

Aménager autrement, la place de l'aménageur

Dernière journée du cycle 2022 - 2023 - Osez l'aménagement !

Bilan Plan de relance – reconversion ex site ICPE



79 Lauréats

Catégories de projets

Aménagements : 76%

Constructions : 24%



« Remise en état » : 238 M€

- Poids sur les dépenses : 18%
- Poids sur le déficit global : 81%

Les travaux de « remise en état » comprennent :

- Travaux de « dépollution » (yc gestion déblais aménagement) (63%)
- Travaux de démolition-désamiantage (26%)
- Autres (ex : enlèvement déchets, sécurisation, etc.) (11%)

Poids du prix du foncier

- 57% des acquisitions sans décote
- 29% des dépenses (~117€/m² terrain)

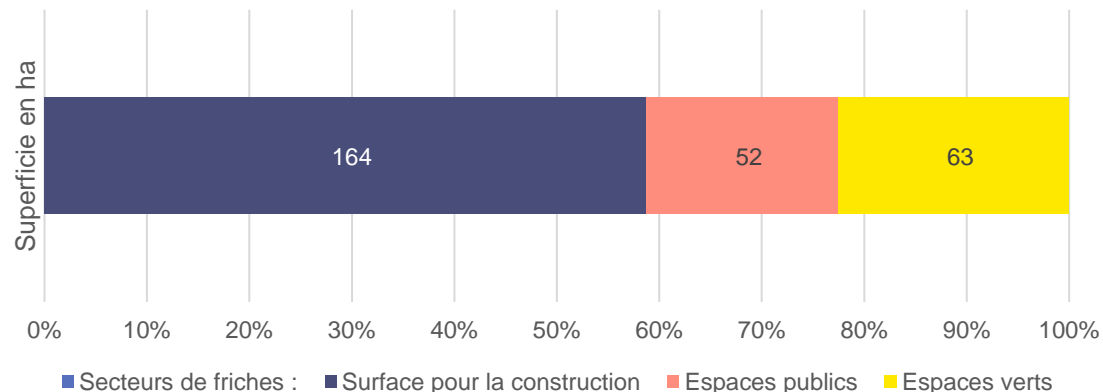
Pour ¼ des lauréats, cession CF = 37% des recettes

Bilan pour 79 lauréats du fonds friches (2021-2022) (source ADEME)

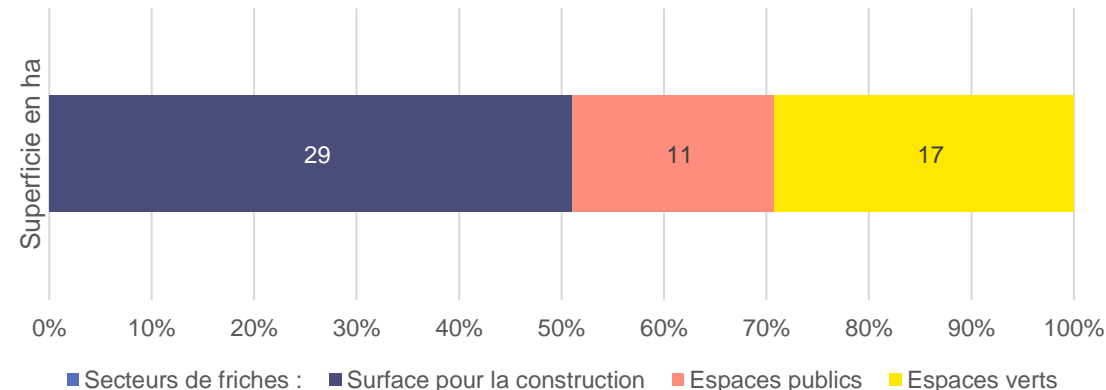
Des projets qui limitent l'artificialisation, sont denses mais qualitatifs

- m²SDP / m² foncier : 0,45 contre 0,23 (*moyenne nationale, CEREMA, 2020*)
- Une large part dédiée aux espaces publics et espaces verts

