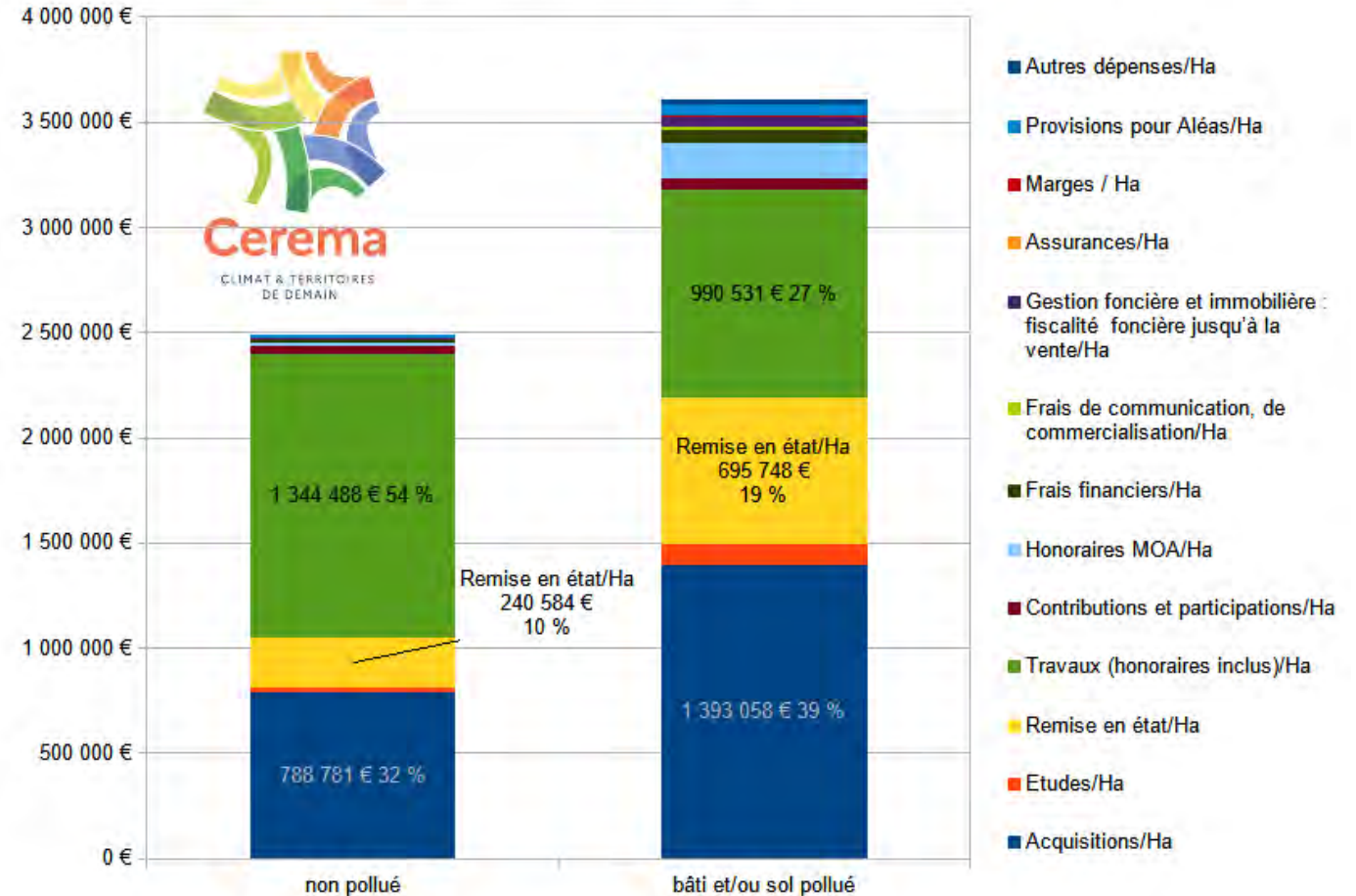


AMENAGEMENT : POLLUTION

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



Source : traitement Cerema 2022 à partir des années Démarches immobilières, N=228

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	<i>nd</i>	<i>nd</i>	189	0	0	<i>nd</i>	99
bâti pollué	39	<i>nd</i>	239	71	0	54	370
sol pollué	20	<i>nd</i>	119	0	214	50	322
bâti et sol pollué	30	<i>nd</i>	224	116	133	54	530
Total Résultat	26	10	222	97	149	50	405

