



SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE FRICHES

RIVES DU RHÔNE

2022-2024



PARTIE 1

INTRODUCTION

PAGE 4

PARTIE 2

**PRÉSENTATION
DU MARCHÉ**

PAGE 8

PARTIE 3

**LES FREINS
RENCONTRÉS**

PAGE 14

PARTIE 4

**LES PISTES
D'OPTIMISATION**

PAGE 28

PARTIE 5

CONCLUSION

PAGE 38

6

**SYNTHÈSE DES
SITES**

PAGE 42

PARTIE

1



INTRODUCTION

SE TOURNER VERS L'AVENIR EN RÉPARANT LES VESTIGES DU PASSÉ: RÉALITÉ OPÉRATIONNELLE OU UTOPIE POLITIQUE

Le SCOT Rives du Rhône a confié au groupement Lieux Fauves une mission d'études de renouvellement d'un portefeuille de friches dans les départements de l'Isère, de la Drôme, de la Loire et de l'Ardèche. La plupart des sites étudiés se situent au sein de petites villes, de territoires péri-urbains ou ruraux.

La commande est motivée par l'émergence de nouveaux besoins de renouvellement liés à l'application de la loi ZAN. Dans des territoires éloignés des grands centres métropolitains, la mise en œuvre de ces ambitions vertueuses est complexe et conduit parfois à des impasses programmatiques et/ou économiques.

Cette nouvelle donne urbaine et bâtiminaire questionne le rôle des différents partenaires publics, la montée en compétence des territoires, la mobilisation d'aides publiques ou encore le fonctionnement des partenariats public/privé. Autant de procédures à inventer ou à mobiliser, jusqu'à intégrer la valeur du non bâti et la préservation de la biodiversité, au cœur des enjeux portés par la loi ZAN elle-même, comme éléments de valorisation.

Dans des situations où le marché immobilier est au mieux détendu, où la friche étudiée représente une part majeure de la surface de plancher totale du village, où le bâtiment ne s'adapte pas aux besoins actuels ou aux normes, l'équation programmatique et économique est très compliquée, voire dans certains cas quasi impossible. Le coût de la réhabilitation étant presque toujours plus élevé que celui de la construction neuve, pour une plus-value parfois inversement proportionnelle, la pertinence de la réhabilitation face à la démolition est une question qui peut vite se poser sur les sites étudiés.

Pour faire sortir les projets, il s'agit de trouver des alternatives, d'élargir le questionnement, d'envisager des échelles de projet plus larges, de définir une valeur économique aux espaces de renaturation et d'appeler à des organisations juridiques alternatives pour les futurs aménageurs.

Ces études soulèvent des questionnements que les habitudes de pensée actuelles ne peuvent pas résoudre. Ils incitent, voire obligent, à une hyper-contextualisation des réponses, cherchant les porteurs de projets au cœur des territoires étudiés, mobilisant les forces vives locales et l'attachement aux lieux. Car parfois, l'abandon d'un programme revient à condamner l'adaptation économique ou sociale d'une commune.

L'analyse interroge l'héritage des politiques de planification passées de l'Etat ainsi que les vestiges des périodes industrielles, dans ce moment paradoxal de notre histoire qui nécessite de limiter l'extension tout en répondant à une orientation nationale de ré-industrialisation des territoires. Les collectivités se retrouvent devant l'obligation et la grande difficulté de financer le renouvellement de ces sites vestiges des politiques supra-territoriales menées au profit d'industriels, dont l'un des seuls legs est la pollution de leurs sols.

Ce livret est une synthèse du travail réalisé sur près de deux ans et 12 sites d'étude. Il se compose d'un chapitre de constats, faisant un état des lieux des freins et complexités rencontrés. Le second chapitre propose des pistes d'optimisation et tire des conclusions, avec l'objectif de formuler un enseignement utile aux futurs porteurs de projet.

La réussite des projets de renouvellement urbain est un enjeu majeur de ces territoires, parfois déterminants pour la vie locale.

Afin de sélectionner les friches pour les études, les 90 friches ont été analysées finement au travers de multiples critères :

- Proximité aux services, commerces, infrastructures de transports ;
- Enjeux liés aux risques. Une friche fortement impactée par les risques complexifie fortement l'émergence d'un projet ;
- Comment est classé le terrain dans le PLU (zonage) ;
- Eléments sur le propriétaire : est-ce une propriété publique ou privée, le propriétaire est-il vendeur et le prix demandé est-il cohérent ?
- Quel est le niveau de pollution attendu ?
- Y-a-t-il eu un projet sur le site ces dernières années qui n'aurait pas abouti ? Est-ce que les contraintes qui n'ont pas permis au projet d'aboutir sont-elles toujours présentes ?
- Identification des autres difficultés du site ;
- Niveau de rayonnement de la friche et son impact dans l'histoire, le paysage de la commune ;



- Niveau d'impact que pourrait avoir la réhabilitation de la friche dans la rue, le quartier, la commune ou le grand territoire
- Premières estimations de coûts de réhabilitation disponibles ;
- Capacité à répondre à un besoin de compensation pour la collectivité ;
- Projet de la commune sur le site et inscription dans un projet communal ou intercommunal plus large ;
- Nécessité de l'intervention du public pour réhabiliter le site. Si un site peut être réhabilité facilement par le privé sans intervention publique, il n'est pas forcément pertinent d'y réaliser une étude.
- Capacité/intérêt d'Epora pour intervenir sur le site.

Cette analyse a permis d'identifier un certain nombre de friches qui ont été ensuite proposées aux EPCI qui ont sélectionné d'un à trois sites pour réaliser les études pré-opérationnelles.



PARTIE

2



PRÉSENTATION DU
MARCHÉ

NAISSANCE DE L'ÉTUDE

La tendance nationale sur le foncier porte sur une réduction de la consommation foncière et la reconstruction de la ville sur elle-même. Dans ce cadre, les friches économiques constituent un réservoir foncier à exploiter prioritairement.

Les EPCI et communes du territoire se sont déjà engagées sur la réhabilitation et la reconquête des friches économiques depuis plusieurs années (projet Vienne Sévère, projet Rives de Fayat à Annonay, zone de la Bascule à Saint-Pierre-de-Bœuf, friche Pont-à-Mousson à Andancette...).

Il existe toutefois encore un potentiel de friches important sur le territoire : futures friches commerciales, friches industrielles aujourd'hui non mobilisables (coût), potentielles futures friches industrielles et artisanales d'entreprises souhaitant se déplacer (site actuel mal situé, mal connecté, ne permettant pas d'extension, soumis à des risques...).

Dans ce cadre, les élus du Syndicat Mixte des Rives du Rhône ont souhaité lancer un recensement précis du gisement de friches disponibles sur le territoire (hors habitat et friches agricoles). Ce travail, réalisé entre 2020 et 2021, en partenariat avec l'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes) s'est appuyé sur la méthodologie développée par les agences d'urbanisme de Grenoble et de Lyon. A l'issue de cette première étape, un gisement d'environ 90 friches a été identifié.

Suite à ce travail partenarial, les élus ont souhaité que le Syndicat Mixte des Rives du Rhône aille plus loin dans l'accompagnement de ses communes et EPCI. Le SMRR et Epora ont ainsi décidé de la mise en place d'une convention d'études globales sur un portefeuille de friches, et non friche par friche comme cela se fait d'habitude. Une analyse fine multicritères, définie conjointement par le SMRR, Epora et les EPCI, a permis d'identifier les friches retenues pour réaliser les études. A la suite de ce travail, le SMRR a lancé un marché à bons de commandes en partenariat avec l'EPORA pour la réalisation d'études pré-opérationnelles sur une douzaine de friches ou groupe de friches du territoire.

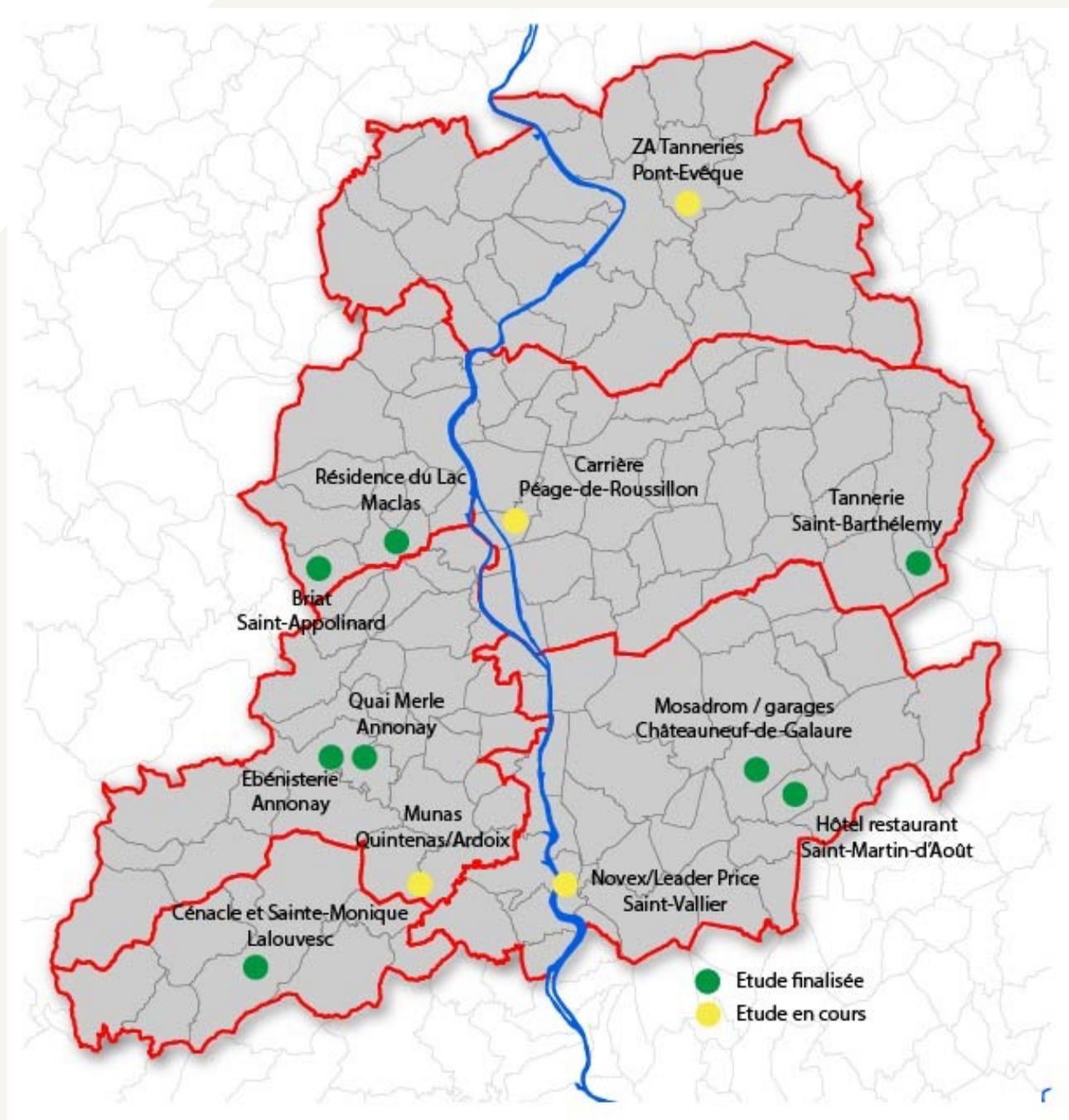
En 2022, le groupement mené par le cabinet Lieux Fauves a été mandaté pour accompagner le territoire dans la réalisation de ces études. Le groupement est constitué de plusieurs bureaux d'études aux compétences variées:



Les études ont été menées entre 2022 et 2024 et ont permis de réaliser notamment ce document de synthèse des enjeux liés à la réhabilitation de friches.

BILAN FINANCIER DES ÉTUDES

La convention prévoyait un financement conjoint de ces études par le SMRR et Epora à 50/50, subventions déduites. Le SMRR a parallèlement sollicité des subventions auprès de différents organismes. La Banque des Territoires a ainsi validé sa participation au financement des études pré-opérationnelles pour environ 30 % du coût total. L'Ademe a quant à elle subventionné une partie des études historiques sites et sols pollués (SSP), études complémentaires commandées dans le cadre de l'accord cadre d'Epora.



EPCI	Commune	Friche	Total prix étude TTC	Etudes SSP - TTC	TOTAL
CCPDA	Saint-Martin- d'Août	Hôtel restaurant	33 990 €		33 990 €
CCPDA	Châteauneuf de Galaure	Mosadrom Valsoleil + garages	54 690 €	10 260 €	64 950 €
CCPDA	Saint Vallier	Leader Price / Novex	59 490 €	3 480 €	62 970 €
EBER	Saint Barthélemy	Ancienne tannerie	40 320 €	2 160 €	42 480 €
EBER	Péage de Roussillon	Ancienne carrière	50 730 €		50 730 €
ARA	Annonay	Quai Merle + Ebénisterie (2 études)	95 010 €	4 320 €	99 330 €
ARA	Quintenas/Ardoix	Munas	41 280 €		41 280 €
CCPIR	Maclas	Résidence du lac	46 500 €		46 500 €
CCPIR	Saint Appolinard	Briat	40 485 €	2 160 €	42 645 €
CCVA	Lalouvesc	Cénacle + Sainte- Monique	43 590 €		43 590 €
VCA	Pont-Evêque	ZA Tanneries	45 015 €	5 640 €	50 655 €
Bilan de l'étude			13 175 €		13 175 €
TOTAL			564 275 €	28 020 €	592 295 €
Part SMRR			198 932 €	13 380 €	212 312 €
Part Epora			185 757 €	13 380 €	199 137 €
Subvention Banque des Territoires			149 655 €	0 €	149 655 €
Subvention Ademe			0 €	1 260 €	1 260 €

RETOUR CRITIQUE SUR LE MARCHÉ GLOBAL

La démarche engagée dans le cadre de ces études présente plusieurs avantages par rapport à une démarche friche par friche.

D'une part, cette étude globale sur plusieurs années permet la mise en place d'habitudes de travail entre les bureaux d'études, le SMRR et Epora, par répercussion cela permet de gagner en efficacité et de mieux connaître les besoins et attentes de chacun pour ces études. De même, cela a permis d'avoir une plus grande souplesse dans l'organisation et le contenu des études avec les bureaux d'études, notamment en procédant à des adaptations au cours des études sur le contenu du marché sans pour autant engager des coûts supplémentaires, par la mise en place d'avenants ou par la mutualisation des coûts entre les différentes études (équilibre entre des études nécessitant plus de travail qu'initialement prévu par d'autres ayant au contraire nécessité moins de temps).

Enfin, cette démarche a permis de mutualiser les pistes analysées entre les marchés permettant ainsi de gagner du temps et de l'argent et de pouvoir approfondir des pistes complémentaires.

Cette démarche a aussi permis aux communes d'avoir un ensemble d'acteurs autour de la table pour les accompagner : le SMRR, Epora, l'EPCI... permettant de mutualiser les atouts de chaque structure (connaissances techniques, réseaux...) et parfois de débloquent des situations complexes. Ces études ont également permis aux élus de se positionner au-delà de leurs certitudes sur des projets parfois flous et ainsi d'envisager des solutions qu'ils n'imaginaient pas réalisables.