Lauréats ADEME - Secteurs en friches - Usages des emprises -
Secteur tendu



Lauréats ADEME - Secteurs en friches - Usages des emprises -
Secteur détendu

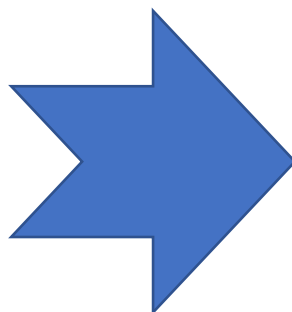


- De nombreux projets de renaturation où avec des parcs urbains d'ampleur
Malansac, Blois, Maubeuge, Avranches

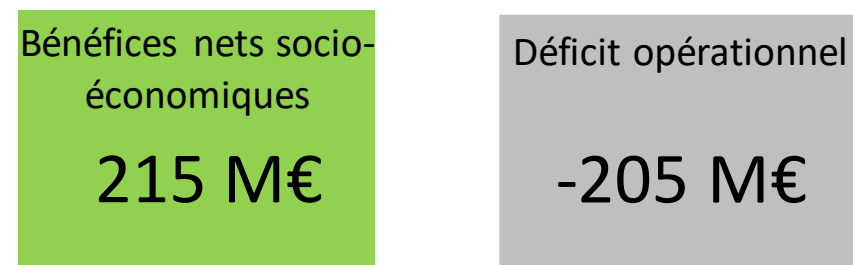
Bilan pour 79 lauréats du fonds friches (2021-2022) (source ADEME)

Des projets déficitaires mais qui ont de la VALEUR !

Bilan aménageur



Analyse coûts-bénéfices



Bilan pour 79 lauréats du fonds friches (2021-2022) (source ADEME)

S'intéresser à la VALEUR des projets (IMPACTS) et pas seulement à l'ECONOMIE du projet



1. des **impacts positifs** qu'une reconversion de friche présente, versus projet réalisé en extension urbaine !

- ✓ Dynamisation du quartier,
- ✓ Amélioration cadre de vie & de la qualité de vie
- ✓ Valorisation immobilière
- ✓ Dépenses publiques futures évitées (routes, réseaux, etc.)
- ✓ Maintien de puits de carbone dans les sols
- ✓ Absence d'atteinte à la biodiversité
- ✓ Non augmentation des déplacements

2. des **impacts négatifs** qu'un projet en extension urbaine génère

- ✓ Réduction des puits de carbone dans les sols (↘ capacité d'adaptation au changement climatique)
- ✓ Augmentation des déplacements (↗ du changement climatique)
- ✓ Impacts sur la qualité de vie (+ de temps dans les transports, - de temps pour sa famille, le sport ou les loisirs)
- ✓ Destruction d'espaces naturels (contribution à l'effondrement de la biodiversité !)

En tant qu'élu, le ZAN est vécu de manière injuste, mais on ne perçoit pas les impacts négatifs de l'artificialisation. On a besoin d'argumentaires sur quels sont les intérêts de reconverter les friches, qu'est-ce que ça apporte, les impacts positifs »

Frédérique Métivier, adj au maire en charge
aménagement du territoire et TE,
Latus St Rémy (86)

« Pour des raisons de coûts et de facilité, les collectivités sacrifient des terres fertiles à la construction. Mais les prix n'intègrent pas le coût des impacts négatifs qui y sont associés. Idem pour les impacts positifs des projets sur friches. Important de montrer aux élus les bénéfices à tirer de ces projets »

Caroline ARNOUX, Responsable du service
ingénierie du patrimoine
EPF Auvergne

Bénéfrich€s permet de quantifier et monétariser les impacts

- directs et indirects
- à court, moyen, long terme
- dans une approche comparative



des projets de reconversion de friches et de renouvellement urbain

Type de projet

- a) Logements
- b) Programme mixte, éco-quartiers
- c) Foncier économique
- d) Zones d'activités économiques
- e) Renaturation
- f) Agriculture urbaine
- g) Photovoltaïque

