

LE COURRIER DES MAIRES

et des élus locaux



Les friches

DE 1 À 9

La reconversion des friches

Définition, leviers spécifiques du Scot, outils du PLU, certificat de projet de friches, dérogations et limites... p. 3

DE 10 À 16

Les enjeux liés à la pollution

Obligations juridiques liées aux projets dans les SIS, sur les friches des anciennes ICPE, recours au tiers demandeur... p. 5

DE 17 À 33

La maîtrise foncière

Droit de propriété, localisation des friches, obstacles liés à la maîtrise foncière, droits de préemption, les différentes procédures... p. 7

DE 34 À 50

L'aménagement des friches

Défis, fonds friches, procédure de ZAC, régie et quasi-régie, mandat, concession-marché et concession-concession... p.11



Principal actionnaire: Info Services Holding.
Société éditrice: Groupe Moniteur SAS au capital de 333900 euros.
Siège social: 20, rue des Aqueducts, 94250 Gentilly.
RCS: Nanterre 403080823.
Numéro de commission paritaire: 0425 T 86402.
ISSN: 1252-1574.
Président-directeur de la publication: Isabelle André.

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi « Zan ».
- Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS ».
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience ».
- Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.
- Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- Loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation.

RESSOURCES

- **La gestion publique des biens délaissés**, 50 questions-réponses du *Courrier des maires*, courrierdesmaires.fr/article.59526
- **Les droits de préemption**, 50 questions-réponses du *Courrier des maires*, mars 2025, courrierdesmaires.fr/article.58781
- **Les opérations d'aménagement**, 50 questions-réponses du *Courrier des maires*, octobre 2022, courrierdesmaires.fr/article.51397
- **L'occupation domaniale**, 50 questions-réponses du *Courrier des maires*, mars 2022, courrierdesmaires.fr/article.48667
- **Les procédures d'expropriation**, 50 questions-réponses du *Courrier des maires*, octobre 2020, courrierdesmaires.fr/article.24427
- **Le fonds friches et les mesures de recyclage du foncier**, rapport de la Cour des comptes du 23 janvier 2026.

LEXIQUE

Basias

Base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

BRGM

Bureau de recherches géologiques et minières.

Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Enaf

Espaces naturels, agricoles et forestiers.

EPF

Établissement public foncier.

Padduc

Plan d'aménagement et de développement durable de Corse.

Papag

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

PLU

Plan local d'urbanisme.

SAR

Schéma d'aménagement régional.

Scot

Schéma de cohérence territoriale.

SIS

Secteur d'information sur les sols.

Sraddet

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Les friches

A l'heure de la mise en œuvre opérationnelle des trajectoires de sobriété foncière, la reconversion des friches industrielles s'impose comme un des pivots de l'aménagement durable et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Longtemps perçus comme des enclaves complexes, ces délaissés urbains constituent désormais le gisement prioritaire pour bâtir la « ville sur la ville », sous l'impulsion d'un cadre législatif et réglementaire profondément rénové.

Cependant, transformer ces sites à « valeur négative » en nouveaux quartiers de vie exige de naviguer dans un environnement juridique dense, où la maîtrise du passif environnemental et de l'aléa financier est la clé du succès. Face aux défis de la dépollution, de la maîtrise foncière et du financement, les acteurs du territoire doivent mobiliser une palette d'outils stratégiques, du certificat de projet au projet urbain partenarial (PUP), en passant par le soutien massif du fonds friches.

Ce panorama offre aux élus, aménageurs et porteurs de projet, les clés juridiques indispensables pour sécuriser leurs opérations et transformer ces contraintes héritées du passé en véritables leviers de revitalisation territoriale. 50 questions-réponses sur les enjeux cruciaux de cette mutation.

Par **Emmanuelle Baron et Pierre Laffitte**,
avocats directeurs, **Tadjine Bakari-Baroini**,
avocat associé et **Héloïse Bachelet**,
avocate, cabinet Seban

1

Quelle est la définition de la friche ?

Le décret 2023-1259 du 26 décembre 2023 vient préciser la définition des friches introduite par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, dans le cadre de l'objectif « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. La loi avait posé deux critères cumulatifs : le caractère inutilisé du bien et l'impossibilité de réemploi sans travaux préalables. Jugée peu opérationnelle, cette définition est désormais affinée (L.111-26, C. urb.).

Le décret liste des indices non cumulatifs permettant d'identifier une friche (D.111-54, C. urb.), à savoir les logements vacants, locaux dégradés après cessation d'activité, pollution sans responsable solvable, ou déséquilibre financier significatif. Il précise que les travaux préalables couvrent la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien, et qu'une occupation transitoire ne remet pas en cause la qualification de friche. Les terrains agricoles ou forestiers en sont exclus.

2

Quels leviers le Scot offre-t-il pour orienter la réhabilitation des friches ?

Le Scot constitue un levier direct de sobriété foncière dès lors que son projet d'aménagement stratégique doit fixer des objectifs de gestion économe de l'espace et de réduction de l'artificialisation, en tenant compte notamment du potentiel de renouvellement urbain (art. L.141-3, C. urb.).

Surtout, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut subordonner l'ouverture à l'urbanisation de secteurs nouveaux à l'utilisation prioritaire des friches urbaines, des terrains déjà situés en zone urbanisée et desservis, ainsi qu'à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées (art. L.141-8).

Enfin, l'article L.141-10 permet au DOO de privilégier le renouvellement urbain, de fixer des objectifs de limitation de l'étalement urbain et d'identifier des zones préférentielles de renaturation, ce qui fait du Scot un outil structurant pour orienter la reconquête des friches avant toute extension.

3

Quels outils du PLU permettent de favoriser la réhabilitation des friches ?

Le PLU offre plusieurs leviers pour organiser la reconversion des friches. En amont, le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) peuvent identifier leur potentiel de mutation et les intégrer dans la stratégie de modération de la consommation d'espace. Le code prévoit d'ailleurs que le PADD tient compte de la capacité à mobiliser les friches.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent ensuite l'outil le plus opérationnel pour fixer, à l'échelle d'un site ou d'un secteur, un programme, des principes de desserte, de formes urbaines, de mixité ou de phasage. Le règlement et le zonage permettent, quant à eux, d'adapter les destinations autorisées, la constructibilité et les conditions de desserte.