EXEMPLE

SAINT MALO

Le Parc des Découvertes - « Friche Seifel »

LES ACTEURS DU PROJET

- Réalités agence de Saint-Malo, Région Bretagne
- Agence d'architecture et urbanisme BNR
- Agence d'architecture ZUO
- Agence de paysage UNIVERS paysage
- Bureau d'études SERVICAD
- Bureau d'études EMENDA
- BUILDERS
- Bureau d'études KHEPHREN
- QUALICONSULT
- AE Bretagne économiste
- TRANSITEC
- Reflex acoustique
- Hamel et associés géomètres experts

Département :

35 – Ille et Vilaine

Intercommunalité :

**Saint-Malo
agglomération**

Commune :

Saint-Malo

Nombre d'habitants :

**45 179 Habitants
(Insee 2015) Zone B1**

Superficie du Projet :

5 ha



Statut du projet :

Privé

Maitrise d'ouvrage :

Le groupe REALITES

Envergure du projet :

461 logements

- incluant des services
- incluant des commerces
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

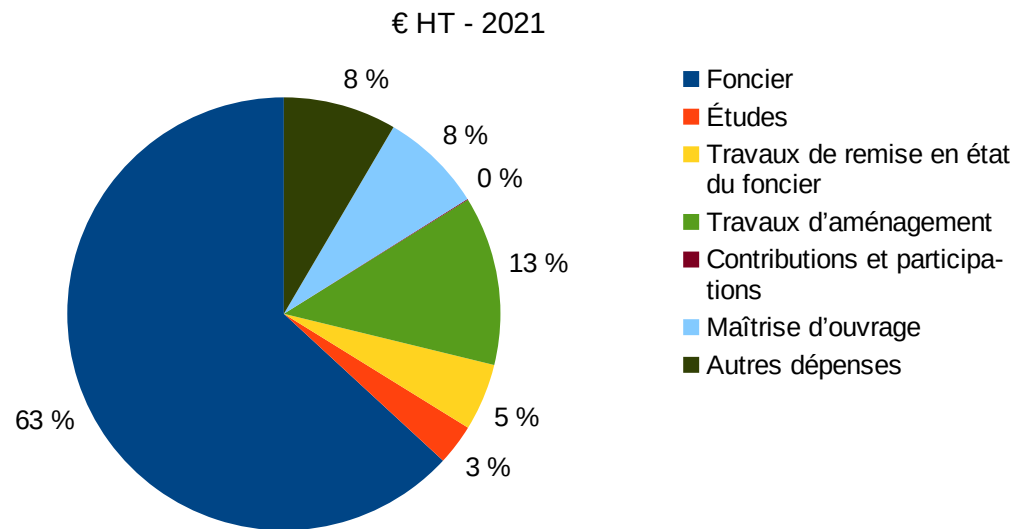
EXEMPLE

SAINT MALO

Le Parc des Découvertes - « Friche Seifel »

Coût total du projet : 26,6 millions € HT

Répartition des dépenses par poste



Coût de remise en état du foncier **1,3 millions € HT**

→ Soit 5 % des dépenses

→ ratio : **267 k€ HT/ ha**

PLAN MASSE

La programmation du projet Le Parc des Découvertes



Env 59 000 m² de surface de plancher sur l'ensemble du projet

- Logements collectifs
- Boutique galerie RDC commerce
- Commerce sous parking silo
- Bureaux
- Services à la personne
- Supermarché : Intermarché
- Parking silo
- Station service

44 565 m² Sdp dédiés aux logements dont 20% en accession abordable et 10% en locatif social

9 872 m² Sdp de commerces/services en majorité dédiés à la re localisation des commerces existants