Fonctionnalités

- A. Foncier
 - i. Aménagement / construction
 - ii. Réhabilitation
- B. Bâtiment
 - i. Construction neuve
 - ii. Réhabilitation
- C. Environnement du site
 - i. Résidentiel
 - ii. Activités économiques
 - iii. Mixte
- D. Usages transitoires

Exemples de résultats

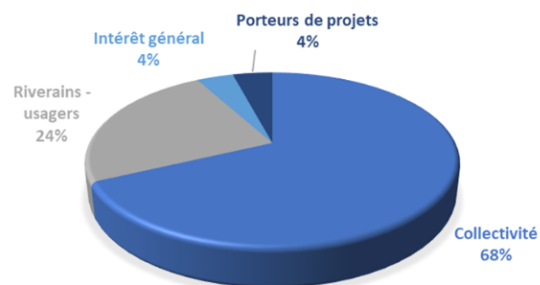


Décarbonation de l'aménagement
(émissions évitées grâce au projet)

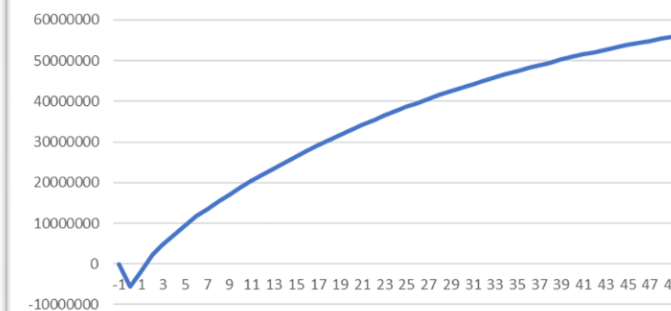


Indicateur Carbone (tCOeq) 80379

DÉTAIL DES BÉNÉFICES NETS SOCIO-ÉCONOMIQUES PAR ACTEUR



Répartition temporelle des bénéfices nets actualisés - dépenses de remise en état du site



Effets pris en compte

- Effets env_carbone
- Effets env_autres
- Effets_riverains
- Effets_déplacements
- Effets_récré_édu_santé
- Effets_dépenses VRD et constr.
- Effets_réhabilitation
- Effets_agriculture urbaine
- Effets_occupation temporaire

!! FICHE RESULTATS A N'UTILISER QUE SI L'OPTION DE REFERENCE EST LE STATU QUO !!
Indiquer le nom du projet

Évaluation du projet de reconversion de la friche

Effets directs du projet (remise en l'état et création de fonctions)

Effets indirects du projet

Effets liés à la suppression de la friche et à la remise en l'état du site

0%	1 000 €	🌱	Effet sur le coût de traitement des eaux (du fait de la remédiation et amélioration de la qualité de l'eau)	7 000 €	0%
12%	8 149 000 €	🌱	Effet lié à l'amélioration du cadre de vie sur les prix immobiliers Création d'un espace de nature en ville	12 000 €	0%
0%	278 000 €	🌱	Effet lié à l'amélioration du cadre de vie sur droits de mutation Création d'un espace de nature en ville	0 €	0%
0%	0 €	🌱	Effet sur les coûts de construction		

Effets liés à la création d'un espace vert urbain

2%	1 202 000 €		Effet éducatif lié à la création des espaces de nature		
0%	0 €		Effet des espaces de nature et espaces verts urbains en termes de bénéfices « santé »		
0%	11 000 €		Effet carbone de la création d'un îlot de fraîcheur		
0%	160 000 €	🌱	Effet de la création d'un îlot de fraîcheur sur les factures énergétiques		
0%	2 000 €		Effet pollinisation lié à la présence de nature		

Effets liés aux nouvelles fonctions proposées par le projet

2%	1 273 000 €		Effet carbone du fait de la production d'énergie renouvelable		
0%	40 000 €		Effet en termes de valeurs récréatives et culturelles liées aux nouveaux équipements et aménités proposés par le projet		
75%	49 810 000 €	🌱	Effet sur la fiscalité		