Enfin, les emplacements réservés peuvent sécuriser les voies, équipements ou espaces verts nécessaires à la reconversion, tandis que le périmètre d'attente de projet d'aménagement global Papag ne joue qu'un rôle conservatoire temporaire, dans l'attente d'un projet global.

4

A quoi sert le certificat de projet dédié aux friches pour un porteur de projet ?

Le certificat de projet « friches » a été mis en place à titre expérimental par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, pour une durée de trois ans, allant du 1^{er} juin 2024 au 31 mai 2027. Ce certificat offre, en amont du dépôt des autorisations, une lecture consolidée du cadre applicable à une opération implantée intégralement sur une friche.

Délivré par le préfet de département, il peut préciser les régimes et procédures applicables, les modalités de participation du public, les délais d'instruction, voire proposer un calendrier coordonné. Il peut aussi signaler les difficultés techniques ou juridiques susceptibles de bloquer le projet. C'est donc un outil de sécurisation préalable : il permet au maître d'ouvrage d'identifier plus tôt les verrous, de mieux calibrer son dossier et de fiabiliser ses échanges avec les financeurs, administrations et partenaires.

5

Quelle est sa vraie portée juridique et quelles sont ses limites pratiques ?

L'intérêt du dispositif est réel, mais il ne faut pas le surestimer. Le certificat permet surtout une mise en cohérence des procédures relevant d'autorités différentes sous l'égide du préfet, avec un délai de délivrance de quatre mois, prolongeable d'un mois. En revanche, sa cristallisation est étroite : elle ne concerne que les règles d'urbanisme, à condition que le certificat mentionne une autorisation d'urbanisme et que la demande soit déposée dans les 18 mois de sa délivrance. En pratique, le certificat de projet « friches » est donc utile comme outil de cadrage et d'anticipation, mais il ne dispense ni d'une analyse juridique complète, ni d'une vigilance forte sur le calendrier et les autres législations applicables.

6

Quelles sont les dérogations au PLU facilitant la réhabilitation des friches ?

La dérogation prévue à l'article L.152-6-2 du code de l'urbanisme constitue un outil opérationnel de facilitation des projets sur friche, en permettant de s'écarter ponctuellement de certaines règles du PLU. Concrètement, elle autorise, par décision motivée de l'autorité compétente, des adaptations portant sur le gabarit des constructions (dans la limite de +30%) ainsi que sur les obligations de stationnement.

L'objectif est clair : lever des freins classiques à la reconversion, notamment lorsque les coûts liés à la dépollution, à la démolition ou à la restructuration rendent les opérations difficilement viables. En pratique, cette souplesse permet d'augmenter la surface de plancher ou de réduire les contraintes techniques, ce qui a pour ambition d'améliorer directement l'équilibre économique des projets.

7

Quelles sont les limites à ces dérogations ?

Le levier autorisé par l'article L.152-6-2 du code de l'urbanisme reste encadré et d'usage limité. D'une part, la dérogation ne porte que sur des règles précises et ne permet pas de remettre en cause les fondamentaux du PLU, tels que le zonage ou les destinations autorisées. D'autre part, son octroi relève d'une appréciation au cas par cas par la collectivité, ce qui introduit une part d'incertitude pour les porteurs de projet. À cela s'ajoute un risque contentieux en cas de motivation insuffisante ou d'atteinte disproportionnée aux règles d'urbanisme. Enfin, la dérogation intervient à l'échelle du permis de construire et ne saurait se substituer à une évolution plus globale du document d'urbanisme.

Elle apparaît ainsi comme un outil d'ajustement ponctuel, efficace pour débloquer certains projets, mais insuffisant à lui seul pour structurer une politique de reconversion des friches.

8

Dans quels cas peut-on déroger à la loi « littoral » en matière de friches ?

Selon l'article 121-12-1 du code de l'urbanisme, « par dérogation à l'article L.121-8, les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés sur des friches définies à l'article L.111-26 » (tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables), ainsi que sur des bassins industriels de saumure saturée. Cette dérogation reste strictement encadrée : le projet doit être autorisé par l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), ne pas porter atteinte à l'environnement, aux paysages, à la biodiversité, ni à la salubrité ou à la sécurité publiques. Pour une friche, le porteur doit en outre démontrer, étude à l'appui, que le projet solaire est préférable à une renaturation techniquement réalisable. En pratique, il faut donc justifier à la fois de l'éligibilité du site et de la solidité environnementale du projet.

9

Que changent les décrets pour l'instruction d'un projet sur le littoral ?

Des décrets d'application ont été publiés afin de rendre le régime opérationnel en fermant fortement le champ des sites recevables. Le décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023 a fixé une première liste de 22 friches et a identifié les étangs de Lavalduc et d'Engrenier comme bassins industriels de saumure saturée, et le décret n° 2025-842 du 22 août 2025 a ajouté 16 friches supplémentaires.

Côté procédure, l'autorisation spéciale est délivrée par le ministre chargé de l'urbanisme, son silence pendant quatre mois valant rejet. Opérationnellement, avant même de travailler le permis, il faut donc vérifier que l'emprise du projet coïncide exactement avec un périmètre cartographié par décret, puis bâtir un dossier démontrant l'absence d'atteinte excessive à l'environnement et, sur friche, la supériorité du projet sur une renaturation.

10

Quelles sont les obligations juridiques d'un projet situé dans un secteur d'information sur les sols ?

Les secteurs d'information sur les sols (SIS), délimités par le préfet et annexés au PLU, au document en tenant lieu ou à la carte communale, ont pour objet d'identifier les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie une vigilance particulière. En application de l'article L.556-2 du code de l'environnement, tout projet soumis à permis de construire ou à permis d'aménager doit alors être précédé d'une étude des sols destinée à établir les mesures de gestion nécessaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur. Cette étude doit être traduite dans le projet et garantie, dans le dossier de demande, par une attestation d'un bureau d'études certifié, exigée par les articles R.431-16 n) et R.442-8-1 du code de l'urbanisme. Le SIS n'interdit donc pas de construire, mais il soumet le projet à un régime renforcé de justification et de précaution.