Enfin, ces études ont aussi servi de « porte d'entrée » aux communes et aux EPCI pour faire appel au SMRR et à Epora sur d'autres projets ou pistes de réflexion en cours sur leur territoire.

Concernant les limites de cette démarche

Cette réflexion sur un portefeuille de friches ne permettait pas de garantir une intervention d'Epora sur chaque site au terme des études. Dans ce cadre, Epora n'a pas atteint les objectifs qu'ils se fixent habituellement dans le cadre de leurs interventions. En effet, plusieurs études n'ont pas abouti sur un portage foncier par Epora, ce qui est problématique au regard des enjeux pour d'Epora de se rapprocher au plus d'une intervention foncière. De même, les études réalisées dans le cadre de ce marché sont allées plus loin que les études « pour voir » que mène d'habitude l'Epora.

Enfin, ce travail a aussi mis en avant des objectifs différents entre Epora et le SMRR par rapport à leurs missions respectives :

- EPORA a pour objectif de faire du portage foncier et des travaux de proto-aménagement suite à la réalisation d'études. EPORA n'a pas vocation à aider le privé, ils n'ont pas aujourd'hui la volonté de jouer un rôle dans l'accompagnement à la réalisation de projets.
- Le SMRR souhaite mettre en œuvre le projet de territoire défini dans le Scot. Une étude qui n'aboutit pas sur un projet n'est pas un « échec » mais permet de justifier la réalisation d'autres projets en extension ou en priorité par exemple. Réaliser une étude qui aide le privé à faire émerger un projet répondant aux attentes des élus et du Scot (et évite un projet peu qualitatif), répond entièrement aux objectifs du SMRR.

Les bureaux d'études ont également apprécié la flexibilité d'adaptation de ce marché global et la facilité de mise en place de protocoles de travail permettant d'aller plus loin sur les différents sites étudiés. Une observation a été faite sur la difficulté de composer un groupement fixe initial, sans pouvoir faire évoluer les compétences mobilisées en fonction des sites étudiés et de leurs enjeux.

Quelques pistes semblent intéressantes à développer dans le cadre d'un futur marché de ce type, notamment :

- L'intégration d'un bon de commande propre à la coordination d'ensemble de l'étude qui pourrait regrouper des temps d'échanges et réunions entre les différents acteurs, afin d'aborder les sites étudiés dans une vision globale mais aussi le marché en lui-même, comme des points d'étapes permettant un retour critique sur ce qui a été fait et de recadrer si nécessaire les objectifs des études à mener par la suite.
- Ce bon de commande serait également l'opportunité d'intégrer un nombre de séminaires ou ateliers de réflexions sur les thèmes structurants des études : dépollution, les différents types de projets énergétiques en fonction des ressources du territoire, les nouvelles formes de montages face à des programmation bâtie innovante, l'occupation transitoire de bâtiments...

Ces ateliers permettraient de réunir à la fois les institutions du territoire, mais aussi les collectivités, les techniciens et pourquoi pas les acteurs privés ou autres forces vives locales. Ces étapes d'acculturation et de communication sur des thèmes d'innovation permettraient de familiariser les élus et leurs techniciens qui se retrouvent en position de devoir porter la mutation de ces sites complexes sans être pour autant sensibilisés aux leviers de réussite de ces projets peu communs.

Pour mener ces études à bien et pour intégrer cette vision globale de marché et de projet, souvent nécessaire à la réussite de renouvellement d'un site, il semble également que la temporalité du marché devrait permettre plus de flexibilité.

Chacune des douze études menées sur deux ans à fait l'objet de trois phases distinctes, chacune avec leurs enjeux et temps d'adaptation nécessaires, ce qui revient à peu près à rendre une étude complète tous les deux mois. Ce rythme soutenu n'aurait pas permis dans le cadre du marché qui se termine d'intégrer les différents temps décrits précédemment.

PARTIE

3



LES FREINS RENCONTRÉS

L'ensemble des études menées dans le cadre de ce marché permettent d'identifier une série de freins à la requalification. Ces constats peuvent permettre aux collectivités de décider s'il y a lieu d'intervenir sur de nouvelles friches et d'orienter les études en fonction des enjeux attendus. Pour les points développés ci-dessous seront citées les communes sur lesquelles des études ont été menées et qui ont permis de réaliser ces constats.

LES FREINS LIÉS AU CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET URBAIN

Quel que soit le programme étudié dans le cadre du renouvellement d'une friche, l'accessibilité et la position géographique des sites peut se révéler être un frein important.

Dans le cas du développement d'activités économiques, l'absence de desserte par des gares ou lignes de transports en commun peut s'avérer être un frein à l'implantation d'entreprises pour qui cet enjeu d'une alternative à l'auto-solisme devient de plus en plus important dans les stratégies de recrutement.

L'absence de desserte par des transports en communs baisse également l'attractivité de territoires dans le cadre du développement d'une offre de logement, notamment lorsque la commune se situe à proximité de pôles d'attractivité importants avec lesquels la liaison peut être encore assez peu développée.

L'isolement géographique peut être un avantage pour certaines industries difficilement intégrables dans des territoires urbains très constitués, pourtant l'accessibilité au site par des routes sécurisées pour les poids lourds reste un élément important de leur implantation.

Des sites tels que Annonay ou Quintenas/Ardoix ont dû faire face à ce type de désavantage : sur les friches d'Annonay, l'étroitesse de la rue d'accès au site ne permettait pas le passage de poids lourds sauf à réaliser des travaux d'élargissement de la rue au détriment des bâtiments de la friche.

Sur le site de Quintenas/Ardoix, l'accès à la vallée du Rhône et à l'A7 nécessite de traverser des centres-villes/villages et d'emprunter des routes départementales insuffisamment calibrées pour une intensification du trafic poids lourds.



ZA Munas - Un site à proximité de la vallée et de Saint-Vallier qui pourrait bénéficier d'une situation isolée pour accueillir certaines industries mais à l'accessibilité complexe notamment pour les poids lourds.

L'accès au centre-ville et à ses aménités est également un facilitateur de renouvellement.

La plupart des sites étudiés ne bénéficient pas de liaisons confortables, sécurisées ou identifiables pour les modes doux empêchant de tirer parti d'une proximité géographique pourtant réelle avec les centres alentours. Aménager ces parcours permettrait d'équilibrer la distance effective des sites aux centres (courtes) avec le ressenti du parcours effectué (long) et d'assurer le lien entre le site en renouvellement et l'économie locale, participant ainsi à sa bonne intégration.

Le site de Maclas, en réalité proche du centre ne pouvait pas tirer parti de cet avantage de par la faible qualité des aménagements, faciliter la liaison du site au centre est apparu comme un levier de projet dès le départ, donnant également à l'intervention publique une autre dimension dans ce projet de renouvellement.

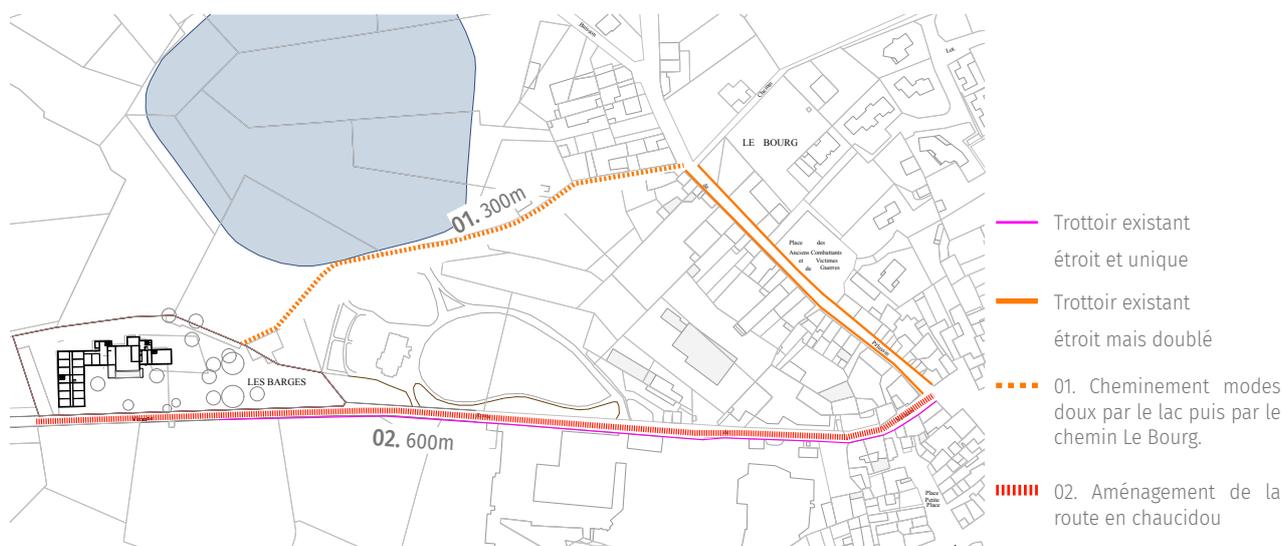
Le site de Saint-Barthélemy, difficilement valorisable autrement que par des programmes techniques secondaires (stockage etc) aurait néanmoins pu devenir un site intéressant à valoriser en parc public, intégrant des actions de dépollution et renaturation des sols, pouvant servir d'espace d'accueil de manifestation culturelles temporaire, notamment au regard du vivier associatif en demande de la commune.

A échelle de la commune le site restait néanmoins trop éloigné de sa centralité restreinte pour engager un projet de cette envergure et au rayonnement intercommunal et non communal.

Résidence du Lac Maclas - Une proximité géographique mais une distance perçue plus grande du fait de l'inconfort des circulations piétonnes.

01. Aménager un cheminement par l'extérieur : rallonge le chemin mais cadre confortable et agréable pour les MD.

02. Aménager la route de Véranne en Chaucidou: peu coûteux, peut s'intégrer à un itinéraire vélo plus large.



LES FREINS LIÉS AU CONTEXTE DE MARCHÉ

L'équilibre entre l'opération de renouvellement et le marché dans lequel elle prend place peut être complexe selon deux points de vue : le marché en lui-même au regard du territoire, de l'offre et de la valeur économique des biens, mais aussi le marché au regard d'un projet de renouvellement aux caractéristiques exceptionnelles et donc, hors marché classique.

En effet, certains sites de grandes envergures ont dû faire face à un marché distendu ou inexistant : Lalouvesc, Maclas ou encore Annonay traitent du renouvellement de biens surdimensionnés, aux emplacements complexes, bien qu'avec un certain cachet et des avantages esthétiques ou fonctionnels, ne pouvant que faire l'objet d'un projet d'exception, ne s'inscrivant dans aucun marché de référence, en tout cas sur le territoire.

Dans le cas de Maclas et de Lalouvesc, ces biens atypiques se trouvaient également dans le cas d'une accessibilité à des aménités de proximité complexe rendant la faisabilité du projet encore plus discutable (voir le chapitre précédent).

Enfin, les biens surdimensionnés au regard de leur contexte doivent faire face à la capacité d'absorption du marché et aux capacités d'investissement des communes. Une sortie opérationnelle ne peut passer que par l'investissement d'un porteur de projet privé portant un projet « exceptionnel » et donc difficile à trouver, mais pas impossible : Lalouvesc et Maclas ont su dépasser ce frein grâce à la mobilisation d'outils adaptés (AMI) et à la valorisation des forces vives du territoires (pour Maclas) puisque ce sont des porteurs de projets locaux qui ont fait le parti du renouvellement de ces sites.

Le constat de marchés faiblement porteurs et des valeurs basses associées qui ne permettent pas de couvrir les coûts élevés de la rénovation des friches pose la question suivante : pourquoi s'atteler à ces biens complexes et coûteux à transformer lorsqu'il existe des biens plus petits et moins chers à rénover ?

Le cénacle de Lalouvesc - Un site d'étude couvrant un quart de la surface urbanisée du village, un bâtiment dont l'échelle ne peut accueillir qu'un projet privé et tout parier sur un coup de coeur en terme de programmation.

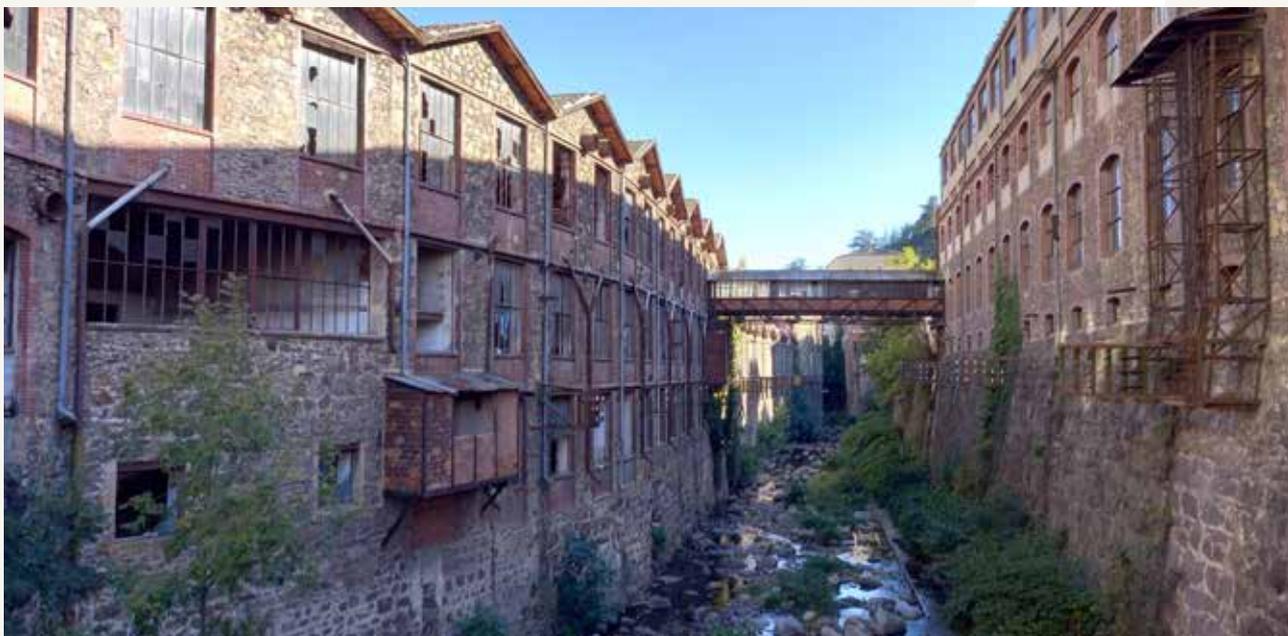


Les programmes de reconversion ont ainsi du mal à trouver leur équilibre : les prix de vente ne permettent pas de couvrir le prix de revient de la reconversion et les loyers sont trop faibles pour un retour sur investissement dans un terme raisonnable. L'immobilier d'entreprises et notamment les locaux d'activités qui pourraient sembler être la destination la plus adaptée au renouvellement d'anciens sites économiques présentent pourtant les valeurs de sortie les plus faibles ce qui continue de creuser l'écart avec un équilibre d'opération.