Effets liés à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

			Effet en termes de régulation du risque inondation	7 000 €	0%
			Effet carbone (fonction de stockage et de séquestration du carbone)	12 000 €	0%
			Effet sur les services de production agricole	0 €	0%

Effets liés à une meilleure rationalisation des déplacements

			Effet sur les émissions de GES (si moins de déplacements en voitures particulières...)	877 000 €	1%
			Effet sur la pollution locale (si moins de déplacements en voitures particulières...)	707 000 €	1%
		🌱	Effet sur les coûts de déplacement des usagers	2 045 000 €	3%
			Effet sur le temps de parcours des usagers	7 395 000 €	11%
			Effet en terme de sécurité routière	466 000 €	1%

Effets relatifs à la mise en place et au fonctionnement des services publics

		🌱	Effets sur les coûts d'entretien/maintenance des VRD	-509 000 €	-1%
--	--	---	--	------------	-----

Effets liés à la suppression de la friche et à la remise en l'état du site

		🌱	Effet sur les déménagements évités des entreprises	0 €	0%
--	--	---	--	-----	----

Légende du schéma

- Effet environnemental
- Effet social et bien-être
- Effet économique
- 🌱 Euros réels

Données nécessaires

Données d'aménagement :

- Les caractéristiques du site
- Un programme ou a minima des fonctions,
- Une répartition des surfaces au sol distinguant en particulier imperméabilisation, sols minéralisés, sols végétalisés, type de végétation (herbe vs. arbres),
- Un bilan d'opération (même simplifié avec mention des dépenses dont celles de remise en état (déconstruction, dépollution) et des recettes),
- Les dates prévisionnelles de réalisation.

Données de l'environnement local, ex si environnement résidentiel :

- Le prix immobiliers moyen local (échelle quartier idéalement, à défaut la commune)
- Population communale
- La part de logements sociaux



Effets_réhabilitation

Effets_occupation temporaire

Effets_agriculture urbaine

Entité	Projet	Usage
EPF Lorraine / Montan Solar (MOA centrale PV)	Reconversion du terril Wendel à Forbach (57)	Centrale photovoltaïque
LAD-SELA (aménageur) / CARENE (collectivité)	ZAC Océane-Acacias de Trignac (44)	Logements et parc urbain paysager
Ville de Sevran / CDC Biodiversité	Ex-Friche Kodak à Sevran (93)	Renaturation
ESH Clairisienne, aménageur et bailleur social	EcoQuartier Les Akènes, Lormont (33)	Mixte : logements / activités commerciales, tertiaires et de services / parc paysager
Agglomération de Pau	Parc d'activité d'INDUSLONS, Lons (64)	Requalification du parc d'activités économiques
Association myTERREhappy	Friche manufacture d'impression (MISM), Sainte-Marie-aux-Mines (68)	Tiers-lieu
Communauté d'Agglomération de Melun	ZAE, <u>2 sites</u> , Vaulx-le-Pénil (77)	Activités économiques
Commune d'Arcueil (94)	Friche les Vaudelaires	Agriculture urbaine
Commune de Balaruc-les-Bains (34)	Ancienne raffinerie Suttel, Balaruc-les-Bains	Mixte : parking relai, parc photovoltaïque, espace paysager et de loisir, zone de mouillage
Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)	ZAC de Noiseau (Val-de-Marne, 94)	Mixte : zone d'activités, dépôt bus et maraîchage
Novaxia	Corbeil Essonnes (91)	Mixte : logements, commerces de proximité, groupe scolaire, parc urbain paysager
Reims Aménagement & Territoires	Secteur Port Colbert, Reims (51)	Mixte : logements, activités tertiaires et commerciales, enseignement sup
Commune de Morne-à-l'eau	Ecoquartier Cœur de Grippon (97)	Renouvellement urbain

Retours d'expérience

Phase du processus d'aménagement opérationnel					
Montage	Programme	Conception		Travaux	Réception
	Arcueil Agglo de Pau CAMVS – Site A et Site B MyTERREHappy	Balaruc-les-Bains	Novaxia	Aménagement & Territoires	