11

Que vaut l'attestation réglementaire prévue pour un projet sur friche ayant accueilli une installation classée ?

L'attestation prévue à l'article L.556-1 du code de l'environnement constitue un élément central de sécurisation des projets réalisés sur un terrain ayant accueilli une installation classée de protection de l'environnement (ICPE) mise à l'arrêt définitivement, lorsqu'un changement d'usage est envisagé. Elle atteste, par un bureau d'études spécialisé et certifié, que les mesures de gestion de la pollution nécessaires au regard du nouvel usage ont bien été prises en compte dans la conception du projet. Elle doit, le cas échéant, être jointe au dossier de permis de construire ou d'aménager.

Sa portée ne doit toutefois pas être surestimée : elle ne vaut ni purge de tout risque sanitaire, ni immunité contentieuse. Elle sécurise le dossier sur le terrain technique et réglementaire, mais ne dispense ni d'une analyse sérieuse de la compatibilité usage/sols, ni d'une vigilance sur la cohérence globale du projet.

12

Comment articuler cessation d'activité d'une ICPE et reconversion du site ?

La cessation d'activité d'une ICPE et la reconversion du site relèvent d'une même séquence juridique, mais ne se confondent pas. En application de l'article L.512-6-1 du code de l'environnement, l'exploitant doit réhabiliter le site dans un état compatible avec l'usage futur déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et, le cas échéant, avec le propriétaire. À défaut d'accord, la remise en état doit permettre un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation. Si cet usage apparaît manifestement incompatible avec la vocation de la zone au regard des documents d'urbanisme, le préfet peut imposer des prescriptions plus contraignantes. Le projet de reconversion doit donc être anticipé dès la cessation d'activité.

13

Quel intérêt présente le recours au tiers demandeur pour reconvertir une friche ?

Le recours au tiers demandeur présente un intérêt majeur lorsqu'un opérateur souhaite reprendre la main sur la réhabilitation d'une ancienne emprise ICPE pour l'adapter à son projet de reconversion. L'article L.512-21 du code de l'environnement permet en effet, avec l'accord du dernier exploitant, à un tiers intéressé de se substituer à celui-ci pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage futur envisagé, sous le contrôle du préfet. Le dispositif facilite ainsi les montages d'aménagement en évitant de laisser la remise en état suivre un calendrier dissocié de celui du projet. Il permet aussi de calibrer les travaux en cohérence avec le programme futur.

En contrepartie, le tiers doit justifier de capacités techniques suffisantes et de garanties financières. En pratique, c'est donc un outil d'accélération utile, mais exigeant, qui suppose un montage juridique et technique solide.

14

Peut-on implanter un établissement accueillant un public sensible sur une friche polluée ?

L'un des enjeux des friches réside dans le fait qu'elles sont bien souvent marquées par des pollutions résiduelles, héritage de leur passé industriel. Si leur réhabilitation est encouragée, dans le cadre notamment de l'utilisation économe du foncier, les porteurs de projet sur une friche sont souvent confrontés à la question de la compatibilité du sol avec l'accueil d'un public sensible. A cet égard, la circulaire du 8 février 2007 pose un cadre reposant sur un principe d'évitement prioritaire, selon lequel l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (voir question suivante) doit, en principe, être exclue sur des sols pollués.

15

Quels sont les établissements accueillant des publics sensibles ?

La circulaire du 8 février 2007 vise les établissements accueillant des populations particulièrement vulnérables aux pollutions des sols, en raison notamment de leur âge, de leur état de santé ou de leur durée d'exposition. Sont principalement concernés les crèches et établissements de la petite enfance, les écoles maternelles et élémentaires, les établissements accueillant des enfants ou adolescents en situation de handicap, ainsi que les collèges, lycées et structures de formation professionnelle pour des publics du même âge. Sont également visés les espaces extérieurs fréquentés par ces usagers, tels que les cours, aires de jeux et espaces verts.

En revanche, sont exclus les locaux ou équipements fréquentés seulement de manière occasionnelle, pour quelques heures par semaine.

16

Quelles précautions prendre lorsqu'un projet destiné à un public sensible est envisagé sur une friche ?

La circulaire n'interdit pas absolument ces projets, mais elle ne les admet qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucune solution foncière alternative satisfaisante ne peut être retenue, notamment en tissu urbain dense. Dans ce cas, le projet doit reposer sur une démarche rigoureuse de gestion des risques. Cela suppose la réalisation d'un diagnostic environnemental approfondi, une évaluation des risques sanitaires, puis la définition de mesures de gestion adaptées, telles que la dépollution, le confinement des pollutions ou la mise en œuvre de dispositions constructives limitant l'exposition. Un suivi dans le temps doit également être prévu, ainsi qu'une information ciblée des usagers et des gestionnaires du site.

17

Quelle est la valeur du droit de propriété ?

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen consacre clairement un lien entre propriété et liberté et semble faire de ce droit de propriété un droit naturel et imprescriptible. En outre, l'article 544 du code civil définit la propriété comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

En vérité, si la propriété d'un bien ou d'un droit immobilier confère une large liberté à son détenteur, la loi qualifie de friche au sens du code de l'urbanisme, le bien ou droit immobilier qui est inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

Autrement dit, le droit de propriété bénéficie de la valeur que lui fabrique son détenteur. Son inaction l'abîme et l'expose de sorte qu'il est plus raisonnable de soutenir qu'il s'agit d'un droit absolu conditionné.

18

Pourquoi a-t-on mobilisé la notion de friche ?

Les friches sont devenues le foncier à mobiliser en priorité. Elles permettent une consommation raisonnée d'une terre devenue rare et trop précieuse pour être artificialisée. De ce fait, l'urbanisation se dessine sur les délaissés, les espaces vides, les espaces insuffisamment utilisés, les dents creuses et les espaces à l'abandon. Les friches permettent ainsi le renouvellement urbain ou le recyclage foncier mais aussi, le cas échéant, en cas de renaturation, la protection des sols.

