



REHABILITER UNE FRICHE URBAINE POLLUEE



QU'EST-CE QU'UNE FRICHE URBAINE ?

Selon la définition donnée par l'ADEME, « *situé en milieu urbain, il s'agit d'un terrain bâti, ou non, qui peut être pollué. Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui abandonné, voire délabré. Sa pollution réelle ou perçue rend d'autant plus difficile son réaménagement. En conséquence, afin que la friche puisse être aménagée, une intervention préalable sera nécessaire en vue du respect de certaines normes réglementaires et juridiques.* »

POURQUOI RECONVERTIR UN SITE INDUSTRIEL ?

Comme le rappelle l'ADEME, la reconversion peut être soit défensive, c'est-à-dire la mise en sécurité d'un site pollué

afin d'éliminer les risques pour la population et l'environnement, soit, et c'est de plus en plus le cas, offensive, la friche représentant un point stratégique de développement et d'aménagement urbain. Les deux approches sont souvent croisées : la dépollution a pour finalité la mise en place d'un projet urbain sur le site.

A savoir !

Le marché de la réhabilitation des sites et sols pollués a représenté un chiffre d'affaires de 340 millions d'euros en 2003

QUELLE PROCEDURE ? QUELS RISQUES ?

La reconversion d'un site industriel est rarement une opération programmée à l'avance par son propriétaire. Lors de la décision de reconversion, des complications administratives et juridiques peuvent freiner le projet. Sa réussite repose donc sur un dialogue constant entre services de l'Etat, collectivités, maîtrise d'ouvrage et experts.

Informers les habitants sur le lancement et le suivi de tels projets apparaît comme une nécessité, même si ce type de communication est délicat.

Trois types de risques sont à surveiller : l'exposition des individus, celle de la nappe et enfin la contamination de terres saines par des terres polluées. L'évaluation est une étape essentielle, même si une part d'incertitude repose toujours. En effet, il est parfois difficile de connaître exactement les activités passées d'un site.

QUEL COUT ? QUI INTERVIENT ?

Les coûts de dépollution, et parfois de démolition, sont souvent supérieurs à la valeur intrinsèque du bien, ce qui alourdit la valeur des charges foncières aménagées. En résulte une difficulté de trouver l'adéquation entre les charges foncières admissibles et le marché immobilier. Du fait de ce surcoût, de nombreux projets de reconversion ont été abandonnés.

En application du principe pollueur - payeur, l'Etat engage des actions administratives à l'encontre du ou des responsable(s) du site industriel pollué afin de permettre sa réhabilitation. Si le responsable n'est pas solvable ou ne peut engager les procédures de dépollution, il est dit « défaillant ». Le ministère compétent peut alors charger l'ADEME de mettre en œuvre les actions nécessaires à la réhabilitation et à la dépollution du site. Lorsque l'ADEME intervient, elle met en sécurité les lieux, elle définit la nature des prestations, elle choisit les prestataires, finance les opérations, s'assure de leur suivi et valide les résultats.

L'ADEME, après l'intervention, exercera un recours à l'encontre du ou des responsable(s) de la pollution, en vue d'un remboursement des frais engagés.



Pour en savoir plus...

- ♦ www.sites-pollues.developpement-durable.gouv.fr : portail national dédié aux sites et sols (potentiellement) pollués par des contaminations chimiques ou radioactives. La vocation du site est de diffuser le plus largement possible les informations et les outils relatifs aux sites et sols pollués.
- ♦ www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=22289 : la page de l'ADEME consacrée aux friches urbaines, avec de nombreux outils méthodologiques et les solutions proposées par l'ADEME.

