

TÉMOIGNAGES

Paroles des groupes de travail du Club

Le Club Ville Aménagement conduit 7 groupes de travail sur différentes thématiques actuelles de l'aménagement des territoires et des villes. Ces groupes rendront compte de leur travail lors des 11èmes Entretiens de l'Aménagement de juin 2025. D'ici là, cette Lettre donne la parole aux membres des groupes et aux personnes invitées qui apportent leur regard sur les enjeux qui font l'actualité de l'aménagement.

« Reconvertir des friches industrielles polluées »

Entretien avec **Patrick VITERBO**, Président de Brownfields

Un mot pour présenter Brownfields ?

Brownfields, ça veut dire « friches ». En effet, notre société, créée il y a 16 ans, a pour métier exclusif de reconvertir des friches, souvent industrielles et polluées. Pour mener ces opérations complexes, nous regroupons des équipes environnementales - dépollution, désamiantage - et des équipes immobilières puisqu'une fois ces terrains acquis, dépollués, aménagés, nous en faisons la promotion. Et pour ces activités qui relèvent du temps long, nous avons des fonds propres importants, notamment grâce à la Banque des territoires. 220 sites acquis à ce jour, des stations-service, des raffineries... : on transforme cela en parc d'activités, en logements, commerces...



Donc, vous travaillez sur ces fonciers que l'on juge souvent « rebutants ». Qu'est-ce qui motive votre positionnement ?

L'idée de base est simple : chaque foncier a une valeur, le tout est de la faire émerger. Cette valeur, elle dépend de la nature des travaux à mener, notamment la dépollution, et d'une bonne analyse des besoins du territoire. De là, on peut en dégager un prix de rachat. Si on a les fonds propres suffisants et les investisseurs prêts à s'engager sur cette opération de transformation, on peut se lancer dans le rachat du foncier.

Notre travail est de faire émerger, en travaillant étroitement avec les collectivités, des programmations cohérentes avec le prix de revient de ce foncier un peu particulier. Pour maîtriser ce prix de revient une entreprise comme la nôtre s'appuie sur des compétences environnementales très solides afin de bien estimer le coût de la dépollution et bien gérer ces opérations.

Si vous deviez identifier les éléments déterminants de votre positionnement sur des fonciers industriels ?

Deux éléments sont majeurs pour trier les opportunités. D'abord, évidemment, un bilan économique positif : l'opération doit être viable financièrement... Ensuite, une volonté

« Pour reconverter ces friches, il faut une volonté solide et de longue durée des collectivités »

« politique » des collectivités publiques à développer ce territoire : il faut que cette volonté soit solide pour qu'elle permette la faisabilité du projet sur le temps long, comme je l'ai dit. Il faut un soutien à ces opérations de longue durée : c'est sur cette confiance que nous pouvons bâtir nos interventions.

Les propriétaires de sites industriels pollués, quel est leur positionnement ?

Les grands propriétaires de ces terrains ont surtout à l'esprit la question de leur responsabilité environnementale. Ils mettent en sécurité leurs terrains, mais souvent ils n'en font rien. La Loi ALUR, en créant le dispositif « tiers demandeur », a entraîné un premier changement et a permis de transformer des fonciers industriels, mais elle prévoyait toujours que l'industriel pouvait être en dernier ressort rappelé en responsabilité si la reconversion du site par ce tiers ne se déroulait pas parfaitement. La Loi « industrie verte » qui a été votée tout récemment va simplifier le

dispositif et l'industriel sera définitivement dégagé de sa responsabilité quand un tiers demandeur intervient sur le site : ceci va faciliter les cessions de fonciers industriels sous ou pas utilisés.

Mais est-il souhaitable d'absoudre ainsi le pollueur originel ?

Naturellement non, le principe du pollueur payeur demeure central. Mais on a des terrains qui restent à l'état de friches polluées parce que le propriétaire ne veut pas prendre de risques. Ce que l'on propose au propriétaire, c'est une absolution de faire, pas de payer. Car en réalité, quand on effectue une transaction en tant que tiers demandeur, on prend en compte les coûts de dépollution pour fixer le prix d'achat. Donc, l'industriel paye pour la dépollution, mais il n'en a pas

« **Le principe pollueur payeur demeure central, mais on doit gagner en efficacité pour transformer ces friches** »

la charge opérationnelle et il n'a pas la responsabilité du travail d'un autre... ça va nous permettre de gagner en efficacité tout en limitant les risques avec des systèmes de garanties financières et de garanties techniques des opérateurs que l'Etat a prévus dans ce texte.

Est-ce que cette évolution du tiers demandeur, qui accroît la responsabilité de l'opérateur, va changer votre modèle d'intervention ?

Pour nous chez Brownfields, pas vraiment. Pourquoi ? parce que nous n'avons jamais mené de contentieux contre nos vendeurs industriels même si, pour certains fonciers, nous avons dû gérer des situations inattendues et donc plus coûteuses. Mais, pour nous, il est essentiel de bâtir notre activité sur des relations de confiance avec les industriels. Nous sommes positionnés comme des spécialistes en matière environnementale, donc c'est à nous qu'incombe de bien évaluer et gérer la phase de dépollution. Nous prenons déjà cette responsabilité, donc l'évolution du tiers demandeur ne va pas nous ralentir. Bien au contraire elle va nous permettre d'accélérer puisque les fonciers proposés par les industriels en vue d'un redéveloppement seront plus nombreux.

Le ZAN est-il un facteur de déblocage de situations dans votre secteur d'activité ?

Oui, tous les opérateurs immobiliers sont d'accord sur l'idée que l'enjeu est de reconverter le foncier existant. Avec le ZAN, c'est l'enjeu central. Le ZAN modifie toutes les approches, et donc notre métier se retrouve en plein cœur de la problématique actuelle : il faut pouvoir transformer



Crédit photo : Damien Carles / Terra

des sites déjà artificialisés afin de construire des logements ou développer l'activité économique. Et le potentiel d'anciens sites industriels est colossal aujourd'hui en France ! Donc ZAN et évolution du « tiers demandeur » sont deux outils complémentaires pour permettre d'accélérer ces transformations.

Q : Dans ce contexte, qu'attendez-vous du secteur public ?

Les friches sont souvent des sites d'une certaine taille, leur transformation constitue par conséquent un projet urbain. Il y a ainsi toujours une dimension d'intérêt collectif.

Donc forcément, notre projet doit se mettre en relation avec la collectivité publique pour

voir s'il peut trouver sa place dans le développement du territoire qu'elle a imaginé. Dans ce contexte, je crois beaucoup à un fort partenariat public et privé pour nos activités, et ce partenariat est différent en fonction de chaque projet, selon notamment l'ampleur du foncier concerné et ses caractéristiques environnementales. Il faut être souple pour bien combiner les compétences du public et du privé. Mais, encore une fois, ces friches peuvent être un atout pour transformer durablement un territoire : public et privé se retrouvent autour de cette perspective.

www.brownfields.fr

Patrick VITERBO est intervenu le 21 septembre 2023 lors d'une séance du Groupe de travail du Club « Sobriété foncière et ZAN » organisée par Laurent Girometti (EpaMarne/EpaFrance), Olivier Réguer (SPL Anjou Loire Territoire) et Dominique Renaudet (Néoclide).

www.club-ville-amenagement.org