L'article 222 de la loi « climat et résilience » qui a introduit une définition de la friche s'inscrit dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe des espaces dont l'un des enjeux déterminants est la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain.

19

Où trouver les friches ?

Le 5^e Conseil de défense écologique du 27 décembre 2020 a annoncé la mise à disposition d'un outil de cartographie en ligne s'intitulant « cartofriches » pour permettre de trouver les friches disponibles dans le pays. L'article D.111-55 du code de l'urbanisme, créé par l'article 1^{er} du décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023, énonce que les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée (Cnig). Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches.

Ainsi, les recensements de friches peuvent être opérés par certains acteurs publics ou des agences d'urbanisme, notamment dans le cadre des observatoires locaux de l'habitat et du foncier (visés à l'article L.302-1 du code de la construction) mais ils doivent en tout état de cause respecter les standards du Cnig pour permettre leur intégration à l'inventaire national.

20

Quels sont les obstacles attachés à la maîtrise foncière d'une friche ?

L'appropriation d'une friche présente une difficulté plus ou moins accrue en fonction de la dureté foncière, c'est-à-dire, en fonction de la qualité et du nombre de propriétaires, du coût du foncier, de la consistance matérielle et juridique de celui-ci (présence d'amiante, de pollution, situation d'occupation, servitude, etc.), de la dynamique du marché, de la durée du portage qui est, par essence, plus long.

La durée du portage suppose de mobiliser et maintenir un financement potentiellement important qui tient compte d'une diversité de coûts (taxe foncière, gardiennage, entretien minimal du site pour freiner l'obsolescence, responsabilité du propriétaire) qui peuvent constituer des obstacles à la maîtrise foncière.

Cela suppose encore d'anticiper, le cas échéant, un urbanisme et/ou une occupation transitoire.

21

Quelles sont les nouveautés en matière de droit de préemption urbain concernant les friches ?

L'article 6 de la loi « ZAN » permet à l'autorité compétente de délimiter – au sein du PLU, document en tenant lieu ou carte communale – des secteurs prioritaires à mobiliser qui présentent un potentiel foncier majeur pour favoriser la lutte contre l'artificialisation des sols, à l'intérieur desquels est institué le droit de préemption urbain (art. L.211-1-1, C. urb.). Ces secteurs prioritaires peuvent couvrir en particulier des terrains contribuant à la préservation / restauration de la nature en ville ; des zones à fort potentiel de renaturation notamment les zones préférentielles pour la renaturation visées aux Scot ; des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches. En outre, les opérations d'aménagement visées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme peuvent désormais avoir pour objet de « permettre le recyclage foncier », de « restaurer » le patrimoine bâti ou non bâti et de « renaturer ou de désartificialiser des sols ».

22

Quel droit de préemption en cas de vente des carrières à l'abandon ?

En vertu des dispositions de l'article L.336-1 du nouveau code minier, les communes et, à défaut, les départements ont un droit de préemption en cas de vente des carrières laissées à l'abandon, lorsque celles-ci ont été exploitées sur leur territoire. Ce droit ne peut primer sur les autres droits de préemption existants.

Ce droit peut être exercé sans être institué par délibération, ce qui en simplifie la mise en œuvre. Alors que les droits de préemption urbain et en zone d'aménagement différé sont liés à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, constituant des instruments généralistes, le droit de préemption visé au code minier est un instrument plus spécifique.

23

Quel est le droit de préemption concernant les sites de déchets à l'abandon et en fin d'exploitation ?

En vertu des dispositions de l'article L.541-29 du code de l'environnement, afin de prévenir les risques et nuisances dont tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'assurer la gestion, la commune où se trouve le bien peut exercer le droit de préemption sur les immeubles des installations de stockage arrivées en fin d'exploitation. Le prix d'acquisition est alors fixé en tenant compte, le cas échéant, du coût de la surveillance et des travaux qui doivent être effectués pour prévenir les nuisances.

Pour permettre l'exercice dudit droit de préemption, toute aliénation volontaire d'immeubles d'une installation de stockage de déchets arrivée en fin d'exploitation est subordonnée, à peine de nullité, à la déclaration préalable prévue à l'article L.213-2 du code de l'urbanisme.

24

Qu'est-ce que la déclaration d'état d'abandon manifeste ?

Cet outil précieux, mais rarement utilisé, permet aux communes constatant la présence d'une parcelle ou d'un immeuble en état d'abandon manifeste sans pour autant menacer ruine ou de péril imminent, et alors que la commune souhaiterait y réaliser la construction de logements ou tout projet d'intérêt collectif avec opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, d'exproprier la parcelle ou l'immeuble après en avoir fait constater l'état d'abandon manifeste (art. L.2243-1 à 4, CGCT). Cette procédure permet une acquisition hors de toute cession à titre onéreux. Elle a pour vertu de sanctionner l'inaction d'un propriétaire en lui permettant, au préalable, d'intervenir sur les désordres affectant le bien dans les trois mois ou dans un délai convenu avec le maire. Pour s'appliquer, elle requiert deux conditions cumulatives : n'être manifestement plus entretenus et être dépourvus d'occupant à titre habituel. L'état d'un terrain en friche permet de justifier le recours à cette procédure d'expropriation simplifiée (CAA Bordeaux, 2^e chambre, 20 février 2025, n° 22BX03072 ; CAA Nancy, chambre 1, 2 avril 2009, n° 08NC00276).

25

Qu'est-ce que la procédure des successions en déshérence ?

L'Etat peut prétendre aux successions des personnes qui décèdent sans héritiers ou aux successions qui sont abandonnées, à moins qu'il ne soit disposé autrement des biens successoraux par des lois particulières (art. L.1122-1, CG3P, et art 539 et 768, code civil). Dans ces deux cas, il doit demander l'envoi en possession au tribunal (art. 811, code civil) a priori, auprès du tribunal du lieu correspondant au dernier domicile du défunt (art.720, code civil). Si l'Etat exerce sur la succession ses droits de déshérence, il est prétendu à une appropriation définitive (à l'inverse d'une succession vacante qui vise à une gestion provisoire). Pour autant, l'envoi en possession de l'Etat ne préserve pas de toute action : un héritier peut accepter la succession et mettre fin à la déshérence. En effet, la succession en déshérence peut être revendiquée pendant 10 ans pour la prescription de l'option successorale et 30 ans pour les successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007. L'héritier peut, après avoir renoncé à la succession, révoquer sa renonciation sous trois conditions énoncées à l'article 807 du code civil.