Le réemploi de friches d'activités anciennes en sites d'activités contemporains est souvent l'opération la plus déficitaire, ces projets peuvent vite apparaître comme des impasses financières (Annonay, Pont-Evêque). Ce constat questionne la compatibilité de deux objectifs de politique nationale : la réindustrialisation des territoires face aux objectifs de loi ZAN poussant au renouvellement. Il pose aussi la question de l'adaptabilité et de la qualité de l'immobilier d'activité contemporain afin de ne pas continuer de produire des sites générant des situations d'impasses pour les générations à venir.



Quai Merle à Annonay - D'un passé industriel flamboyant à une impasse économique contemporaine



En ce qui concerne le renouvellement des sites en logements, de nombreux sites étudiés (Châteauneuf-de-Galaure, Saint-Vallier, Lalouvesc) montrent que là encore la valeur logement reste faible.

Il y a peu de promotion immobilière qualifiée pour des projets aussi atypiques et la production neuve se réalise essentiellement au travers du terrain à bâtir (logique de concurrence forte avec l'habitat individuel moins coûteux à construire mais sans prise en compte des externalités négatives). De même, l'intervention sur des friches peut concurrencer d'autres projets structurants de la commune, notamment de requalification dans les centralités, en monopolisant les faibles capacités marché existantes (Saint-Vallier).

Dans le cadre d'opérations de logements neufs, la réflexion sur la typologie des logements joue un rôle important dans la non concurrence aux projets alentours. A Saint-Vallier par exemple, plusieurs projets de constructions sont en cours et n'ont pas encore commercialisé tous leurs produits. Le marché sur la commune ne bénéficiant pas d'une capacité d'absorption très élevée, le produit construit doit être très réfléchi pour correspondre aux envies de la commune sans pour autant concurrencer les projets en cours.

Ainsi la programmation de logement, habituellement levier important d'équilibre économique dans une opération n'arrive pas à pleinement jouer ce rôle, notamment au regard des travaux nécessaires au changement de destination de bâtiments complexes.

LES FREINS LIÉS AUX CAPACITÉS DE TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS

L'étude des différents bâtiments présents sur les sites ont permis de faire remonter différents freins et alertes à prendre en compte dans des projets de renouvellement.

Premièrement nous avons pu observer des freins liés à l'état initial de fonctionnement et de conception des bâtiments. En effet une ancienne tannerie, un cénacle, etc sont des bâtiments conçus pour un usage spécifique qui impacte forcément leurs formes et caractéristiques : leur épaisseur, leur trame structurelle, leur hauteur sous plafond, la résistance des dalles et toitures,...ce qui va contraindre leur rénovation et pourra impliquer une transformation plus ou moins forte et à un coût important.

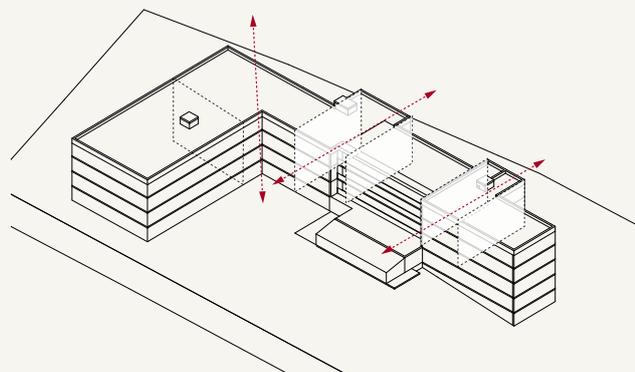
Au-delà du coût généré par des démolitions plus ou moins partielles, ce sont des interventions qui peuvent également freiner l'acceptation du projet, autant par la population que par un ABF dans le cas d'un bâtiment patrimonial.

Dans l'étude menée sur Maclas, les interventions de démolition préconisées pour permettre de retrouver certaines qualités d'habiter étaient assez conséquentes ce qui a généré une méfiance et un refus de la part des acteurs publics locaux. Le bâtiment ayant une valeur sociale importante et une forte présence sur le paysage, la difficulté de projection et la peur de voir un patrimoine se perdre à très vite inhibé la proposition de créer des logements (dont la qualité d'habiter dépendait en partie des démolitions ciblées).

De la même manière l'acceptation des démolitions par l'ABF dans le cas d'Annonay a fortement compliqué les possibilités d'évolution du site, bien que dans un état de friche s'approchant plutôt de la ruine, le bâtiment est classé, ce qui implique de fait la mise en péril de sa mutation par la protection de l'ABF.

Résidence du Lac à Maclas - Proposition d'interventions de démolition partielle sur le bâtiment afin de retrouver des qualités urbaines, paysagères et de fonctionnement du site.

RECRÉER DES POROSITÉS



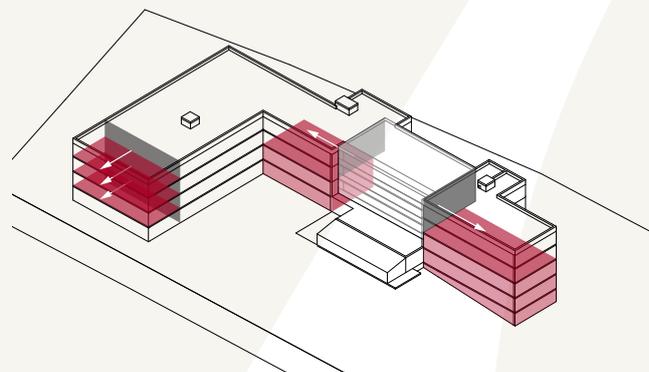
Au regard du cadre dans lequel se trouve le bâti, recréer des porosités va permettre de **donner à voir depuis la route le paysage** qui s'ouvre à l'arrière du site et de **remettre à échelle le bâtiment**.

Les points possibles sont les circulations:

Se servir des circulations pour créer des paliers communs extérieurs points d'observation sur le paysage: **porosités visuelles**.

Ouvrir l'angle intérieur: faciliter la circulation autour du bâti et connecter le parvis avant et le jardin arrière: porosité physique.

CRÉER DES ESPACES EXTÉRIEURS



Quelque soit le programme installé, l'enjeu de retrouver des espaces extérieurs est important.

Concernant l'angle ouest, **reculer la façade pour retrouver des terrasses** et animer la route est une possibilité.

De même, **réduire la hauteur aux extrémités** de la barre centrale peut permettre de retrouver des terrasses accessibles depuis le centre du bâti.

Une fois les freins liés à l'état initial et à la conception du bâtiment existant dépassés, d'autres freins liés au changement de destination apparaissent.

Au cours des études nous avons essayé de nombreuses fois de retrouver une part de logements dans la programmation de rénovation des sites, à la recherche d'un équilibre économique que l'on savait complexe à trouver.

Suivre l'objectif de produire des logements répondant à des critères de qualité et d'attractivité au sein de territoires ruraux ou péri-urbains, tout en trouvant un équilibre économique à l'opération se révéla assez complexe.

Avoir des surfaces extérieures généreuses, respecter une épaisseur maximum de 12-13 mètres pour des logements traversants, deux orientations au minimum... Autant de critères difficiles à retrouver au sein d'un bâtiment économique, ou bien au prix de lourds travaux dont le montant questionne à nouveau la pertinence de conserver le bâtiment initial.

Sur le critère de la performance énergétique, le projet de rénovation se doit là encore d'être exemplaire s'il veut pouvoir concurrencer le logement neuf ce qui peut impliquer de travaux très lourds : rénovation de toiture, changements de toutes les menuiseries, de chaudière...

L'adaptation structurelle peut elle aussi poser problème, les toitures d'activités par exemple (souvent non isolées) ne sont pas dimensionnées pour porter les charges de toitures de logement, encore moins si le projet implique de développer des surfaces de panneaux solaires.

Ainsi les opérations de changement de destination vers un programme de logements deviennent difficiles à porter autant pour des opérateurs professionnels que privés (comme l'a montré l'étude de Saint-Appolinard).

Saint Appolinard - L'impossibilité du bilan économique quelque soit le stratégie développée (grand nombre de logements, moins de logements mais des bien aux caractéristiques exceptionnelles, la création de terrains à bâtir,...)



6 logements

4 logements

3 logements

2 logements

	S1 Une opération de 6 logements en réhabilitation	S2 Une opération de 4 logements en réhabilitation	S3 Une opération de 3 logements en réhabilitation	S4 Une opération de 2 logements en réhabilitation
Dépenses	2 333 880 €	2 081 518 €	1 850 152 €	1 844 606 €
Foncier et bâti	0 €	0 €	0 €	0 €
Démolitions et travaux préparatoires	144 300 €	144 300 €	144 300 €	144 300 €
Réhabilitation	1 412 500 €	1 250 000 €	1 125 000 €	1 165 000 €
Aménagements hors lots à bâtir	269 040 €	237 180 €	206 500 €	159 300 €
Aménagement lots à bâtir	108 560 €	108 560 €	108 560 €	108 560 €
Frais de MOA, frais financiers et divers	286 114 €	246 648 €	197 500 €	198 319 €
Marge	113 366 €	94 830 €	68 292 €	69 126 €
Recettes	1 417 080 €	1 185 380 €	853 650 €	864 080 €
Vente logements dans bâti réhabilité	1 309 000 €	1 077 300 €	853 650 €	756 000 €
Vente lots à bâtir	108 080 €	108 080 €	108 080 €	108 080 €
Résultat	-916 800 €	-896 138 €	-996 502 €	-980 526 €

NB. Coûts travaux ici intégrant les frais d'études associés et aléas

- Un bilan optimisé qui peine toujours à trouver un équilibre quel que soit le scénario de réhabilitation. Des scénarii peu contrastés en bilan global, qui donnent néanmoins la primeur au scénario à 4 logements. Un projet de reconversion en logement qui ne peut sortir aujourd'hui sans un accompagnement via des subventions.
- Des leviers d'optimisation mis de côté
 - L'aménagement des lots à bâtir est neutre en bilan : des coûts supplémentaires d'aménagement à hauteur des recettes attendues de leur vente.
- Des leviers d'optimisation économiques qui demeurent intéressants :
 - L'aménagement de la maison : un gain potentiel en bilan à confirmer selon l'état de la maison et les contraintes (non visitée par le groupement) : un levier insuffisant seul pour assurer l'équilibre d'opération.
 - Le portage de l'opération en maîtrise d'ouvrage directe par les propriétaires qui allège significativement les frais de maîtrise d'ouvrage. Une vigilance néanmoins : il s'agit d'une opération de réhabilitation lourde, avec un risque de commercialisation à considérer.
 - Quelle applicabilité d'une décote Epora en cas de portage de l'opération?
 - La possibilité de mobiliser le fonds friche- Axe 3 recyclage des friches
 - Basculer l'opération dans une logique de locatif social ?

Le changement de destination vers des bureaux peut s'avérer lui aussi complexe au regard des normes de sécurité (distances réglementaires et nombre d'issues de secours). La question de changement de destination vers des espaces commerciaux ou vers des équipements s'est peu posée (valorisation des centres-villes existants préférée, nécessité d'être en cœur de ville pour être attractif ou investissement financier public trop élevé).

Les opérations qui n'impliquent pas de changement de destination, sont quant à elles contraintes surtout par le coût de rénovation (comme précisé dans le premier chapitre pour le cas de surfaces d'activités ou comme a pu le montrer le site de Saint-Martin d'Août sur un programme d'hôtel restaurant).

Dans des opérations de rénovation ou transformation d'anciens bâtiments d'activités, parfois classés, le cachet architectural peut jouer un rôle décisif dans la valeur du bâtiment, mais là encore on se retrouve dans un projet exceptionnel qui va naître d'un coup de cœur d'un porteur privé envers un bâtiment. Bien que ce pari ait été réussi sur certains sites, sur d'autres le cachet architectural n'a pas été suffisant face aux coûts de travaux dus au changement de destination.

LES FREINS LIÉS AU RISQUE ET AU RESPECT DES NORMES DE LA CONSTRUCTION

Les bâtiments étudiés ont été conçus à une certaine époque, pour répondre à un certain usage et à certaines normes et précautions qui ne sont plus celles que nous connaissons.

En effet nous avons pu observer des freins à la transformation au regard de normes et de mesures de prévention au risque qui ne sont pas du tout celles mises en œuvre au moment de la conception des bâtiments étudiés.

Que ce soit à Maclas, Annonay, à Châteauneuf-de-Galaure ou à Saint-Barthélemy la question du risque (inondation, sismique) a été assez déterminante dans le renouvellement des friches.

A Annonay par exemple, l'objectif de l'étude a très vite été d'améliorer une situation à risque, ce qui a mené à une situation de conflit entre l'avis de l'ABF qui préconisait de conserver le bâtiment en l'état pour des raisons patrimoniales et le service risques de la DDT qui préconisait plutôt une démolition des bâtiments avec renaturation et élargissement du lit de la rivière pour réduire le risque et l'aléa inondation.

A Annonay, la proximité des bâtiments et de leurs fondations avec la Cance a rendu le projet très complexe : des niveaux étaient rendus inutilisables car trop abîmés par le temps passé au contact de l'eau ou car situés sous la cote de référence du PPRI.

Pourtant ce n'est pas parce que ces niveaux ne sont pas valorisables qu'ils ne doivent pas faire l'objet d'une rénovation pour autant, notamment car porteurs des niveaux supérieurs qui pourraient, eux, accueillir de nouvelles occupations.

Les niveaux inférieurs ne génèrent donc pas de valeur immobilière ou surface de plancher exploitable mais leur rénovation lourde reste indispensable.

Dans le cas de Pont-Evêque, le risque inondation implique aussi de ne pas démolir des bâtiments qui ne répondent pas forcément aux caractéristiques techniques attendues pour l'accueil d'activités aujourd'hui mais qu'il est impossible de démolir au risque de limiter fortement les surfaces constructibles sur site induites par le respect du Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).



RÉNOVATION SÉCURISATION/ DÉPOLLUTION CONSERVATION DÉMOLITION



Quai Merle à Annonay - Recherche du juste milieu dans les interventions de démolition, entre un amélioration de fonctionnement urbain, conservation d'un patrimoine bâti et valorisation d'un patrimoine naturel (la vallée de la Cance).



DÉMOLITION



Certaines communes d'études sont situées en zone sismique 3 et à ce titre l'application de règles parasismiques est une obligation.

Dans le cadre de bâtiments existants qui n'ont pas été dimensionnés avec cette contrainte, il est souvent difficile de se conformer aux règles et normes actuelles. Cela peut imposer des renforts coûteux et bien souvent une impossibilité technico-économique, pouvant même mener à la perte de qualités d'usages au sein du bâtiment. Une fois encore ce type de contexte oblige à se questionner sur la faisabilité et la raison de tels projets.

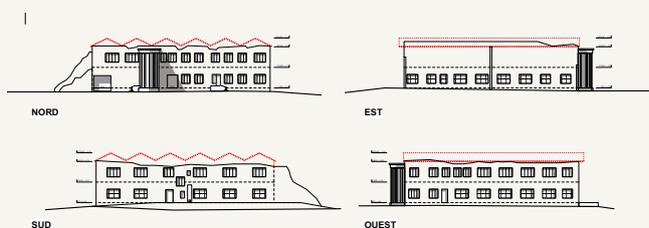
A Saint-Barthélemy, la contrainte de zone sismique 3 et le risque inondation ont rendu impossible l'accueil de programmes autres que du stockage.