300 m² Sdp création de deux micro crèches

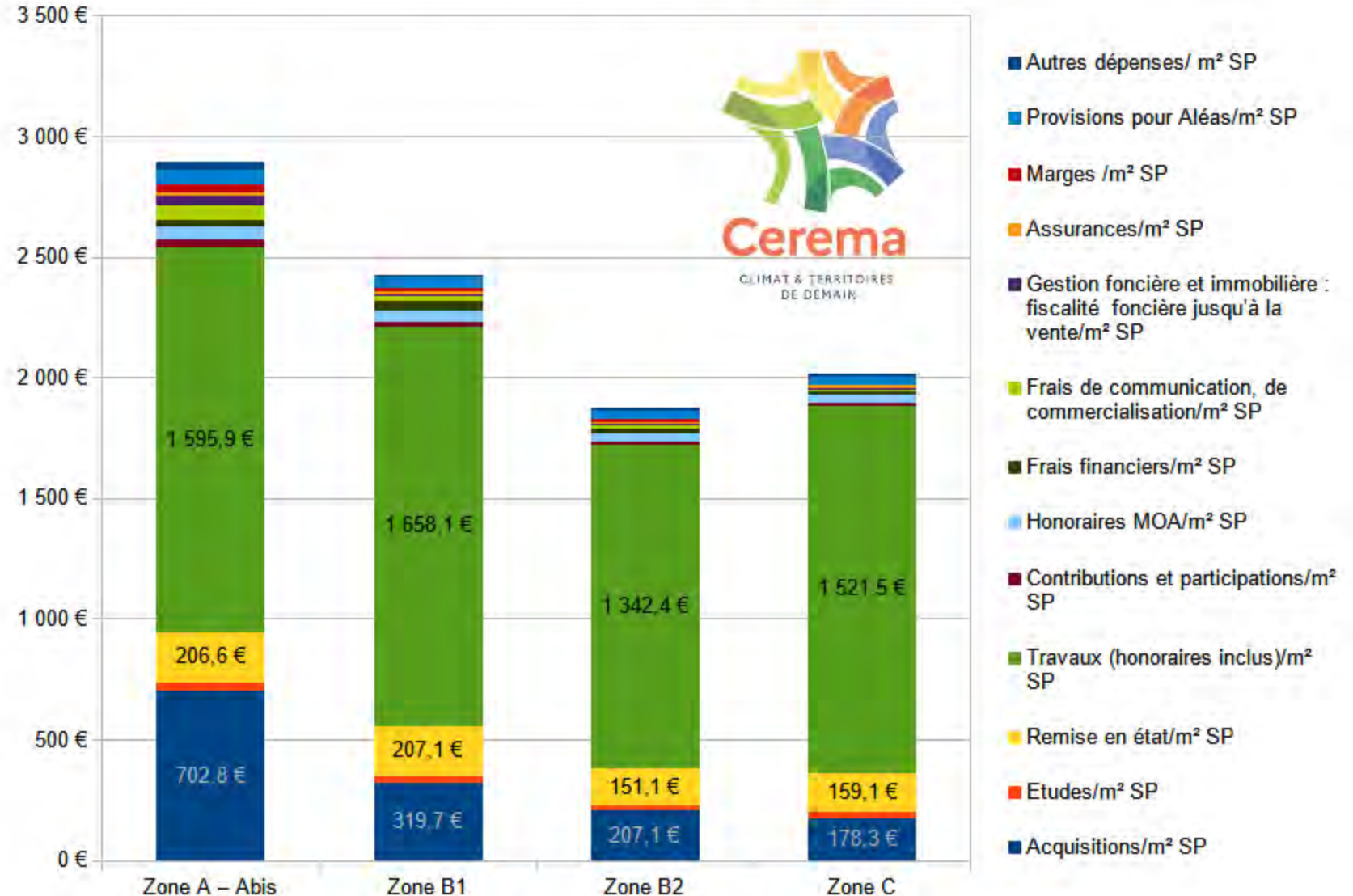
4 117 m² Sdp création de bureaux/tertiaire.

IMMOBILIER

Les coûts du foncier sont plus importants en zone A-Abis et sont ensuite décroissants.

Les coûts de construction sont assez homogènes entre 1342€ et 1658€/m² SP (mais en mélangeant réhabilitation et construction neuve).

Postes de dépenses moyennes par m² de surface de plancher
Opérations immobilières - en €HT / m² SP - AàP 1,2 & 3 Fonds Fiches - Cerema, 2021