26

Qu'est-ce que la procédure des biens définitivement sans maître ?

Tout d'abord, ne peuvent être des biens sans maître que ceux qui ne relèvent pas de la procédure des successions en déshérence. En outre, en vertu des articles L.1123-1 à L.1123-3 du CG3P et 713 du code civil, le bien dont le propriétaire est décédé et la succession ouverte depuis plus de 30 ans sans qu'aucun successible ne se soit présenté s'apparente à un bien définitivement sans maître. Depuis la loi « 3DS », la possibilité d'acquisition de plein droit de la propriété vaut encore pour les biens dont la succession est ouverte sans qu'aucun successible ne se soit présenté depuis une période de 10 ans dès lors que ledit bien est situé dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) au sens du code de l'urbanisme ; d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) au sens du code de la construction ; dans une zone France ruralités revitalisation (ZFR) selon le code général des impôts ; dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV) conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville.

27

Qu'est-ce que la procédure des biens présumés sans maître ?

Ne peuvent être des biens sans maître que ceux ne relevant pas de la procédure des successions en déshérence. Le bien dont le propriétaire est inconnu et dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans peut être présumé sans maître (art. L.1123-1 à L.1123-3, CG3P). Pour l'acquérir, la commune ou l'EPCI doit constater par arrêté que l'immeuble remplit ces conditions après avis de la commission communale des impôts directs. Cet arrêté est toujours notifié au préfet et adressé à l'habitant ou l'exploitant de l'immeuble, si celui-ci est habité ou exploité, ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Et, s'il y a lieu, la notification devra être faite aux derniers domiciles du dernier propriétaire connu. Six mois après la dernière mesure de publicité mise en œuvre, si aucun propriétaire ne s'est manifesté, l'immeuble sera présumé sans maître. La commune ou l'EPCI pourra alors, par délibération, incorporer ce bien dans son domaine privé (arrêté de l'exécutif). A défaut de délibération dans les six mois suivant la vacance présumée du bien, celui-ci basculera automatiquement dans le patrimoine de l'Etat (acte administratif).

29

Quid de la perte du droit d'occupation du locataire négligent ?

En vertu des dispositions de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. En vertu de l'article 1728, le preneur est tenu d'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention.

Si cette obligation essentielle est méconnue, elle peut justifier la perte du droit d'occupation. Le juge judiciaire l'a rappelé à plusieurs reprises, notamment dans une décision de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui a confirmé l'arrêt d'une cour d'appel. Cette dernière avait validé un refus de renouvellement de bail en décidant qu'elle avait valablement constaté l'état de friche de la parcelle louée, le manque d'entretien de la plupart des haies, la ruine ou la disparition des clôtures (Civ. 3^e, 28 juin 2000, n°98-20.939, AJDJ 2001. 449, obs. C. Giraudel).

28

Qu'est-ce que la procédure de remise en état en lieu et place du responsable défaillant ?

En vertu de la circulaire du 11 mai 2011, la cessation d'activité d'une ICPE nécessite la mise en sécurité puis la remise en état du site afin de permettre de limiter les risques pour l'environnement et la santé publique à l'issue de son exploitation. Le premier responsable de cette mise en sécurité et de cette remise en état est l'exploitant de l'installation.

Toutefois, lorsqu'il s'avère que l'exploitant est défaillant à assurer ses obligations, l'État peut intervenir en tant que garant de la sécurité publique. Les préfets de région peuvent faire réaliser les travaux de mise en sécurité en lieu et place du responsable défaillant pour les travaux dont le devis estimatif est inférieur à 150 000 €, après s'être enquis de la disponibilité de la somme auprès de l'Ademe et sur la base d'une planification annuelle indicative des interventions de l'agence approuvée par le directeur général de la prévention des risques.

30

Quid de l'injonction de faire cesser un état de danger ?

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations vise à protéger la sécurité et la santé des personnes en raison des risques présentés par les murs, bâtiments, édifices qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires (art. L.511-1 et s., code de la construction). En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par rapport du directeur général de l'ARS ou du directeur du service communal d'hygiène et de la santé ou par un expert judiciaire désigné par la juridiction administrative, l'autorité compétente peut ordonner par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans le délai qu'elle fixe (art. L.511-9).

L'article L.2213-25 du CGCT précise les conditions dans lesquelles le maire peut notifier au propriétaire, par arrêté, l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure. Si au jour indiqué, ces travaux ne sont pas effectués, il peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

31

Pourquoi l'expropriation pour réserve foncière est-elle adaptée aux friches ?

Dans une décision du CE du 30 avril (n° 465919), faisant droit à la demande de l'établissement public foncier (EPF) agissant pour la commune et la CA d'Angoulême, le préfet avait déclaré d'utilité publique le projet de requalification d'une friche industrielle, au regard de l'article L. 300-1. Se posait alors la question du degré de consistance qu'un projet de constitution de réserves foncières doit présenter pour être qualifié d'utilité publique. Le conseil d'Etat continue à exiger que le dossier d'enquête fasse apparaître « la nature du projet » mais accepte qu'il ne puisse être défini que sommairement et notamment, sans que la répartition entre ses composantes de développement économique et d'habitat n'ait encore été arrêtée. Projet sommaire certes, mais néanmoins doté d'une certaine consistance : l'arrêt relève que la commune et la CA avaient conclu une convention opérationnelle avec l'EPF. Sur le plan juridique, le juge ne renonce en rien à exercer sur les « déclarations d'utilité publique-réserve foncière » ce contrôle que la protection du droit de propriété appelle. Mais il déplace légèrement le curseur quant au degré de précision de sa consistance.

32

Quid des établissements publics fonciers et des friches ?