Un programme de stockage ne permettant pas de trouver un équilibre d'opération, l'étude s'est tournée vers la faisabilité d'une action publique minimum c'est-à-dire sécuriser et stabiliser la friche afin que la collectivité puisse au moins la maintenir en place sans courir de risque d'accident. Au regard de l'état du bâti et de la contrainte sismique, cette opération de sécurisation n'a pas non plus réussi à trouver une sortie financière viable au regard du budget de la commune

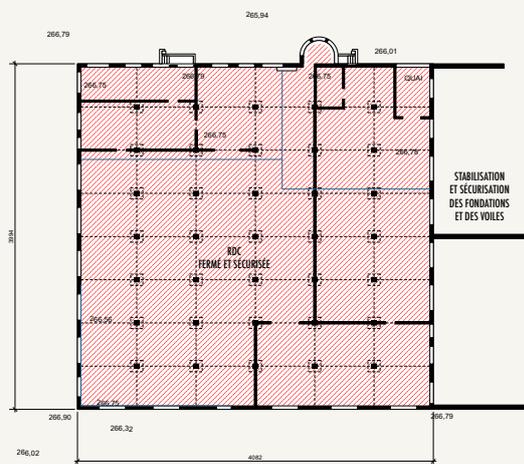
La difficulté face aux enjeux de gestion du risque se retrouve également dans la notion de "non-aggravation" : Quel est le référentiel de non-aggravation lorsque ces bâtiments sont inactifs depuis plusieurs décennies et où le nombre d'employés ont fortement évolué dans le temps, en forte baisse dans les dernières années d'activités industriels anciennes ayant rencontré de grandes difficultés économiques ? La DDT répondrait que le référentiel est celui de la dernière activité connue ou en date de l'édition du plan de PPRI, pourtant bien souvent ni l'un ni l'autre ne reflète l'état actuel des bâtiments ou des sites, ce référentiel théorique rendant la concrétisation d'un projet à nouveau très complexe, surtout lorsque les données sur la dernière activité connue sont inexistantes comme à Pont-Evêque.

Il peut aussi être difficile d'avoir des informations précises sur le bâtiment en lui-même et les installations présentes, ces informations sur des bâtiments construits au XIXème ou début XXème ayant été perdues. Ainsi, comment s'assurer de la capacité d'un bâtiment et de ses fondations à porter dans le temps de nouveaux usages sans risques pour la structure et la solidité de celui-ci. D'autant plus que des entreprises chargées de réaliser les analyses pour s'en assurer se montreront réticentes à confirmer cette capacité et donc à assumer un risque potentiel à l'avenir de solidité de ces bâtiments en l'absence d'informations claires et précises sur la construction de ces bâtiments.

Globalement poser la question de renouvellement de friches situées en contexte complexe ou soumises au risque, c'est poser la question du cas par cas réglementaire et de la nécessité d'une souplesse ou adaptation au regard du contexte de projet. L'application de normes définies et justifiées pour du neuf peut donc être difficile sur du renouvellement et empêcher la réalisation de certains projets.



Elévations 1/500ème



PLAN de principe 1/500ème



PLAN MASSE 1/1000ème

Saint-Barthélemy - Suppression des murs d'étage pour alléger au maximum la friche existante et limiter les interventions nécessaires à la sécurisation, un projet encore trop ambitieux.

LES FREINS LIÉS AUX DONNÉES DISPONIBLES

Une difficulté apparue de façon récurrente dans les études est celle de l'absence de données d'entrée sur des sujets déterminants de la faisabilité des projets : état structurel, état géotechnique et état des pollutions.

Notamment au regard du fait que pour lancer ces études complémentaires il faut savoir ce que l'on cherche et comment va être transformé le bâtiment ou les sols.

Par exemple, les types de polluants recherchés et les solutions de dépollution à mettre en œuvre diffèrent fortement en fonction du projet, les règles étant plus fortes pour l'implantation d'une crèche que pour l'implantation d'une nouvelle industrie par exemple.

C'est un nœud sur lequel nous n'avons pas tranché aujourd'hui, il est certain que l'impossibilité de dimensionner les interventions de dépollution nécessaire au sein des sols ou des bâtiments est une donnée tellement impactante qu'elle peut retourner complètement une étude, ainsi c'est un risque pris quant à la faisabilité des propositions formulées. En même temps, ces études pré-opérationnelles ont justement pour but d'aboutir à un projet, une réflexion spatialisée de manière à pouvoir lancer ces études complémentaires et elles sont indispensables en amont d'un marché pouvant lui aussi être coûteux.

De plus, certaines études réalisées ont démontré la non-viabilité économique ou l'impossibilité réglementaire de certains projets sans même prendre en compte les enjeux pollution (Saint-Barthélemy). Ainsi, la réalisation d'études de pollution ou géotechniques en amont n'auraient finalement pas été utiles.

Enfin, les friches étudiées sont souvent la propriété de privés. L'investissement de la collectivité dans une étude pré-opérationnelle sur un foncier privé s'entend du fait de l'intérêt de la collectivité pour un site à enjeux. Toutefois, il devient difficile de justifier la réalisation d'études pollution ou structure, à la charge normalement du propriétaire, surtout s'il n'est pas assuré que la collectivité acquiert à terme la friche.

En termes de logique de projet, attendre l'aboutissement de ces études pré-opérationnelles avant d'en lancer d'autres complémentaires semble cohérent, néanmoins ces inconnues ont pu générer des frustrations ou incompréhensions avec les collectivités qui attendaient plus de certitudes à la suite des études.

A la suite de ces études il semble néanmoins pertinent d'affiner rapidement ces données pour "transformer l'essai", notamment :

- Étude pollution terrain nu – prévoir entre 10 000 et 30 000 €;
- Étude pollution terrain bâti – prévoir entre 30 000 et 50 000 €;
- Diagnostic structure – prévoir entre 10 000 et 30 000 €. Élaboration d'un cahier des charges de sondages sur les structures pour un diagnostic précis, nécessite un accès à tous les niveaux et à la toiture;
- Diagnostic géotechnique – prévoir entre 10 000 et 20 000 €. Idem pour la réalisation d'un cahier des charges géotechniques qui portera aussi sur le relevé des fondations existantes. L'information donnée permettra non seulement de connaître la faisabilité de charger l'existant mais aussi d'implanter du neuf.

LES FREINS LIÉS AUX STRATÉGIES FONCIÈRES ET AUX JEUX D'ACTEURS

La question de la valeur du bien est centrale dans ces études, dans le cadre d'une opération immobilière elle répond classiquement à une logique de compte-à-rebours. La valeur effective d'un bien immobilier doit être cohérente avec la valeur dégagée dans un bilan d'opération selon la logique schématisée ci-dessous.

Recettes	Dépenses
Vente des logements : prix de marché modeste.	Travaux de construction : élevé pour la reconversion de friches
	Travaux d'aménagement des espaces extérieurs
	Frais d'études (Architecte, bureau de contrôle etc)
	Frais de maîtrise d'ouvrage et marge d'opération
Solde (recettes – dépenses) = prix d'acquisition du terrain	

Un effet de ciseaux entre les deux paramètres qui met en tension le bilan opérateur et génère un prix d'acquisition nul voire négatif.

Dans le cadre de la reconversion de friches en territoire rural ou peu tendu, comme l'ont montré les différents sites étudiés dans le cadre de ce marché, le prix d'acquisition du terrain calculé aboutit à une valeur de terrain nulle ou négative (Saint-Appolinard, Maclas, Saint-Vallier...).

Le décalage avec les attentes des propriétaires privés devient ainsi pénalisant pour assurer une faisabilité opérationnelle : quel intérêt aurait un propriétaire privé à céder une friche à l'euro symbolique sachant que les attentes de valorisation des propriétaires fonciers dépassent systématiquement les capacités financières des projets de reconversion. Comment aboutir à une opération équilibrée si l'on part déjà d'un site nécessitant des études préalables et des actions de dépollution parfois aussi coûteuses que le prix de vente espéré par le propriétaire, lui-même étant déjà bien plus élevé que ce que traduit la réalité du marché ?

Cela aboutit à une valeur foncière négative à laquelle ne peut consentir aucun propriétaire foncier. De plus, on se retrouve souvent dans une situation où le propriétaire n'a pas les moyens d'effectuer un premier niveau d'intervention pour améliorer la commercialité du site (études complémentaires, dépollution...) surtout lorsque ces coûts ne peuvent pas s'intégrer dans une vision de projet globale aboutissant à une opération équilibrée.

De même, le fait que la collectivité porte un intérêt au site incite les propriétaires fonciers à demander un prix encore plus élevé et donc déconnecté de la réalité du marché (Comme observé sur Châteauneuf-de-Galaure notamment).

D'un autre côté, il a également été observé que des biens sous utilisés mais générant une rentrée d'argent pour le propriétaire ne poussent pas ce dernier à réaliser des travaux ou à consentir une décote du prix de vente. Si le bien est utilisable pour un usage basique tel que le stockage, avec une valorisation et une rentrée financière non nulle (minimale ou plus importante), l'intérêt individuel du propriétaire reste de conserver le bien pour cet usage.

Par exemple à Saint-Appolinard, l'ancien bâtiment industriel étudié est désaffecté depuis plusieurs années, la friche n'est pas en état de péril imminent et peut encore être utilisée pour un usage de stockage avec une valorisation minimale. L'état du marché immobilier actuel ne permettant pas de donner une valeur positive à la vente du bien dans une configuration de réhabilitation, l'intérêt du propriétaire reste de mettre en location à un artisan pour un stockage, besoin existant sur le territoire, éventuellement dans l'attente d'une évolution des conditions du marché.

De même, des biens sous valorisés peuvent être considérés comme déjà indisponibles : ils peuvent avoir une valeur d'usage pour leur propriétaire, une valeur locative (Pont-Evêque) ou encore générer une économie au travers d'une activité de remblais (Péage-de-Roussillon).

Ces activités, bien que sans être les plus optimales, ont le mérite de ne pas être nulles. Néanmoins, elles participent à une dégradation de plus en plus forte des bâtiments (Pont-Evêque) et n'apportent pas les conditions les plus favorables à un futur projet (Péage-de-Roussillon).

Ainsi lorsque la collectivité ne peut pas à minimum sécuriser une situation dangereuse (Saint-Barthélemy), se positionner sur un site stratégique pour le développement de sa commune (Saint-Appolinard, Lalouvesc), développer des projets sur des fonciers plus faciles (trajectoire ZAN) et que le propriétaire privé n'a pas les moyens ou la volonté de palier à la situation de friche pour requalifier son bien, quel autre levier que l'attente, au risque de rendre tout projet de requalification voir de maintien/sauvetage (Saint-Barthélemy) infaisable financièrement à terme.

Enfin, la faisabilité d'une opération peut nécessiter des droits à construire plus importants. Mais cela génère des coûts à la collectivité (modification du PLU) et le risque de traitement inégalitaire entre 2 propriétaires par la collectivité (Saint-Appolinard). En effet, comment justifier de favoriser un propriétaire privé par rapport à un autre.

La valorisation de ces sites complexes fait face à de nombreux freins, à des enjeux différents, portés par des acteurs n'ayant pas les mêmes attentes, ce qui peut créer des rapports complexes entre eux, et peut rendre un projet déjà initialement compliqué quasiment infaisable.

Entre :

- Le propriétaire privé qui attend plus de son patrimoine;
- Les acteurs publics qui sont dans l'incapacité financière d'être porteurs malgré l'enjeu que peuvent représenter la mutation de certains sites pour leur commune de par leur valeur sociale (Saint-Martin d'Août, Lalouvesc, Maclas), leur valeur urbaine (Saint-Vallier, Châteauneuf-de Galaure, Péage de Roussillon) ou leur valeur patrimoniale (Annonay, Lalouvesc, Saint-Barthélemy);
- L'investisseur privé qui se retrouve en négociation avec les collectivités (Maclas, Saint-Appolinard);
- Les instances de l'Etat qui ne transmettent pas les mêmes directives (DDT, DREAL et ABF).

Le jeu entre acteurs peut s'avérer être un frein tout aussi pénalisant qu'un autre sans un minimum de cohérence ou en tout cas d'objectifs communs, c'est aussi ce constat qui conduit à réfléchir à une mission de coordination plus générale.

LES FREINS LIÉS A LA DIFFICULTÉ D'ÉVALUER ET D'ESTIMER LA VALEUR ENVIRONNEMENTALE

La renaturation de sites en friches était un des objectifs de ce marché global, pourtant force est de constater que bien qu'abordée sur plusieurs sites (Saint-Barthélemy, Quintenas/Ardoix, Pont-Evêque, Péage-de-Roussillon, Annonay) elle n'a réussi à aboutir comme réponse finale, comme proposition de projet à part entière et au même titre que d'autres programmes, uniquement sur Annonay. Et dans ce cas, cette solution se heurte malheureusement à des contraintes très (trop ?) fortes : projet qui risque de recevoir un avis défavorable de l'ABF, coûts très élevés pour la collectivité sans assurance de disposer de subventions suffisantes, nécessité de délocaliser 2 activités encore présentes sur une partie du site...

L'état de friche est un milieu naturel spécifique qui constitue une niche écologique pour les espèces. Même si ces espaces ont été artificialisés, une dynamique de renaturation spontanée est très souvent déjà en place du fait de la faible utilisation ou de l'entretien limité du site.

De fait, l'état initial des sites présentent déjà une certaine qualité avec des espèces spécifiques. Une modification des espaces pour une réhabilitation économique ou une renaturation entraîne donc une évolution des milieux en place et des fonctionnalités écologiques présentes. Cette évolution doit s'inscrire dans une stratégie ERC.

La difficulté face à la friche « naturelle » c'est qu'elle n'apporte aucune valeur dans un bilan d'opération, le seul levier entendable est celui de l'évitement pour intégrer ces espaces de biodiversité fonctionnels dans une future stratégie ERC à mettre en place. Mais au stade d'études de faisabilité l'argument ne fait pas poids face à la valeur de certains fonciers à construire. Celui du calendrier réglementaire reste un vrai sujet, mais il ne valorise pas l'espace de friche naturelle et renforce plutôt une perception de ces espaces comme fortement contraignants.

La question de proposer ces terrains à des porteurs de gros projets d'extension sur le territoire pour les intégrer à leur stratégie ERC n'a pas abouti dans l'étude, les sites étudiés étant trop petits ou pas assez intéressants en termes d'enjeux (pas de zone humide à renaturer par exemple, et la plupart des sites présentaient des milieux déjà fonctionnels).

PARTIE **4**



**LES PISTES
D'OPTIMISATION**

LA DIFFICILE RENATURATION

L'option renaturation peut s'avérer intéressante sur des friches ne pouvant pas accueillir de projets urbains ou économiques. La renaturation ne permet pas de dégager des recettes contrairement à un projet urbain ou économique.

Toutefois, certaines friches, de par leurs caractéristiques (risques inondation, pollution très importante, richesses environnementales et biodiversité suite à l'abandon du site depuis plusieurs années...) ne permettent pas l'émergence de projets urbains, sauf à des coûts non entendables. La renaturation peut ainsi apparaître comme la seule solution de sortie d'un projet sur la friche.