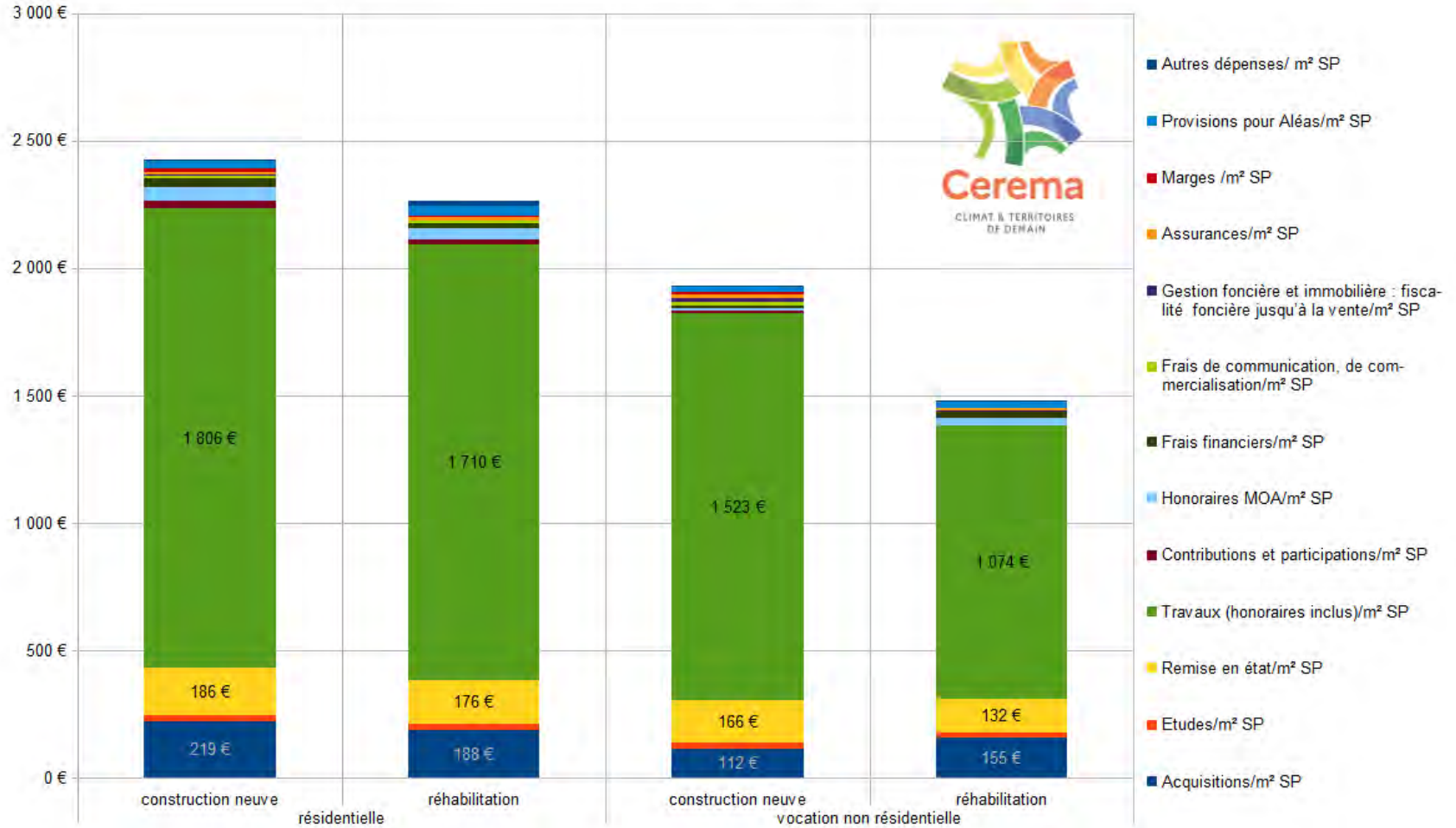


Source : traitements Cerema 2022 à partir de démarches simplifiées sur 421 projets

IMMOBILIER

Le prix de revient total des projets en **réhabilitation** apparaît **moins chers** en moyenne : **7 %** pour les projets à vocation résidentielle, **23 %** pour les projets à vocation non résidentielle. Les coûts d'acquisition sont en moyenne plus élevés (bâti existant et de qualité suffisante pour envisager la réhabilitation).

Postes de dépenses moyennes par m² de surface de plancher
Opérations immobilières - en €HT/m² SP - AâP 1-2&3 Fonds Friches - Cerema, 2021



Site de réalisations Cerema à partir de Demarches simplifiées ou LBO (bailleurs)

RATIO DE COÛTS – PROJETS IMMOBILIER

Les coûts de remise en état qui peuvent représenter plus de 1000€HT/m² SP produits avec une médiane à **120 €HT / m² SP produite**.

Si l'on compare au coût total du projet, ces coûts de remise en état représentent **entre 4 % et 8 % du coût de l'opération** ramené à la surface de plancher prévue.

Ces coûts varient notamment selon la pollution.