Les établissements publics fonciers (EPF) ont été rapidement confrontés à l'insertion urbaine des friches industrielles et ont inévitablement réorienté leur action pour prendre en compte cette dimension. Les statuts de certains d'entre eux ont d'ailleurs été modifiés pour ajouter à l'énumération de leurs missions « la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords ». Le législateur s'en est même inspiré. La loi d'orientation pour la ville, dite loi « LOV », du 13 juillet 1991 a créé la catégorie des EPF locaux dont la loi « SRU » a refondu le régime. Ils sont compétents pour mener des acquisitions foncières, en vue de constituer des réserves foncières ou opérations d'aménagement, et bénéficient de la taxe spéciale d'équipement (art. 1607 bis, code général des impôts). Les EPF affectent chaque année plus d'un quart de leur action foncière à la requalification de friches urbaines et industrielles. Ils ont, à cet égard, systématisé l'établissement d'un bilan prévisionnel d'aménagement sur la base du projet initial en l'affinant progressivement ou par la production de cahiers des charges de développement durable ambitieux mais réalistes.

33

Comment les travaux de dépollution d'une friche à acquérir sont-ils pris en compte dans son évaluation ?

En matière de préemptions ou d'expropriations, le juge fixe la valeur du bien en considération de la consistance matérielle et juridique de celui-ci à la date de l'ordonnance d'expropriation ou à défaut du jugement de première instance. Le constat d'une éventuelle pollution constitue un des aspects de la consistance matérielle du bien qui doit donc être pris en compte en ce qu'il affecte sa valeur. Ainsi, le cas échéant, la valeur du bien doit être amputée du coût de dépollution du bien applicable à la date de référence (CA Metz, chambre des expropriations, 5 février 2016, n° 16/00012). En conséquence, lorsqu'il existe un motif légitime de suspicion de pollution, la juridiction de l'expropriation peut, sur demande, recourir au concours d'un expert afin de quantifier la pollution et chiffrer le coût de dépollution applicable à la date de référence (art. R.322-1 du code de l'expropriation).

34

En quoi les friches constituent-elles un défi pour les aménageurs ?

D'un point de vue éthique et environnemental, l'aménagement d'une friche répond à l'objectif ZAN de préservation des terres agricoles tout en « réparant » la ville. En outre, la friche a souvent pour avantage d'être bien située et bénéficie d'une connexion aux réseaux existants. Cela étant, d'un point de vue opérationnel, les incertitudes liées à la pollution et aux coûts de remise en état du site rendent l'équilibre financier périlleux et précaire. Contrairement au modèle classique de l'aménagement urbain consistant à étendre la ville, l'aménagement d'une friche présente une plus grande complexité et implique de disposer de subventions massives provenant par exemple du fonds friches. L'aménageur n'est plus ici qu'un simple « ensemblier bâtisseur » mais devient un véritable réparateur urbain.

35

En quoi l'aménagement des friches remet-il en question le financement traditionnel de l'aménagement ?

Depuis 80 ans, le financement de l'aménagement se faisait essentiellement dans une logique d'extension urbaine, à partir d'un foncier peu cher et d'un équipement peu coûteux. L'impératif du renouvellement urbain implique désormais de maîtriser un foncier souvent coûteux ou dont le proto-aménagement et l'équipement sont très onéreux. Dans ce contexte, l'équilibre financier traditionnel s'effondre lorsque les charges de remise en état (dépollution, déconstruction) excèdent la valeur de marché du terrain fini. Ce déficit opérationnel rend le modèle classique de la « rente foncière » caduc. L'aménagement des friches exige dès lors une intervention publique massive et des montages financiers hybrides, tels que des subventions spécifiques ou des mécanismes de péréquation, pour compenser les surcoûts liés à la complexité de ces sites. Ainsi, entre 2021 et 2024, les subventions au recyclage foncier versées par le fonds friches ont représenté 1,4 milliard d'euros, soit environ 350 millions par an.

36

Comment fonctionne le fonds friches ?

Le fonds friches est un dispositif financier conçu pour débloquer les projets de recyclage foncier dont le bilan économique est déficitaire. Il intervient lorsque les coûts de remise en état (dépollution, désamiantage, déconstruction) sont supérieurs à la valeur de sortie du terrain, rendant l'opération irréalisable pour un aménageur.

En finançant ce « déficit d'opération », l'État permet à la fois la création de logements, d'activités économiques ou d'espaces naturels sur des sols déjà artificialisés. Il constitue un outil essentiel pour atteindre l'objectif ZAN en privilégiant la reconstruction de la ville sur elle-même plutôt que l'étalement urbain. Concrètement, la mise en place d'un tel outil de subventionnement plutôt que d'autres dispositifs, par exemple fiscaux, a été pensée par le législateur dans le contexte du ZAN comme un outil de négociation et d'implication des services déconcentrés de l'État, réorientant leur rôle vers l'accompagnement des projets d'aménagement et la transition écologique des territoires.

37

Quels sont les porteurs de projet financés par le fonds friches ?

Entre 2021 et 2024, les porteurs de projet concernés par le fonds friches sont principalement des acteurs publics. Les collectivités locales (45 %), les sociétés publiques locales (6 %) et les sociétés d'économie mixte (10 %) représentent près des deux tiers des montants de subventions attribuées, les bailleurs sociaux 17 %, les établissements publics d'aménagement et les EPF respectivement 8 % et 6 %, contre 7 % pour les entreprises privées. Cette situation s'explique probablement par la complexité et le risque inhérents à de tels aménagements. Le fonds friches ne doit donc pas être perçu à ce stade comme un outil de solvabilisation des acteurs privés mais comme un soutien aux acteurs publics et parapublics locaux. En outre, les moyens financiers issus du fonds friches sont apparus comme des leviers pour débloquent des projets auxquels tenaient les élus, accompagner les services des collectivités, et rendre crédible un urbanisme de recyclage qui pouvait apparaître jusque-là illusoire.

38

La procédure de ZAC est-elle adaptée à l'aménagement de friches ?