Escaudain, 9.070 habitants, Nord

Réhabilitation du site « Knox »



La ville d'Escaudain a entrepris la réhabilitation d'un site industriel pollué datant du début du 20^{ème} siècle : le « site Knox », qui a fermé en 1985. Les industriels qui se sont succédés sur le site pour fabriquer savons, détergents et produits d'entretien du bois ont laissé en héritage des contaminations importantes en métaux lourds. Le dernier propriétaire, la société KNOX, a exploité le site pendant un an avant de déposer le bilan, en laissant en état et sans protection un site dangereux



et pollué. Le propriétaire étant défaillant, la commune a dû financer une partie de la mise en sécurité du site en clôturant les installations et protégeant les excavations. En 1995, l'ADEME se charge du déblaiement et du nettoyage du site. Mais en 1996, le ministère de l'environnement fait arrêter les travaux. Pour lui, le pollueur doit être le payeur. Commence alors une longue recherche en responsabilités. Aux yeux de l'administration, la société VROONE (avant-dernier propriétaire) est responsable, puisque l'acte de cession à KNOX n'a pas été enregistré. La situation est bloquée car l'entreprise est en redressement judiciaire et les moyens manquent. L'État refuse de déclarer le site orphelin.



FORTE MOBILISATION PUBLIQUE

La situation se débloque en 2000 grâce à la détermination municipale. L'État, la Région et l'Europe sont prêts à financer à titre exceptionnel la dépollution du site. Cette mobilisation publique a été une chance. Les travaux de remise en état du site, réalisés en 2004 et 2005, ont permis de supprimer les risques environnementaux liés à la présence d'éléments polluants et ont mis fin à la coupure urbaine qu'occasionnait la présence de cette friche dans la ville.

Quelques chiffres

- ◆ **Coût de la remise en état de la friche: 844 000 €**
- ◆ Acquisition de la friche : 27 000 €
- ◆ Etude Détaillée des Risques, assistance environnementale : 92 000 €
- ◆ Démolition des bâtiments industriels : 526 000 €
- ◆ Dépollution : 199 000 €

REINVESTIR UN FONCIER STRATEGIQUE : LA RENAISSANCE DU SITE

Les deux hectares et demi libérés à deux pas du centre-ville hébergeront bientôt des espaces publics de qualité (aménagements paysagers, pistes cyclables, larges trottoirs, espaces de stationnement), un programme de 119 logements en accession et en locatif, un béguinage pour les personnes âgées, ainsi qu'une médiathèque avec auditorium de 150 places. Une attention particulière a été apportée à la gestion de l'eau et au confort des usagers des espaces publics (en privilégiant les circulations douces). Les bâtiments publics répondent aux normes BBC et les logements aux normes THPE. Un pied de nez au passé !

Le pilotage d'une telle opération implique la mise en œuvre d'une méthodologie de projet, et d'une démarche partenariale. Le temps du projet étant long, et les obstacles nombreux, il faut se garder de céder au renoncement, lever chaque frein, savoir mobiliser les compétences techniques, tout en maintenant un portage politique fort. Enfin il faut être ambitieux : la dépollution d'un site n'est pas une fin, les enjeux de développement local, social et urbain, doivent guider le projet.

Le mot de l'élu... Jacky LAURE, Maire d'Escaudain

« La reconversion de la friche Vroone Knox est le résultat d'un long combat de la commune d'Escaudain. Ces quinze années ont durement éprouvé la détermination de l'équipe municipale. La gestion de projets complexes est une réelle difficulté pour les villes de moins de 10 000 habitants qui connaissent des difficultés urbaines et sociales. Les problèmes posés par une friche urbaine polluée sont d'ordre écologique, environnemental, sanitaire, juridique, technique, financier. L'itinéraire conduisant à la reconversion du site a nécessité des compétences spécifiques et des moyens importants.

Fort heureusement, les politiques transitoires du GPV et de l'ANRU ont permis à la commune de lever chaque difficulté. La mobilisation d'apports financiers et d'un large partenariat fut déterminant. Seule la politique de solidarité nationale et ses dispositifs dérogatoires liés à la géographie prioritaire ont permis de trouver une issue décisive. En l'occurrence le droit commun n'y suffisait pas. Plus que tout, le courage et la constance des élus locaux demeurent les conditions impératives de la réussite de ce type de projets.»