Au-delà de ce seul cas, La renaturation sur le principe peut être valorisée dans plusieurs démarches, pouvant être levier de financement :

- Loi ZAN : désartificialisation des sols (renaturation nécessaire par rapport à une artificialisation nette) ;
- Loi Espèces protégées : compensation au titre de la biodiversité dans le cadre d'un projet de renaturation favorable à une plus-value écologique. La transformation d'un site artificiel en site naturel et écologique sera valorisée dans ce type de démarche (démolition des bâtiments, créations d'habitats naturels, créations d'une diversité de milieux...) ;
- Permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants, réduire le risque inondation... (Annonay).

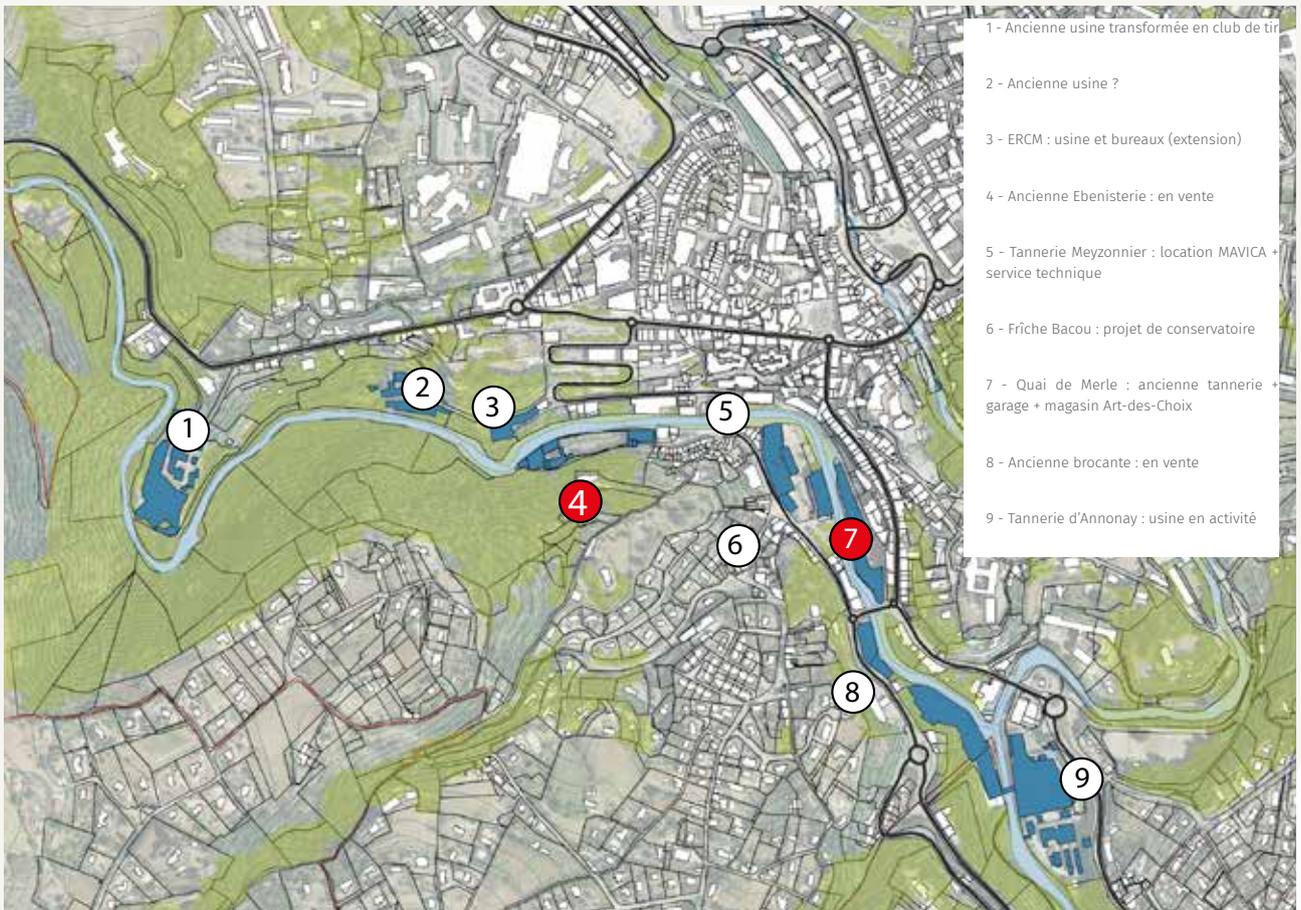
Toutefois, des points d'alerte sont à garder à l'esprit dans le cadre d'une réflexion sur un projet de renaturation :

- La faible valorisation par les élus de ce type de démarche par rapport à une remobilisation économique ;
- La difficulté de rentabilité économique : coût très important pour la démolition de bâtiments, notamment dans le cas de structures lourdes (Annonay), prise en compte des enjeux de pollutions pour non-diffusion dans l'environnement (Saint-Barthélemy), faibles surfaces de plus-value écologique par rapport au coût... ;
- Pour les sites de compensation, nécessité d'identifier un projet à proximité et impactant des milieux similaires ou mise en place d'un site naturel de compensation (SNC)
- La qualité intrinsèque des sites existants : milieux déjà en transition avec une bonne qualité écologique avec une plus-value difficile à mettre en évidence. Le site de Saint-Barthélemy en est le parfait exemple avec une qualité écologique déjà présente avec la « nature qui a repris ses droits » (qualité de l'état initial) et donc une faible valorisation envisagée dans une optique de compensation. De fait, les mécanismes de leviers de financement ne sont pas simples à mobiliser.

D'autres valorisations sont possibles notamment avec la question de la biomasse (taillis à très courte rotation ou exploitation forestière). Ces solutions ont été peu étudiées avec des expériences plutôt expérimentales et sur des surfaces assez importantes peu compatibles avec les sites étudiés.



Saint-Barthélemy - Un site sur lequel une opération de renaturation aurait pu être intéressante, notamment menée à une échelle plus élargie.



Quai Merle et l'ancienne Ebénisterie à Annonay - Des sites dont la valeur environnementale n'est perceptible qu'à l'échelle de la vallée de la Cance.



ZA de Munas - Un site à enjeu fort de biodiversité, une richesse perçue comme un frein de projet aujourd'hui et non comme une valeur.

LA VALORISATION PAR LA PRODUCTION D'ÉNERGIE

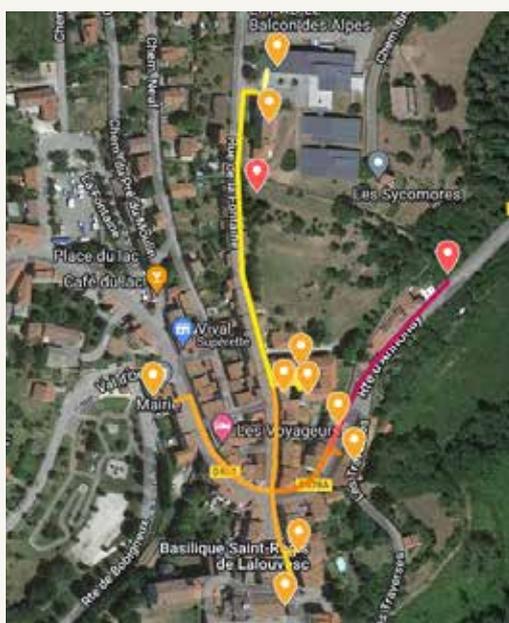
La valorisation par l'énergie des sites peut aussi répondre aux besoins de dégager des recettes pour un projet de renaturation tout en participant à l'objectif de développement des EnR.

Des points forts à cette valorisation apparaissent aujourd'hui :

- Fort taux de valorisation du gisement solaire sur le territoire (bon ensoleillement) ;
- Possibilité de valoriser des structures photovoltaïques sans mobiliser les sols pollués par l'absence de fondations (structures lestées ou longrines bétons) pouvant également permettre la mise en place d'une stratégie de dépollution par phytosanitaire par exemple ;
- Possibilité de mettre des panneaux photovoltaïques en complémentaire de la programmation bâti – valorisation des toitures ;
- Tarifs de rachat dépendants de la situation (une situation complexe est plus aidée).

Toutefois, des alertes quant à la possibilité de valoriser les sites par l'énergie apparaissent :

- La nécessité d'une taille suffisante de production. Les sites étudiés sont souvent de taille trop faible ou dans une configuration peu favorable au photovoltaïque. Pour s'assurer de la viabilité économique d'un projet photovoltaïque, cela peut nécessiter de mobiliser des fonciers naturels ou agricoles autour de la friche ce qui n'est pas forcément pertinent.
- La capacité du réseau à absorber l'énergie produite et la distance avec le poste source (coût important d'environ 1M€ pour 1 km de réseau), ce qui est problématique pour des friches isolées.
- Le niveau de biodiversité du site (nécessité de déboisements, impacts sur les espèces protégées et nécessité de compensation...) générant des coûts complémentaires et donc impactant la rentabilité du projet photovoltaïque.
- La portance des structures des bâtiments. Les panneaux nécessitent une structure adaptée – mise en place d'une nouvelle structure sur Saint Barthélémy pour supporter le poids des panneaux par exemple. Dans ce cas, le coût de la structure, que ne prend pas en charge l'énergéticien, peut rendre le projet non viable économiquement.
- Les contraintes liées au patrimoine bâti historique (en lien avec l'ABF) – difficile à mettre en place à Annonay par exemple.



Lalouvesc - Scénario de projet de chaufferie biomasse réalisé par Engie



Périmètre d'étude d'EDFR avec en rose l'implantation de PV et en bleu les zones de mesures environnementales associées

ZA Munas - Scénario d'implantation de panneaux photovoltaïques et surfaces de mesures de compensation associée

RÉFLEXION SUR LES JEUX D'ACTEURS

La question des acteurs mobilisés sur ces études, de leur rôle et des rapports entre eux, a permis de réfléchir à plusieurs pistes d'optimisation.

Tout d'abord il semblerait que la mise en place d'un interlocuteur unique pour l'ensemble des services de l'État (DDT planification, DDT risques, DREAL, ABF,...) faciliterait grandement l'avancée de ce type de projets.

Les différentes études ont parfois montré l'absence de cohérence, voire la contradiction des différents services concernant leurs attentes, de faits spécifiques en rapport avec leurs missions propres. Le cas d'Annonay est particulièrement flagrant entre l'ABF qui préconise la conservation des bâtiments et leur rénovation et le service risques naturels de la DDT qui engage plutôt à une renaturation du site, avec démolition complète des bâtiments, et élargissement du lit de la Cance.

S'il est understandable que les objectifs de chaque service de l'Etat soient différents en fonction des missions de chacun, il serait nécessaire de pouvoir identifier un représentant unique qui se chargerait de faire le lien avec l'ensemble des services et assurerait la cohérence de leurs attentes. Ce référent Etat devrait aussi permettre de trouver plus facilement les interlocuteurs clés dans les différentes structures concernées, la recherche de réponses claires (obligations légales, recherche de subventions) étant parfois compliquée pour les collectivités (Quintenas/Ardoix, Saint-Barthélemy).

Enfin, cet interlocuteur privilégié pourrait aussi accompagner les collectivités dans la recherche et l'obtention de subventions, indispensables à la réalisation de projets de requalification de friches. En effet, les démarches pour disposer des aides sont complexes, nécessitant presque de déjà disposer des conclusions de l'étude sans pour autant l'avoir démarrée.

Une des pistes identifiées serait également de faire évoluer le mode d'intervention d'EPORA, ou de trouver un nouvel acteur pouvant accompagner les collectivités sur de nouvelles missions. Si les services d'Epora travaillent en étroite collaboration avec les collectivités pour faire preuve de souplesse dans leurs possibilités d'interventions, les collectivités locales auraient toutefois souhaité bénéficier d'un accompagnement plus large que ce que permettent les statuts d'Epora aujourd'hui.

Plusieurs points sont ressortis :

- Pour les fonciers déjà propriétaire des collectivités. Epora n'intervient pas sur du foncier public, la maîtrise foncière étant déjà effective. Toutefois, des collectivités ont précédemment (avant l'extension du périmètre d'intervention d'Epora sur leur territoire) acquis des friches, souvent suite à la fermeture d'entreprises. Bien souvent ces sites sont impactés par des enjeux de pollution et de dégradation des bâtiments très importants, problématiques sur lesquelles une intervention d'Epora, avec un appui technique pour la réalisation des études et travaux de requalification, de dépollution, de sécurisation ou de remise en état peut s'avérer indispensable à la réalisation de projets (Annonay, Saint-Barthélemy).
- Appliquer une décote sur les travaux pour de petits projets. Certains projets (Saint-Martin-d'Août) nécessiteraient des coûts d'intervention qui représentent des sommes très (trop) importantes pour des petites communes, mais qui apparaissent comme très faibles par rapport à d'autres projets portés par Epora. Ainsi, l'application d'une décote / avance par Epora dans le coût des travaux de l'ordre de quelques centaines de milliers d'euros pourrait permettre à des petits projets, toutefois structurants à l'échelle d'un village, de pouvoir émerger plus facilement.
- Augmenter la durée de portage par Epora. Aujourd'hui, celle-ci est limitée de 3 à 7 ans en fonction des projets. Or, l'intervention sur des friches peut parfois être longue et des opportunités d'achat se présenter alors qu'un projet n'est pas encore défini. L'augmentation de la durée de portage pourrait permettre aux collectivités d'être plus sereines quant à la mobilisation d'Epora pour du portage foncier.

• Epora privilégie aujourd'hui une intervention « en une fois » sur les friches : achat de l'ensemble de foncier et des bâtiments, réalisation de l'ensemble des travaux de proto-aménagement au même moment, cession de l'ensemble du foncier. Or, avec la complexité grandissante de l'intervention sur les friches, notamment en lien avec les normes importantes et un contexte de marché très défavorable (prix des matériaux, difficultés d'accès au crédit), la réussite de projets de réhabilitation nécessite plus de souplesse dans la méthode d'intervention. Dans cette optique, il semblerait pertinent de faire évoluer l'intervention d'Epora pour lui permettre de réaliser une partie des travaux (mais lesquels exactement ?) sur les grands bâtiments, de diviser les bâtiments en volume et en réalisant une revente en plusieurs étapes, faciliter les projets d'occupation temporaire/transitoire (en cofinçant des études d'opportunité de porteurs de projets potentiels par exemple)...

Dans le jeu d'acteurs mobilisés par des projets de territoire, ces études montrent une articulation nécessaire entre les institutions territoriales, les institutions locales et les forces vives ultra locales.

En effet, les sites étudiés présentent une grande complexité, au point de parfois décourager les opérateurs professionnels.

Au-delà de l'absence constatée sur le territoire d'un aménageur fort d'expérience et de qualification dans des projets de rénovation urbaine, on remarque surtout que l'attachement au territoire, au site étudié ou même au bâtiment peut s'avérer être un réel moteur pour des porteurs de projet privés.

En connaissance solide des espaces où ils investissent c'est aussi avec la volonté d'être acteur d'une vie locale qu'ils implantent leurs projets, c'est là où le rôle de l'Etat, fixant les objectifs de la loi ZAN à échelle nationale, est d'aider ces porteurs dans leurs projets, ne serait-ce qu'en facilitant l'accès à des subventions.