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est un outil particulièrement adapté à l'aménagement de friches (qu'il s'agisse de friches industrielles, militaires, commerciales, etc.) car elle permet de piloter la complexité technique et financière de tels sites. La collectivité (ou l'intercommunalité) compétente peut à ce titre exercer un contrôle étroit sur la destination des sols et assurer la cohérence du projet urbain. L'outil ZAC permet aussi d'assurer une péréquation financière à l'échelle de l'opération : les profits générés par les lots rentables devant idéalement compenser les coûts élevés de dépollution et de démolition.

En outre, ce cadre juridique facilite la mobilisation de subventions publiques, comme le fonds friches, en garantissant l'intérêt général de l'opération. Et si cette procédure n'est pas adaptée pour des sites de petite taille, elle reste néanmoins le dispositif privilégié pour les projets d'envergure nécessitant une restructuration profonde et de nouveaux équipements publics. Concrètement, la ZAC offre un cadre de financement et de gestion souple sur le long terme.

39

La ZAC à maîtrise foncière partielle est-elle aussi adaptée ?

La ZAC à maîtrise foncière partielle constitue un compromis stratégique particulièrement pertinent pour les friches dont le coût d'acquisition total serait prohibitif pour la collectivité. Elle permet à l'aménageur de se concentrer sur les îlots critiques (pour gérer une dépollution lourde ou créer les espaces publics structurants) tout en laissant les propriétaires privés développer leurs propres parcelles conformément au projet urbain global. Ce montage limite l'exposition financière publique et réduit le risque de portage foncier, puisque chaque propriétaire conserve la charge du passif environnemental de son propre terrain.

La cohérence d'ensemble reste garantie par le règlement de zone et les prescriptions architecturales (cahier des charges de cession de terrain et conventions d'association), tandis que le financement des équipements publics est sécurisé par les conventions de participation. C'est donc un outil d'agilité qui accélère le recyclage foncier en évitant des procédures d'expropriation longues et coûteuses, tout en maintenant un pilotage public fort sur la destination finale du site.

40

Peut-on intégrer la dépollution dans le coût des équipements publics de la ZAC ?

Naturellement, la dépollution des sols n'est pas, en soi, un « équipement public », mais elle peut être intégrée au coût des équipements publics de la ZAC dès lors qu'elle en constitue un accessoire indispensable. Si la remise en état concerne l'assiette foncière d'un futur équipement (par exemple, la dépollution du sol sous un futur parc public ou une crèche), son coût est alors indissociable de la réalisation de l'ouvrage et peut être inclus dans le calcul des participations des constructeurs (art L.311-4, C. urb.).

41

Quelles procédures privilégier pour aménager une friche ?

Si la ZAC reste la voie privilégiée des grandes friches complexes, pour de plus petites unités foncières, un simple permis d'aménager pourrait suffire. Dans tous les cas, la clé du succès réside dans la capacité de la procédure à sécuriser le risque financier face aux aléas du sous-sol. En présence d'un permis d'aménager, le projet urbain partenarial (PUP) permet à la personne publique de négocier le financement des équipements publics avec le porteur de projet de façon assez souple. Le PUP tient à la fois compte des besoins des constructeurs en équipements publics et garantit que le montant de la participation de ces derniers n'excédera pas leur capacité financière. Cette contractualisation « sur mesure » offre une visibilité budgétaire immédiate à l'opérateur, tout en garantissant à la collectivité une prise en charge équitable des infrastructures induites par le projet. En figeant les engagements réciproques en amont de l'autorisation d'urbanisme, le PUP encadre l'incertitude économique inhérente au recyclage foncier. Il transforme ainsi la contrainte du passif environnemental en un paramètre de négociation partagé.

42

La réhabilitation d'une friche en régie est-elle pertinente ?

La régie offre à la collectivité une maîtrise politique absolue sur le devenir de la friche, mais elle l'expose directement au risque technique et financier du passif environnemental. En l'absence d'aménageur, la personne publique devra disposer en interne d'une ingénierie spécialisée capable de piloter des diagnostics de pollution et des chantiers de dépollution complexes. Si l'économie des honoraires d'aménagement est réelle, elle impose en contrepartie une responsabilité juridique totale et la gestion d'un budget annexe grevé par des coûts de remise en état incertains. Pour des sites lourdement pollués, l'absence de transfert de risque à un tiers peut donc fragiliser les finances locales. Le recours à la régie sur une friche exige donc au préalable un audit rigoureux des capacités techniques de la collectivité ; à défaut, l'adossément à une société publique locale (SPL) ou une société d'économie mixte (SEM) via une concession d'aménagement restera la voie à privilégier.

43

Le mandat est-il un outil adapté à la réhabilitation d'une friche ?

Le mandat permet d'externaliser l'ingénierie complexe nécessaire au traitement d'une friche sans abandonner la maîtrise d'ouvrage, garantissant un pilotage public direct sur les choix cruciaux de dépollution. Toutefois, le mandataire agissant au nom et pour le compte de la collectivité, cette dernière conserve l'intégralité du risque financier lié aux aléas du sous-sol. Aussi, en cas de surcoût environnemental, la personne publique sera pleinement responsable financièrement. En outre, sauf à bénéficier d'une SPL, la double mise en concurrence (pour le mandataire, puis pour les entreprises de travaux) génère une certaine lourdeur administrative peu compatible avec l'agilité requise pour le recyclage foncier. Si le mandat apporte l'expertise technique, il s'avère être une procédure rigide qui n'offre pas de protection budgétaire face aux incertitudes environnementales générées par la friche.

44

Qu'en est-il de la quasi-régie ?

La procédure de quasi-régie, via une société publique locale d'aménagement (SPLA), permet d'attribuer une concession d'aménagement sans mise en concurrence, offrant ainsi un gain de temps précieux. Surtout, pour une friche industrielle, cet outil est stratégique car il garantit une certaine flexibilité face aux aléas techniques, comme la dépollution imprévue. Concrètement, la quasi-régie limite les risques de contentieux liés aux avenants conclus pour tenir compte des imprévus techniques. Une telle souplesse est particulièrement intéressante.

45

En l'absence de quasi-régie, comment anticiper le risque de modification substantielle du contrat de concession ?