Bénéfices socio-économiques compensant le déficit économique de court terme			Bénéfices socio-économiques inférieurs au déficit économique de court terme mais significatifs		
Porteur	Principaux effets	Principaux bénéficiaires	Porteur	Principaux effets	Principaux bénéficiaires
Association myTerreHappy	Réhabilitation de bâtiments	Porteur de projet	GPSEA (étab ^t public territorial)	Entretien VRD	Collectivité
<u>Communauté d'Agglo</u> CAMVS – Site A	Entretien VRD, déplacements	Porteur de projet / collectivité / riverains et usagers	Agglomération de Pau	Amélioration du cadre de vie	Riverains et usagers
<u>Communauté d'Agglo</u> CAMVS – Site B	Fiscalité	Collectivité	Commune de Balaruc	Déplacements	Collectivité / riverains et usagers
Novaxia (aménageur privé)	Fiscalité, déplacements	Collectivité puis riverains et usagers			
Aménagement & Territoires (aménageur privé)	Entretien VRD, déplacements, amélioration du cadre de vie	Riverains et usagers			

Retour d'expérience – verbatim

« Passée outre la complexité apparente du tableur Excel, l'outil permet d'appréhender de façon ludique les impacts de l'action publique. Benéfriches est une véritable opportunité de relativiser le déficit d'une telle opération de requalification. »

Lucile Rousset, chef de projet aménagement économique, PauAgglomération

« L'utilisation de (...) Bénéfriches [nous] a permis (...) de développer une approche plus large de la reconquête de la friche France Telecom (...), en développant une analyse coûts-avantage globale, qui dépasse la seule conception financière de l'opération. »

Alice SAPIR, Responsable d'opérations, GPSEA

« Très lisible et compréhensible. Mais pas très communicable sous sa forme brute » (urbaniste)

« Très utile, très documenté » (Cerema)

« Avec ma casquette bureau d'études, je parle toujours de BENEFRICHES aux représentants des services fonciers, aménagement ou urbanisme des collectivités. Cet outil suscite de l'intérêt. »

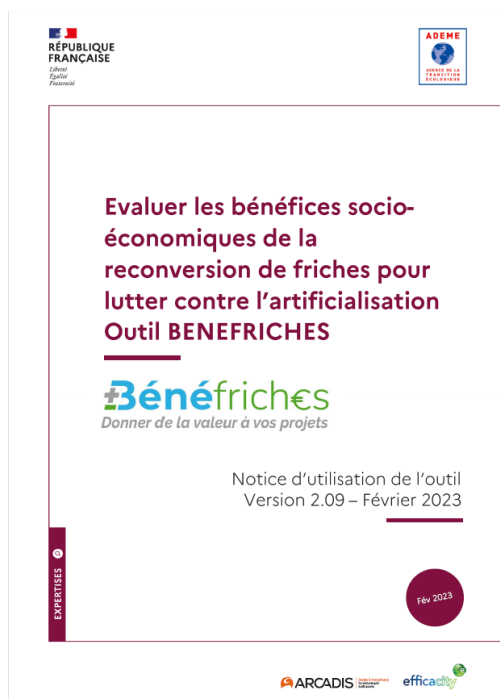
Frédérique Métivier, adj au maire en charge aménagement du territoire et TE, Latus St Rémy (86)

« Permet d'avoir une vision rapide et consolidée des différents coûts (publics, privés, environnementaux) des extensions urbaines et de les agréger » (Région HdF)

Pour aller + loin

<https://experimentationsurbaines.ademe.fr/blog/ressource/replay-du-webinaire-sur-loutil-benefriches-reconversion-de-friche-renouvellement-urbain/>

Notice d'utilisation



Tutoriel

<https://www.dailymotion.com/video/x8l52by>



Développement solution numérique Start-up d'Etat



<https://beta.gouv.fr/startups/benefriches.html>

! Démarrage des 1^{ers} tests utilisateurs !



Contact : laurent.chateau@ademe.fr