Pour pallier à ces difficultés nous avons pu observer des initiatives professionnelles très intéressantes:



Villages Vivants est une foncière sociale et solidaire qui intervient sur les communes rurales pour rouvrir le dernier commerce sur la commune. Villages Vivants se charge de l'achat et de la rénovation de bâtiments qu'il loue ensuite à un groupe de porteurs de projet, à un prix adapté et évolutif. Cela permet à ces porteurs de projet de développer leur projet dans le temps tout en limitant les coûts initiaux (achat du bâtiment et financement des travaux) et en leur donnant le temps de rendre leur projet rentable.

L'intervention de Villages Vivants se fait à la demande d'un groupe de porteurs de projets qui se chargent d'identifier un lieu et les accompagne ensuite dans le montage de leur entreprise : établissement de bilans financiers, réflexion sur le projet en lui-même... A noter que Villages Vivants n'accompagne que des groupes de porteurs de projet et non des personnes seules ou en couple. Cela permet notamment d'assurer la pérennité du projet en cas de départ d'un des porteurs, qui peut ainsi être remplacé par une nouvelle personne.



Grenade est une Scop qui regroupe plusieurs entreprises alternatives en développement. Elle accompagne des projets coopératifs (collectifs) pour permettre la réalisation de projets dans l'économie sociale et solidaire et s'adresse notamment à des personnes en reconversion ou sans formation dans la gestion d'entreprises. Elle propose ainsi des formations dans la restauration et dans la gestion d'entreprises.



Le programme **1000 cafés** souhaite contribuer à redynamiser les communes de moins de 3500 habitants en rouvrant des commerces de proximité sous forme de cafés multiservices là où il n'y en a plus, ou en donnant un coup de pouce aux derniers existants ! Créer du lien social et faire revivre les communes rurales sont au cœur de l'initiative. 1000 cafés propose un accompagnement à l'ouverture et pendant l'activité de l'établissement aux gérants.



L'entreprise des possibles est un collectif d'entreprises privées (135) dont l'objectif est de mener à bien des actions solidaires notamment pour les personnes sans abri et personnes en difficulté (femmes victimes de violences conjugales, jeunes précaires, personnes migrantes...).

L'association propose 3 volets aux entreprises qui la rejoignent :

- Missions de bénévolat pour les salariés au profit des associations;
- Modèle financier : apport de solutions financières aux associations : dons de congés payés pour les salariés : 1M€;
- Volet immobilier : plateforme de ressources immobilières : locaux d'activités, logements d'urgence et du logement durable pour des populations en difficulté.

Les projets portés peuvent autant traiter de solutions d'habitat d'urgence que d'habitat plus durable, dans une volonté de ne pas isoler les publics sensibles abrités les projets développés développent souvent des programmations mixtes (ESS,...).

Les sites étudiés n'ont pas abouti à un partenariat avec eux car ils cherchent surtout à permettre aux personnes hébergées de se réinsérer dans la société : emploi, école... or nos sites d'études étaient trop isolés ou ne présentaient pas les équipements nécessaires.

Ils développent également des sites d'hébergement pour femmes battues dont l'objectif est de mettre rapidement à l'abri, Lalouvès ou Maclas auraient pu être des sites intéressants dans cette démarche mais leur activité commençant seulement à s'élargir à la vallée du Rhône le timing n'était pas bon.

Ces nouveaux acteurs tournés vers la mise en œuvre opérationnelle de projets d'ESS sur des territoires ruraux ou péri-urbains représentent un vivier intéressant à connaître, rencontrer et mobiliser (peut-être lors de formations ou des ateliers décrits précédemment dans le cadre d'un bon de commande management du marché global ?)

RÉFLEXION SUR LES OUTILS OPÉRATIONNELS

La mutation de bâtiments complexes peut amener à des programmations et des montages innovants où les questions de la temporalité de projet, de la flexibilité des occupations, ou encore de la diffusion du projet peuvent s'avérer déterminantes à la concrétisation des propositions formulées en études.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) :

Mobilisé dès que possible au sein de ce marché, c'est un outil intéressant dans le cas de biens spécifiques, soit parce qu'ils ont une dimension hors d'échelle pour la commune, soit parce que l'orientation programmatique souhaitée implique d'identifier un porteur de projet économique tel qu'à Maclas ou à Saint-Martin-d'Août (orientation commerciale et touristique).

L'enjeu premier de la faisabilité opérationnelle réside dans l'identification d'un porteur ayant la capacité à faire et un projet cohérent avec l'orientation de la collectivité.

Dans ces cas, la mise en œuvre d'appels à manifestation d'intérêt s'est avérée un levier intéressant, à certaines conditions:

- La production de documents de consultation synthétiques et percutants : un document de communication très léger comme premier attracteur, et un dossier complet valorisant de manière très claire :
 - > L'état du bien, les potentialités de reconversion analysées par l'architecte et les estimations financières de l'opération ;
 - > L'orientation programmatique souhaitée.
- Un juste calibrage des dossiers de candidatures à déposer, l'enjeu étant d'alléger la démarche pour les porteurs de projets privés, tout en collectant suffisamment d'informations pour attester de la robustesse des projets, notamment sur le plan financier.
- La capacité à diffuser l'AMI sur des canaux d'information suffisamment larges et qualifiés pour toucher le public cible: il est important de pouvoir mobiliser les réseaux locaux (promoteurs, agence de développement économique, bureaux d'études...). A noter que dans le cas de l'AMI sur Maclas, une diffusion dans un magazine pro a été faite. Toutefois, seuls des acteurs locaux ont répondu à l'AMI. Ce constat d'une faible attractivité au niveau national voire régional des friches étudiées ne participe pas à trouver des pistes de sortie opérationnelles pour ces sites.

Sur le portefeuille de friches, cette démarche a été mise en œuvre dans 3 situations :

- Saint-Martin-d'Août pour l'ancien hôtel-restaurant. L'appel à manifestation d'intérêt a porté ses fruits en ce qu'il a permis d'identifier deux porteuses de projet dont la démarche était cohérente avec l'objet, mais il a trouvé certaines limites qui rejoignent les freins économiques à la reconversion des friches : leurs capacités d'investissement dans l'acquisition et la reconversion du bien demeurent insuffisantes au regard des coûts estimés.
- Maclas pour la résidence du lac. La difficulté rencontrée dans le cas d'espèce était de parvenir à formuler une orientation programmatique claire, objet d'un consensus politique et susceptible de rencontrer un besoin. Le cahier des charges a été formulé de manière très ouverte en permettant le développement de projets mixtes, en donnant priorité à la vocation économique. La taille conséquente du bien était à priori déconnectée de la demande économique, l'appel à manifestation d'intérêt a néanmoins permis d'identifier une initiative « pépite » sur le territoire : un projet de développement économique et de formation hors d'échelle pour un porteur de projet disposant de capacités financières intéressantes. Le caractère récent de la désaffectation du bien et ainsi l'état raisonnable du bâti constituaient des facteurs favorables essentiels.
- Lalouvesc pour la maison Sainte-Monique. L'AMI n'a malheureusement pas abouti en grande partie à cause du contexte actuel (taux d'intérêt élevés, difficulté des promoteurs à commercialiser leurs biens, augmentation des coûts des matériaux, difficulté d'accès au crédit immobilier...). Toutefois, les pièces produites dans le cadre de cet AMI pourront être réutilisées à l'avenir dans un nouvel AMI une fois que le contexte sera plus favorable.

Les modes opératoires

La réflexion sur les modes opératoires a soulevé un ensemble de questionnements :

- Quel véhicule juridique mobiliser en l'absence de foncière/aménageurs sur le territoire ? L'émergence d'un aménageur public à l'échelle du territoire pourrait être une solution intéressante, surtout dans la situation de notre territoire en frange de 5 départements et donc pas toujours investis par des aménageurs départementaux.
- Comment alléger l'investissement financier nécessaire de la part d'un porteur de projet pour l'acquisition et la réhabilitation de l'ensemble immobilier ? Les montages dissociants tels que le bail à construction ont été identifiés comme intéressants pour permettre à la fois d'alléger l'investissement à assumer par un porteur de projet privé (assumant le coût de travaux mais pas l'acquisition des murs) et permettre à la collectivité de rester maître du devenir du bien à long terme. Sur les territoires étudiés, ces montages rencontrent néanmoins des freins importants :
 - > La capacité de la collectivité à porter l'acquisition et assumer la propriété sur le long cours.
 - > L'attractivité du modèle pour des porteurs de projet, la pleine propriété étant perçue comme une forme de sécurité, d'investissement patrimonial compensant les risques pris par l'engagement du projet et l'investissement dans les travaux.
- Quels modèles pour permettre une mutualisation des financements publics et privés en faveur d'un projet ? Les subventions publiques, la mise en œuvre d'une décote sur la cession foncière dans le cas de propriétés publiques, le co-investissement via des modèles tels que les SCIC (ce modèle n'a pas émergé au regard du contexte des friches étudiées).

L'accès aux subventions

Aucun des projets étudiés ne s'est avéré viable sans un appui public significatif. La recherche des subventions existantes a donc constitué un élément important de l'éclairage des conditions de faisabilité opérationnelle. Sont ici citées les principales subventions pouvant s'appliquer aux projets objet des études, la liste n'a pas de vocation exhaustive.

- Des subventions propres aux friches, principalement le fonds vert, cadre national dont les critères restent très englobants, et qui ont pour les premiers appels à projet bénéficié à des projets structurants en métropole tendue comme à des projets d'envergure plus modeste en ville moyenne ou territoire rural.
- Des subventions thématiques pour lesquelles l'éligibilité des projets dépend principalement de son orientation programmatique.
- Des subventions départementales ou régionales ont été identifiées pour des projets à vocation économiques et touristiques, notamment pour la reconversion de l'ancien hôtel-restaurant de Saint-Martin-d'Août (CD Drôme et Région Auvergne-Rhône-Alpes pour des projets touristiques).
- Des dispositifs généraux d'aides aux territoires tels que la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) ou la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR).

Toutefois, il existe en termes de subventions certains angles morts pour des cas qui ne seraient pas forcément isolés :

- Le cas de friches dont l'état de dégradation important et les caractéristiques empêchant à la fois la valorisation immobilière et la renaturation à forte valeur : le cas de Saint-Barthélemy s'est avéré un véritable point dur. Friche dont la désaffectation est très ancienne, où la nature a repris ses droits et dont les restes de bâti sont devenus sources de danger. Étant propriété de la commune, elle nécessite la mobilisation de frais de sécurisation significatifs peu ou mal couverts par les subventions existantes et sans valorisation espérée à terme.
- Les subventions de l'ANAH en matière d'habitat n'ont jamais été pertinentes pour les friches étudiées, portant principalement sur des ensembles immobiliers dont la vocation initiale n'était pas de l'habitat, et hors OPAH-RU (empêchant l'applicabilité de subventions pour changement de destination). Pour Saint-Appolinard par exemple, il n'a pas été possible d'identifier d'autres subventions que le fonds friche pour bénéficier au projet de reconversion.

En règle générale la question des subventions pour des projets de renouvellement de friches est surtout bloquante de par leur inaccessibilité, chercher la bonne subvention, remplir les dossiers selon les bons critères est un parcours du combattant qui semble mis en place pour décourager plus que pour débloquer des situations complexes. Pouvoir y accéder nécessiterait aujourd'hui un poste à plein temps d'une personne qualifiée par entité de territoire (intercommunalité...) si les projets veulent avoir une chance de pouvoir bénéficier d'une aide.

LA VALEUR DE L'IMMATÉRIEL

Ce chapitre traite de la valeur donnée à "ce qui ne compte pas", l'investissement dans des espaces non rentables. Ces espaces de vides apparaissent pourtant comme des conditions fortes de valorisation de leurs abords (des logements neufs se vendent plus chers à proximité d'un parc), ils nous semblent également être une marge de manœuvre disponible importante dans les stratégies d'adaptation des territoires aux changements climatiques (plus facile de renaturaliser des sols pollués sur des emprises naturelles existantes que de désimperméabiliser des hectares d'emprise bâtie dans 20 ans).

Sur les sites étudiés la question de la valeur du vide s'est souvent matérialisée au travers de sites de friche naturelle et des enjeux de renaturation associés.

Au-delà de la question de la friche naturelle, celle plus vaste de la valeur du vide permet d'ouvrir la réflexion sur la considération des espaces libres dans les systèmes de fabrique de la ville. Notamment au sein de projets aux temporalités souvent distendues où ces espaces offrent une possibilité d'adaptation, de résilience des territoires à ne pas négliger.

Finalement qu'apporte l'espace non bâti puisqu'il ne génère aucune valeur économique, il est même bien souvent une source de dépenses sur le long terme qui demande un réel engagement de la part des collectivités.

Mieux vivre les territoires que l'on habite peut passer par plusieurs critères, néanmoins un semble sortir du lot ; celui de la santé. Permettre aux habitants de pratiquer les mobilités douces, faciliter l'accès à des espaces de verdure et de biodiversité riche, encourager des pratiques alternatives dans nos usages du quotidien sont bien souvent des actions coûteuses pour les collectivités mais des économies assez importantes pour l'Etat notamment les services de santé. Être en bonne santé, c'est aussi économiser les soins, c'est une valeur économique existante mais qui aujourd'hui ne peut rentrer dans un bilan où l'Etat ne positionne aucun investissement.

Si l'on suit ce postulat, le désengagement constaté de l'Etat dans la réparation des territoires (dépollution, renouvellement de friche, accessibilité des subventions, formation de ses services pour accompagner les élus locaux...) en laissant le soin aux institutions locales de porter les projets de réparation de leur territoire reviendrait à leur faire payer les économies réalisées sur la sécurité sociale nationale.

Sans pour autant dire que l'Etat doit tout prendre en charge, se pose tout de même la question de la mobilisation de chacun, comme dit précédemment réserver des espaces de vide est un acte coûteux en aménagement, mais le nœud du problème semble se trouver sur l'entretien de ces espaces sur le long terme.

Un des enjeux pour rendre ces opérations viables serait peut-être de savoir mobiliser et responsabiliser les habitants, les rendre acteurs de leur vie et de leur préservation.

PARTIE

5



CONCLUSION

BILAN DES ÉTUDES MENÉES

Les études menées dans le cadre de ce marché ont montré la difficulté à faire émerger des projets sur les friches, notamment de par la non viabilité économique d'une grande partie des projets possibles.

Au final, 2 sites ont trouvé un porteur de projet pour poursuivre le travail : la résidence du lac à Maclas et le Cénacle à Lalouvesc. Ces deux sites présentaient la particularité d'être constitué de bâtiments bien entretenus et pouvant être remobilisés rapidement sans engager des travaux lourds. Pour les autres sites, les études ont soit montré l'absence de sortie économique viable, soit nécessiteront des investissements importants sur plusieurs années n'augurant pas une sortie possible de l'état de friche à court, voire à moyen terme.