Les opérations sur friches s'inscrivent dans le temps long et sont structurellement exposées à des aléas environnementaux et techniques majeurs, tels que la découverte de pollutions diffuses ou de réseaux enterrés non cartographiés. Il est donc fréquent de devoir faire évoluer le traité de concession pour ajuster les protocoles de dépollution ou proroger les délais face aux contraintes de remise en état. Ces modifications sont strictement encadrées par le code de la commande publique (art. R.3135-1 et s. ou R.2194-1 et s., CCP). Le risque de modification substantielle est aigu : un surcoût massif de dépollution non anticipé pourrait bouleverser l'économie globale du contrat, imposant théoriquement sa résiliation et une nouvelle mise en concurrence. Pour sécuriser ces projets, l'insertion de clauses de réexamen ou d'options dédiées au «risque sol» est impérative. En évaluant ces scénarios dès la passation initiale, la collectivité peut adapter le bilan financier ou le programme de construction sans fragiliser la validité juridique de la concession.

46

Concession-marché ou concession-concession, pour quel traité opter ?

Le traité de concession d'aménagement sur une friche n'implique pas nécessairement de transfert de risque économique (R.300-11-1, C. urb.). Dans ce cas, le contrat est qualifié de «concession-marché» (2^e partie du CCP). Cet arbitrage est fréquent pour les sites lourdement pollués : si la collectivité conserve la charge de l'aléa financier, elle évite que les candidats n'intègrent des «primes de risque» disproportionnées dans leur offre. Si l'aménageur assume l'exploitation du site à ses risques et périls, la concession relèvera du régime des concessions (3^e partie du CCP). Le choix du curseur de risque est donc l'étape préalable indispensable, car il détermine non seulement la sécurité budgétaire de la collectivité, mais aussi toute la rigueur de la procédure de mise en concurrence. En pratique toutefois, la «concession-marché» (sans transfert de risque) est souvent le montage le plus pragmatique en assurant que la collectivité reçoive des offres comparables et techniquement réalistes. En recourant à la «concession-concession», la collectivité peut ne recevoir aucune offre ou voir ultérieurement le contrat résilié pour bouleversement de son économie générale.

47

Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global peuvent-ils être des outils pertinents ?

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) s'avère particulièrement stratégique pour la réhabilitation des friches, où la complexité technique et le coût du passif imposent un temps d'études de préféabilité/faisabilité nécessairement long. En instaurant cette servitude d'inconstructibilité en zones U et AU (L.151-41 5°, C. urb.), la collectivité «gèle» le site pour cinq ans au maximum, évitant ainsi toute opération immobilière parcellaire ou opportuniste qui compromettrait la cohérence d'un futur projet de dépollution et de restructuration d'ensemble. Pour une friche, la « justification particulière » exigée par la loi est ici légitimée par l'impératif de recyclage foncier et les objectifs du ZAN. Ce mécanisme offre une certaine latitude pour stabiliser un bilan financier complexe et finaliser les diagnostics environnementaux, avant d'engager une procédure opérationnelle plus lourde, garantissant que la mutation de l'enclave industrielle réponde à un projet urbain global plutôt qu'à un mitage foncier prématuré.

48

Pourquoi ne faut-il pas confondre Papag et sursis à statuer ?

Une collectivité peut instaurer un périmètre de sursis à statuer dans l'attente de la réalisation d'une opération d'aménagement (art. L.424-1 3°, C. urb.). A la différence du Papag, ce périmètre de sursis à statuer est institué par délibération, sans lien avec une quelconque procédure d'adaptation du PLU, et ne donne lieu qu'à une mise à jour de ses annexes. Toutefois, l'instauration d'un tel périmètre implique de pouvoir justifier d'un projet d'aménagement plus avancé qu'en cas de Papag. En effet, la délibération instituant le périmètre doit d'une part, prendre « en considération » le projet d'aménagement, et d'autre part, délimiter précisément les parcelles du projet. Notons que la notion de « prise en considération » du projet est ambiguë dès lors qu'elle ne permet pas de connaître l'état d'avancement de l'opération en cause. En cas de contentieux portant sur la décision instaurant ce périmètre, il reviendra cependant à la personne publique l'ayant instauré de justifier de l'élaboration de l'opération d'aménagement dont l'état devra être suffisamment avancé pour opposer une décision de sursis à statuer.

49

Le recours au macrolot est-il pertinent en matière de friche ?

Le recours au macrolot peut sembler pertinent pour une friche car il permet de mutualiser les coûts de dépollution et de démolition, souvent prohibitifs à l'échelle d'une parcelle isolée. Concrètement, en regroupant plusieurs lots, les opérateurs réalisent des économies d'échelle significatives sur les études d'impact et les chantiers de remise en état. Par ailleurs, du point de vue de l'aménageur, c'est un levier lui permettant de commercialiser une emprise foncière massive et réduisant ainsi ses frais financiers. En outre, le macrolot assure en principe une cohérence architecturale globale, transformant une enclave industrielle en un quartier homogène. Toutefois, la réussite d'un tel projet repose sur une chaîne de responsabilité contractuelle précisément arrêtée pour la gestion des terres et du passif environnemental.

50

Pourquoi articuler macrolot et sous-concession en matière de friches ?

La sous-concession peut être pertinente en matière de friches en permettant de déléguer la complexité technique de certains secteurs à des opérateurs spécialisés. Selon l'article L.3114-9 du CCP, le concessionnaire principal peut confier à des tiers une part des travaux ou services, ce qui faciliterait éventuellement la gestion de macrolots nécessitant des protocoles de dépollution spécifiques. L'autorité concédante peut même imposer cette sous-concession pour garantir une diversité d'intervenants ou une expertise pointue. Alternativement, le recours à un groupement de concessionnaires permet de répartir le risque financier et industriel dès l'origine, chaque membre pilotant un macrolot dédié. Ce montage exige toutefois une structuration rigoureuse dès la phase de conception pour articuler les responsabilités en matière de passif environnemental. En somme, la sous-concession permet de fragmenter intelligemment les risques d'une friche complexe sans perdre la cohérence du projet global mais elle implique d'organiser très précisément le régime de responsabilité en cas de sites pollués.