	Projets immobiliers						TOTAL remise en état
	Valeur médiane en €HT / m ² SP produit						
	Etudes liées au recyclage	Archéologie	Déconstruction et dépollution du bâti	dont désamiantage	Dépollution sol et eau	Autres frais de remise en état	
non pollué	12	nd	81			32	68
bâti pollué	9	14	103	35		25	136
sol pollué	nd	nd	26		14	nd	99
bâti et sol pollué	10	nd	59	38	30	16	158
Total Résultat	9	6	67	35	27	21	121

	Valeur médiane remise en état (sans 0) € HT / m ² SP	Valeur médiane coût total HT/m ² SP	Part de la remise en état sur les dépenses totales
non pollué	68 €	1 868 €	4%
bâti pollué	136 €	2 149 €	6%
sol pollué	99 €	1 729 €	6%
bâti et sol pollué	158 €	2 108 €	8%
Total Résultat	121 €	2 035 €	6%

RATIO DE COÛTS – LOGEMENTS

Le coût du recyclage s'établit entre 12 et 19k€ HT / logement produit en moyenne, mais avec une valeur médiane autour de 10k€ HT.

La moindre densité des projets en zone C vient renchérir le prix par logement mais la densité sur les projets en recyclage est très largement supérieure à celle des logements produits en extension.

Pour les projets à vocation purement résidentiel, d'aménagement ou immobiliers	Coûts de recyclage/logement	
	Valeur moyenne	Médiane
Zone A-Abis et B1	12 529 €	10 273 €
Zone B2	12 274 €	8 541 €
Zone C	19 380 €	10 819 €

	Coûts du foncier remis en état /logement (Coût du foncier + coût du recyclage)		
	Valeur moyenne	Médiane	Valeur moyenne
	Tous projets	Tous projets	Projets immobiliers
Zone A-Abis et B1	30 614 €	20 629 €	26 466 €
Zone B2	27 234 €	20 199 €	25 923 €
Zone C	31 079 €	22 321 €	25 818 €

Si on ajoute les coûts du foncier, il faut compter **25k€ en moyenne par logement pour le foncier recyclé** pour les projets immobiliers et entre 27 et 31k€ si l'on prend en compte tous les projets (donc projets d'aménagement inclus).

SOUTIEN DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

4,6 ha de friches sont recyclés pour **1 Million €** du Fonds Friches

ET **1 Million €** de subvention du Fonds Friches contribuent à déclencher **20 Millions €** HT de dépenses d'investissement directement liées aux projets lauréats.

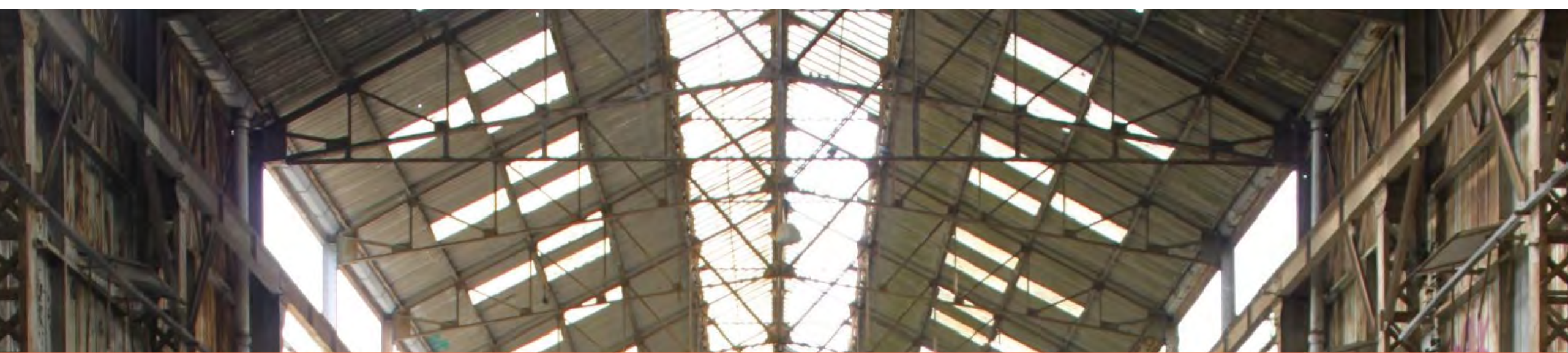
Le Cerema estime à **170 000 Ha**, les surfaces en friches au niveau national.

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



Merci