D'une part, ces études montrent la nécessité d'un changement des façons de faire et de travailler pour l'ensemble des acteurs de ces friches. Une liste de ces changements est présentée ci-dessous. L'ensemble de ces points présente une importance égale et leur ordre de citation ne présume pas de l'importance :

- Le propriétaire foncier doit accepter une vente du bien à un prix inférieur à ce qu'il escomptait généralement ;
- La collectivité doit accepter qu'elle ou l'EPF n'achètera pas le bien à l'euro symbolique ;
- Si la collectivité n'entend pas se positionner sur le bien, elle devrait faire évoluer le droit des sols (densification et diversification) pour permettre une création de valeur en cohérence avec l'importance des travaux de reconversion/recyclage ;
- L'EPF doit faire évoluer son mode d'intervention (intervention sur du foncier public, décote sur les travaux, durée de portage, intervention sur la réhabilitation de bâtiments) ;
- La friche doit présenter un réel intérêt stratégique pour le territoire ;
- On ne peut demander à un territoire de traiter simultanément plusieurs friches XXL ;
- Il est nécessaire de prendre acte que certaines friches n'auront jamais (ou pas avant très longtemps) de sorties opérationnelles possibles et ne peuvent donc constituer des réserves foncières effectives dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN ;
- Les biens issus d'une réhabilitation devrait bénéficier d'un corpus de normes ad hoc et non pas supporter les mêmes normes que la production neuve ;
- L'identification d'un référent au niveau de l'Etat est indispensable pour faire le lien avec l'ensemble des acteurs de l'Etat et porter un discours cohérent tout en étant facilitateur pour le porteur de projet (en termes de règles, normes, recherche de subventions...).

Parallèlement, plusieurs questionnements et réflexions apparaissent suite à ces études et des réponses devront y être apportées à l'avenir pour faciliter les interventions sur les friches :

- Comment estimer la valeur financière d'une friche, sur quoi se base-t-on ? Le prix de vente d'une friche ne peut être estimé au même titre qu'un bâtiment lambda. En effet, outre le bâtiment, des questions de coûts de réhabilitation, dépollution, désamiantage, renforcement des fondations et structures des bâtiments... interviennent. Le bâtiment n'est donc pas utilisable en l'état et ces coûts liés aux travaux doivent forcément impacter le prix de vente.
- A quel moment parle-t-on d'une friche ? Avec une définition trop restreinte, cela risque de limiter les possibilités d'intervention et de subvention sur des sites qui deviendront prochainement des friches et dont le prix de réhabilitation sera plus élevé et donc très compliqué voire impossible à remobiliser.
- Enjeux de l'acceptabilité de la densification en milieu rural : requalifier une friche peut nécessiter, pour l'équilibre financier, de produire un nombre important de logements et donc de « surdensifier » des secteurs. Il est ainsi nécessaire de réfléchir à l'intégration d'un futur projet dense dans un tissu plus lâche pour éviter les conflits d'usage et permettre une bonne intégration paysagère sans dénaturer l'environnement et le cadre de vie du quartier.
- Quelle garantie de la stabilité de la règle, quelles dérogations pour les friches par rapport au neuf ? La requalification de bâtiments anciens nécessite des travaux importants de remises aux normes actuelles de bâtiments sur lesquelles ces normes ne s'appliquaient pas à l'époque, engendrant des surcoûts importants. Si les questions de sécurité sont essentielles, il faut aussi prendre en compte le fait qu'une friche requalifiée sera forcément plus sécurisée qu'un bâtiment qui tombe en ruine.
- Quelle valeur pour « le vide » ? Changer de paradigme sur la renaturation. Renaturer une friche n'apporte pas de gains financiers directs et coûte cher mais implique des gains non financiers à court terme (qualité de vie, santé,...) qui se répercutent à moyen/long terme sur des gains financiers pour les habitants, la collectivité, mais aussi pour l'Etat (augmentation de la valeur des biens à proximité du site, regain d'attractivité pour le quartier, réduction des coûts de santé pour les habitants – sécurité sociale...).

TRAVAILLER LE CROISEMENT DES ÉCHELLES

Comme dit précédemment, ces études permettent d'identifier un certain nombre de points qui nécessitent de réfléchir autrement sur les friches, de changer les modes d'intervention ainsi que les façons de penser des différents acteurs (collectivités, État, Epora, propriétaires privés...). Si ces changements de méthode ne peuvent pas se faire du jour au lendemain, il est important de réfléchir aux évolutions possibles petit à petit.

En conclusion on peut observer les avantages indéniables d'un marché général qui permet de mettre en place des premiers niveaux d'articulation entre les études de différents sites au sein d'un même territoire (adaptation des bons de commande, mise en place de protocole, ...).

On constate également que malgré tout, bien que le zoom site par site soit nécessaire pour mener une étude correctement, il reste des optimisations à développer pour encourager un aller-retour entre l'échelle du site étudié et celle du territoire plus large.

Mettre en place des réflexes de changement d'échelle peut tout à fait débloquent des situations sur de thèmes complexes comme la question de la valorisation d'un site par de la renaturation (intéressante seulement à partir d'une certaine surface ce qui peut nécessiter d'intégrer le site d'étude dans un stratégie dépassant sa propre échelle).

Pour les mêmes raisons valoriser un site par le rôle qu'il pourrait jouer dans une stratégie ERC plus globale nécessite d'avoir une vision élargi du territoire, des projets en cours et des besoins.

De la même manière pour la question du risque inondation qui peut nécessiter une réflexion à l'échelle de la vallée pour identifier les impacts, positifs ou négatifs, que pourrait avoir un projet (dans le cas d'Annonay par exemple). Une vision d'ensemble du secteur est nécessaire pour aboutir à une réduction globale de la vulnérabilité, pour dépasser une analyse par bâtiment et permettre la réalisation de projets qui ne seraient pas autorisés sans une réflexion d'échelle plus large.

En termes de programmation, le changement d'échelle peut également avoir un intérêt, au regard des caractéristiques complexes des sites étudiés l'intervention d'acteurs extérieurs capables de porter ces opérations de renouvellement est parfois nécessaire. Passer de l'échelle du site à celle du territoire proche permet néanmoins de travailler en cohérence avec les besoins ultra-locaux et en conscience de l'impact de ces projets sur les communes concernées.

Élargir le champ de réflexion peut également être intéressant lorsque l'on travaille sur plusieurs sites de proximité, notamment dans la mise en relation de porteurs de projets qui auraient manifesté leur intérêt pour un site et à qui un autre site pourrait convenir (Entre Quintenas/Ardoix et Saint-Appolinard par exemple).

Dans le cas du développement d'un projet photovoltaïque également, l'équilibre peut se trouver dans le nombre de raccordements possibles, logements ou bâtiments communaux, qui pourraient profiter de l'installation.

Il en est de même pour le jeu d'acteurs autour de ce type de projets, c'est bien la mise en relation des acteurs supra-communaux avec les forces vives ultra-locales qui peut être à l'origine du passage à l'opérationnel. Il serait intéressant de faire rencontrer la vision technique des services de l'État, leurs outils d'aide au développement de projet avec la vision de territoire élargi des services techniques intercommunaux, leur réseau d'acteurs, et l'attachement ainsi que la connaissance des territoires par les porteurs de projets locaux

Dans ce sens, un espace d'échange et d'acculturation aux thèmes de la rénovation de friches, regroupant les différentes échelles et acteurs associés, serait une solution pour pallier plusieurs freins identifiés comme l'absence d'aménageur local en capacité de porter ce type d'opérations ou la difficile implication des intercommunalités lorsque la commune ne peut porter seule.

Il semble nécessaire d'accompagner la montée en compétences des territoires afin d'aider les communes à faire face à certaines incohérences de politiques nationales (enjeux ZAN vs absence d'accompagnement et d'aides à la requalification de friches).

L'idée d'une SIC avec la formation d'un collège rassemblant les élus, bailleurs, aménageurs du territoire (et pourquoi pas acteurs privés) serait à réfléchir, il nous semble que ce type de formation pourrait créer cet espace d'échange et de croisement nécessaire aux enjeux de la requalification de friches économiques et permettrait d'en faire un projet territorial.

LES SUITES

Cette étude va permettre au territoire de mieux appréhender la question des friches dans la planification. Si cette question était jusque là relativement peu traitée dans les Scot et PLU, elle va devenir primordiale à l'heure du ZAN. En effet, les documents d'urbanisme vont demain devoir limiter de plus en plus les extensions urbaines et la consommation d'espaces naturel, agricoles et forestiers et le renouvellement va devenir la principale source de développement des territoires. Dans ce cadre, il n'est pas possible d'envisager dans les Scot et PLU d'identifier ces espaces de renouvellement urbain sans s'assurer en amont de la faisabilité de ces projets, au risque de réaliser des documents inapplicables et donc de geler tout développement sur certains territoires.

Dans ce cadre, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône souhaite poursuivre le travail autour d'études pré-opérationnelles sur des friches mais aussi sur des secteurs à enjeux de demain (lotissements et tissus peu denses, ZAE et commerciales existantes, faisabilité de la surélévation des bâtiments...). Ce travail aura vocation à alimenter la future révision du Scot pour s'assurer de la cohérence entre le projet porté par les élus et sa faisabilité sur le terrain.

6



SYNTHÈSE DES SITES

Surface de terrain

Ebenisterie 5389 m²

Quai Merle 4977 m²

SDP existante

Ebenisterie 8612 m²

Quai Merle 9892 m²

SDP projet

Pas de projet sur l'Ebenisterie

Quai Merle 2690 m² (1350 m² de halles ouverte, 350 m² de maison rénovée, 990 m² d'activités conservées)

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaires nécessaires

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb
- Diagnostic incidence rivière

Acteurs à mobiliser

La clé de projet est la planification du renouvellement des friches dans le temps nécessitant des capacités de portage long et d'usage temporaire.

Thèmes principaux

- Une situation symptomatique des bâtiments industriels de la Vallée de la Cance : exposés au risque d'inondation, peu desservis et hors d'échelle.
- Des solutions qui s'étudient à l'échelle du quartier (abaissement de la vulnérabilité).
- Une mutation qui s'inscrit dans un cadre patrimonial (AVAP), qui limite les démolitions malgré l'état très dégradé des bâtiments.
- Très peu d'attractivité pour une nouvelle programmation et des coûts de travaux importants qui génèrent un déficit systématique des scénarios opérationnels (économie, logements, commerce...).
- Une maîtrise publique sur les Tanneries de Quai Merle qui incite la collectivité à s'orienter vers une programmation d'intérêt générale : stationnement, espace public, renaturation...
- Une maîtrise privée sur les Ebenisteries et un prix de vente élevé qui limite fortement l'opportunité et la faisabilité d'un projet immobilier.

Programme

Programme initial

- Ancienne ébenisterie du Haut-Vivaraïs
- Quai Merle - Anciennes tanneries maîtrisés par la collectivité et SCI privée (magasin et garage)

Programme de projet

Deux scénarios retenus à l'issue de l'étude sur Quai Merle

- 1/ Décourvir : Un premier scénario de démolition, curage et sécurisation des bâtiments au profit d'une programmation d'espace public (parking et halle ouverte) en maintenant les activités existante en place.
- 2/ Renaturer : Un second scénario de démolition totale et de recul des emprises bâtie au profit de l'élargissement du lit de la Cance, de sa renaturation et la réalisation d'un quai urbain (parking et promenade).

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

S0 - 322k€ / S1 - 3 612k€ / S2 - 4 009k€ / S3 - 3 058k€ / S4 - 2 950k€ (26 mai 2023)

Analyse et critique du chiffrage

La non connaissance des structures et des hypothèses prises pour tenir compte des inconnues possibles.

Déficit d'opération

Différents scénarios de la démolition totale, à la réhabilitation partielle, à de nouvelles constructions. Suivant les scénarios les déficits vont de -3,6M€ à -7,2M€.

Subventions mobilisables

Axe 2 du fond vert et axe 3 du Recyclage foncier.

Synthèse sur le bilan de l'opération

En synthèse quelles que soient les scénarios le bilan est déficitaire au regard du marché et des activités qui peuvent être accueillies la réflexion se pose donc plus en terme d'apport du site à la collectivité et à l'environnement. Le fait de renaturer devient ainsi intéressant au regard des services apportés. D'un point de vue financier ce scénario pourrait être plus favorable du fait des subventions mobilisables.

Surface de terrain

8500 m²

SDP existante

4216 m²

SDP projet

4530 m²

Appel à manifestation d'intérêt : Oui

Etudes complémentaires nécessaires : Non

Acteurs à mobiliser

La clé de projet est l'allotissement du bâtiment pour permettre la multi-occupation et la cohabitation des usages.

Admettre la fonction allotissement dans le proto-aménagement (Epora) ?

Thèmes principaux

- Enjeux de forte valeur sociale: beaucoup d'habitants de la région ont visité leurs aînés dans cette maison de retraite.
- Lien au centre-ville et absence d'aménagements publics: isole du centre-ville.
- Construction des années 70: pollutions bâtiment.
- Surface bâti hors échelle pour la commune: division du bâtiment.
- Un bâtiment encore occupé récemment: rapidité à muter, occupation temporaire de certains espaces ?
- Articulation projet privé (nécessaire à la mutation du bâti) et ouverture au public (nécessaire face à la valeur sociale du site).

Programme

Programme initial

- Résidence séniors

Programme de projet

- Centre de formation regroupant : hébergement, restauration, espaces de travaux divers
- Espaces de réunion mutualisables avec les habitants et acteurs de la commune (mairie notamment)
- Maison d'assistantes maternelles

Retour sur l'AMI

Forte diversité de profils et de capacités des répondants à l'AMI reflétant la grande ouverture de l'appel à candidatures

- Immobilière Valrim et Habitat Dauphinois pour un projet résidentiel fortement démolisseur
- SAS le Clos Prodon (marchand de biens) pour un projet résidentiel en réhabilitation
- Plusieurs porteurs de projets intéressés pour l'occupation (non l'acquisition) d'une partie minime du bâtiment : association de 3 assistantes maternelles, Compagnie l'Entaille (arts en espace public)
- La Fourmilière, association de préfiguration pour le développement d'un tiers-lieu : occupation partielle du bâtiment, modèle économique et montage non précisés.
- Ideeri, projet tertiaire et de formation avec volonté d'occuper la totalité du site et de s'en porter acquéreur.

L'AMI a été déterminant pour faire avancer le positionnement politique en donnant vision concrète du champ des possibles et des freins en matière de modèle économique des prospects. Il a permis de faire émerger un projet pépète (Ideeri).

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

S1 - 6 420k€ (6 avril 2023).

Analyse et critique du chiffrage

Il n'y a pas de point spécifique.

Surface de terrain

25 641 m²

SDP existante

3304 m²

SDP projet

3304 m²

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaires nécessaires

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb
- Diagnostic incidence rivière

Acteurs à mobiliser

Il n'y a pas d'acteurs à mobiliser.

Thèmes principaux

- Valorisation environnementale et renaturation.
- Sécurisation minimum d'un site à risque.
- Zone sismique 3 et ses répercussions.
- Une friche en état de ruine complexe à faire muter

Programme

Programme initial

- Anciennes tanneries

Programme de projet

- Stockage communal
- Locaux et stockages associatifs
- Parc
- Projet photovoltaïque

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

S3 - 1 790k€ / S4 - 166k€ (8 mars 2023)

Analyse et critique du chiffrage

L'étude de sol et de l'état sanitaire des maçonneries existantes.

Subventions mobilisables

- Fonds vert Axe 3 « recyclage foncier » pour un projet à vocation totale de renaturation (voir zoom sur cette subvention)
- Appel à projet biodiversité du Département
- Programme Patrimoine naturel et biodiversité de la Fondation du Patrimoine
- Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT)
- France Relance
- Appui possible de la Banque des territoires sur le sujet biodiversité : Mobilisation d'experts pour mener les études amont

Synthèse sur le bilan de l'opération

Une conclusion qui démontre l'impossibilité de valorisation du site, et donc l'absence de recettes à attendre. Le bilan est un relevé des coûts d'intervention selon le niveau d'ambition de la collectivité.

LALOUVESC

Surface de terrain

18 685 m²

SDP existante

4899 m²

SDP projet

4899 m²

Appel à manifestation d'intérêt :

Le Cénacle et la Chaleïa : Non

St Monique : Oui

Etudes complémentaires nécessaires

Lalouvesc :

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb

Le Cénacle et la Chaleïa :

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb

St Monique :

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb

Acteurs à mobiliser

Le Cénacle et la Chaleïa :

La clé de projet a été la commercialisation digitale du bien permettant de toucher une cible

Thèmes principaux

- Un enjeu social très fort car la communauté religieuse qui l'habitait pendant des années était un acteur fort du village.
- Un ensemble bâti d'une échelle dépassant celle du village, sa mutation aura un impact très fort sur la vie économique et sociale future du village de Lalouvesc.
- Enjeu d'articuler un projet privé (nécessaire pour faire évoluer le Cénacle) et un projet répondant à des besoins collectifs (associations, locaux pour le collectivité, etc...) à intégrer dans la mutation de ces bâtiments marquants du village.
- Une position géographique complexe (topographie et accès au village).

Le Cénacle et la Chaleïa

- Enjeu patrimonial d'un bâtiment marquant le paysage du village.
- Un bâtiment ancien avec des travaux d'accessibilité.
- Deux bâtiments articulés par un terrain complexe à pratiquer.
- Proximité et vis-à-vis entre deux corps bâtis indépendants.
- Accessibilité difficile et capacité de stationnement sur le site complexe.
- Rénovation énergétique de l'ensemble.

St Monique

- Un bâtiment intéressant qui présente des qualités mais travaux importants nécessaires.
- Superposition de fonctions entre logements et locaux associatifs / rdc actif.

Programme

Programme initial

- Le Cénacle et la Chaleïa : Cénacle et maison
- St Monique : Ancienne colonie de vacances, stockage communal

Programme de projet

Le Cénacle et la Chaleïa

- Ecole de résilience et de formation aux métiers de la transition.
- Hébergement d'intervenants, installation de professions médicales ou autres.

St Monique :

- Hébergement communal ou colocation senior.
- Stockage communal, bureaux associatifs et communaux et salle polyvalente.
- Logements.

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

Lalouvesc : S1 - 1 086k€ / S2 - 1 314k€ (17 mai 2023)

Le Cénacle et la Chaleïa : S1 - 3 071k€ (17 mai 2023)

St Monique : S1 - 2 501k€ / S2 - 2 395k€ (17 mai 2023)

Analyse et critique du chiffrage

La connaissance des structures existantes.

Surface de terrain

3055 m²

SDP existante

415 m²

SDP projet

415 m²

Appel à manifestation d'intérêt : Oui

Etudes complémentaires nécessaires

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb

Acteurs à mobiliser

La mobilisation de Villages Vivants en foncière portant le bien et une partie des travaux pourrait être tout-à-fait pertinent ici sous réserve de l'adéquation entre le projet et leurs critères d'intervention.

L'AMI doit donner une visibilité financière aux porteurs de projet et être relayée dans les cercles spécialisés.

Thèmes principaux

- Enjeux social fort: unique lieu de rencontre du village.
- Isolement géographique, modèle économique du projet sur-mesure pour fonctionner.
- Assurer le maintien du programme.
- Difficulté de mises au normes et accessibilité avec répercussions sur le programme.
- Difficulté de l'émergence de projets commerciaux dans les communes rurales face au coût de réhabilitation et à la difficulté d'accès aux prêts.

Programme

Programme initial

- Hôtel-restaurant

Programme de projet

- Gîtes-restaurant

Retour sur l'AMI

Deux candidatures exprimées à l'AMI de personnes seules non professionnelles (reconversion en cours) du territoire :

- Projet de gîte familial avec restauration et dépôt de pain petite épicerie. Pas de volonté ou de capacité à se porter acquéreur du bien ou à porter des travaux.
- Petit hôtel avec café restaurant, capacité à se porter acquéreur des lieux et réaliser des travaux (en deçà des coûts de réhabilitation estimés).

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

S1 - 876k€ / S2 - 647k€ (6 avril 2023)

Analyse et critique du chiffrage

L'impossibilité de chiffrer les travaux extérieurs et la non connaissance des structures existantes.

Subventions mobilisables

L'estimation de la capacité d'autofinancement du projet démontre un manque à identifier en fonds propres ou autre de 200 à 300K€ par rapport aux coûts de réhabilitation du bâtiment.

Subventions mobilisables

- Dispositif d'aide à l'hôtellerie indépendante (Région ARA)
- Aménager un premier ou un dernier commerce en milieu rural (Région ARA)
- - Appel à projets ANCT commerces ruraux

Synthèse sur le bilan de l'opération

La clé de projet est le partage de l'investissement de réhabilitation entre collectivités et porteur de projet privé.

PÉAGE DU ROUSSILLON

Surface de terrain

24 839 m²

SDP existante

Néant.

SDP projet

Dans le cas d'un programme de logements, 3000 à 5000 m²

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaire nécessaire

- Etude de sols

Acteurs à mobiliser

Il n'y a pas d'acteurs à mobiliser.

Thèmes principaux

- Une réflexion atypique sur la mutation d'un foncier avec un sol totalement artificiel (ancienne carrière remblayée) qui nécessite des fondations spéciales.
- Un travail de faisabilité économique afin de démontrer l'intérêt d'un positionnement de la collectivité sur le rachat de ce foncier privé.
- Etude du potentiel de renaturation du foncier et définition de la valeur écologique (compensation).

Programme

Programme initial

- Carrière

Programme de projet

- Programme de logements ou
- Projet de renaturation

Retour sur l'AMI

Deux candidatures exprimées à l'AMI de personnes seules non professionnelles (reconversion en cours) du territoire :

- Projet de gîte familial avec restauration et dépôt de pain petite épicerie. Pas de volonté ou de capacité à se porter acquéreur du bien ou à porter des travaux.
- Petit hôtel avec café restaurant, capacité à se porter acquéreur des lieux et réaliser des travaux (en deçà des coûts de réhabilitation estimés).

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

En cours.

Analyse et critique du chiffrage

Surcoût lié au contexte de sol : remblais de la carrière, impliquant la mise en œuvre de fondations spéciales.

Déficit de l'opération

Déficit représentant environ 1500€ par m² construit pour une opération résidentielle mixte (individuel/collectif).

Synthèse sur le bilan de l'opération

Un niveau de marché local à date (prix de sorties) qui ne permet pas d'envisager une opération rentable pour du logement collectif comme des programmes économiques.

PONT-ÉVÊQUE

Surface de terrain

6889 m²

SDP existante

2600 m²

SDP projet

2600 m²

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaires nécessaires

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb
- Diagnostic incidence rivière

Acteurs à mobiliser

La clé de projet est la maîtrise foncière publique en l'absence de moyens et volonté du propriétaire privé de réaménager et réhabiliter.

Thèmes principaux

- Articulation projet privé (un propriétaire bloquant la mutation du site) et public (volonté de la CC de développer et valoriser ce site économique).
- Site soumis au risque inondation.

Programme

Programme initial

- Zone d'activités

Programme de projet

- Zone d'activités industrie et tertiaire

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

S1 - 4 607k€ / S2 - 3 995k€ / S3 - 4 332k€ (15 septembre 2023)

Analyse et critique du chiffrage

Difficulté de la mixité des structures et des programmes (problème lié à la présence de la rivière).

CHÂTEAUNEUF DE GALAURE

Surface de terrain

35 431 m²

SDP existante

-

SDP projet

ZA des Airs : 10 lots d'un total de 25 040 m²

Cheval Nord : 440 m²

Cheval Sud : 1040 m²

Salle polyvalente : 572 m²

Espaces publics :

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaires nécessaires

Etude très nombreuses à mener sur tous les sujets.

Acteurs à mobiliser

Il n'y a pas d'acteurs à mobiliser.

Thèmes principaux

- Articuler des projets privés (propriétaires bloquant la valorisation et développement du site) et projet public (revalorisation et intégration de la ZA au reste de la commune).
- Raréfaction de la ressource en eau face aux projets de développement.
- Organiser les polarités attractives d'une ville en pente.
- Enjeux de programmation et de paysage: intégration d'une ZA en centre-ville.

ZA des Airs

- Valorisation d'un foncier gelé. Intégration urbaine et programmatique d'une ZA en centre-ville

Cheval Nord

- Valorisation d'un terrain en fond de parcelle.
- Séquence urbaine et paysagère pour accompagner le visiteur.
- Valorisation d'une halle en stationnement public.

Cheval Sud

- Valorisation d'un site pollué.

Salle polyvalente

- Rénovation d'un équipement existant et requalification de l'espace public associé.

Espaces publics

- Désimperméabiliser, réorganiser le stationnement, valoriser les façades des bâtiments remarquables du centre.

Programme

Programme initial

- ZA des Airs : zone d'activités
- Cheval Nord : garage et stockage
- Cheval Sud : garage et atelier
- Salle polyvalente : salle polyvalente
- Espaces publics : stationnements

Programme de projet

- ZA des Airs : zone d'activités densifiée, installation d'une gendarmerie, faisabilité de logements au nord du site
- Cheval Nord : nouvelle bibliothèque et maison des associations, accompagnement paysager et jardin, halle publique couverte (stationnements et accueil de manifestations temporaires)
- Cheval Sud : opération de logements sociaux en collectif et individuel groupé en accession.
- Salle polyvalente : rénovation et déménagement de la mairie.
- Espaces publics : parvis de la mairie, stationnements et petits squares/jardins publics

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

Chateaneuf de Galaure : 3 maisons : 650k€ / 10 logts collectifs : 1 600k€ / 10 maisons : 2 000k€ / gendarmerie : 4 400k€ / déplacement mairie : 1 280k€ (15 novembre 2023)

Cheval Nord, Cheval Sud, Salle polyvalente, Espaces publics : S1 - 2 100 à 1 850k€

SAINT-APPOLINARD

Surface de terrain

2871 m²

SDP existante

812 m².

SDP projet

?

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaire nécessaire

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb

Acteurs à mobiliser

La clé de projet est la cession du site à opérateur par le propriétaire privé qui n'a pas les moyens de réaménager et réhabiliter.

Thèmes principaux

- Exploitation à usage économique ou reconversion d'usage
- Difficulté d'équilibre d'une opération de logement dans un projet de rénovation.
- Un site privé difficile à faire muter par une MOA privée non professionnelle.
- Un écart de valeur du bien entre celle perçue et celle du marché.

Programme

Programme initial

- Ancien site industriel de tissage et maison individuelle attenante

Programme de projet

- Logements en individuel groupé / intermédiaire

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

S1 - 1 674k€ / S2 - 1 760k€ / S3 - 1 310k€ / S4 - 1 449k€ (23 octobre 2023).

Analyse et critique du chiffrage

Difficulté de la structure existante à conserver.

Subventions mobilisables

- Fonds friche
- L'extension du périmètre de l'OPAH-RU sur un territoire voisin pourrait permettre de prétendre à des subventions ANAH (réhabilitation avec changement de destination)

Déficit de l'opération

Un déficit d'opération représentant selon les scénarii de 550 à 700€ perdus par m² construits ou réhabilités soit 800-900K€ de déficit environ.

Synthèse sur le bilan de l'opération

Opération résidentielle en l'état des valeurs de marchés déficitaire.

Surface de terrain

2871 m²

SDP existante

812 m².

SDP projet

?

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Acteurs à mobiliser

La clé de projet est la cession du site à opérateur par le propriétaire privé qui n'a pas les moyens de réaménager et réhabiliter.

Thèmes principaux

- Pollution des sols, des bâtiments et de lagunes.
- Un site bloqué par la non liquidation d'une partie importante du foncier et des bâtis.
- Un site en friche depuis longtemps: le développement d'une biodiversité riche qui complexifie la mutation du site en termes d'impacts.
- Enjeu de temporalité entre le temps long de potentielles études d'impact et le besoin de permettre à une entreprise locale de s'installer rapidement sur le site.

Programme

Programme initial

- Zone d'activités.

Programme de projet

- Zone d'activités densifiée.
- Projet photovoltaïque.

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

Sans objet.

Analyse et critique du chiffrage

Difficulté de la structure existante à conserver.

Subventions mobilisables

- Fonds friche
- L'extension du périmètre de l'OPAH-RU sur un territoire voisin pourrait permettre de prétendre à des subventions ANAH (réhabilitation avec changement de destination)

Synthèse sur le bilan de l'opération

Opération résidentielle en l'état des valeurs de marchés déficitaire.

SAINT-VALLIER

Surface de terrain

Novex et PRSE : 9939 m²

Leader Price : 8956 m²

SDP existante

Novex et PRSE : 9290 m²

Leader Price : 2000 m²

SDP projet

Leader Price : 3208 m²

Appel à manifestation d'intérêt : Non

Etudes complémentaires nécessaires

- Etude de sols
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante et plomb
- Diagnostic incidence rivière

Acteurs à mobiliser

Il n'y a pas d'acteurs à mobiliser.

Thèmes principaux

- Enjeu de programmation notamment dans l'équilibre de l'offre de logements au regard des différents projets en cours sur la commune.
- Egalement au regard de la possible implantation d'un industriel sur l'ensemble du site Novex: impact urbain et fonctionnel sur le quartier.
- Des enjeux de dépollution et de valorisation de foncier complexe au regard de son état (pollution+état bâti de quasi ruine) et de sa localisation (bord de voies ferrées).
- Enjeu de réflexion sur un bâtiment en bon état (Leader Price) mais au positionnement urbain complexe pour une valorisation (coeur de tissu résidentiel, éloigné de l'axe de desserte du quartier)

Programme

Programme initial

- Novex : Ancienne industrie de céramique.
- Leader Price : magasin

Programme de projet

- Logements en individuel groupé en accession.
- Logements sociaux en petit collectif.
- Logements intermédiaires en accession.
- Terrains à bâtir.
- Conservation d'une partie en activité : encore en cours d'arbitrage.
- Intégration d'un nouvel acteur industriel sur l'ensemble PRSE/Novex: en cours d'arbitrage.

Économie du projet

Estimations coûts travaux - hors pollutions

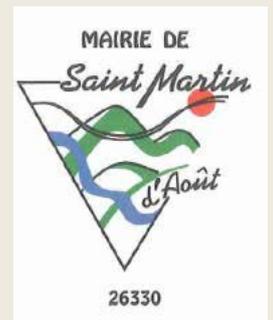
Sans objet.



SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE
Espace Saint-Germain, bâtiment Ellipse
30, Avenue Général Leclerc
38200 VIENNE

T. 04 74 48 64 71 / contact@scot-rivesdurhone.com

scot-rivesdurhone.com



VILLE DE SAINT APPOLINARD

