



FICHE PÉDAGOGIQUE

Friches : Le coût de l'inaction

Pourquoi ?

Lorsqu'aucun moyen de préservation n'est mis en œuvre sur un site, celui-ci se dégrade de manière naturelle ou anthropique engendrant une perte financière

Pour qui ?

État, collectivités (élus et techniciens), liquidateurs judiciaires, acteurs régionaux du foncier et de l'immobilier, propriétaires de fonciers en friche

TRANSFORMATEURS PCB



Site St Just St Rambert (42)

Coût de l'enlèvement du transformateur : 15 K€ HT
Impact du vandalisme suite à l'inaction : 800 K€ HT

TOITURES EN FIBRO-CIMENT AMIANTÉES



Site Grenoble Alpes Métropole (38)

Prix moyen 60 € HT/ m²
Coût après dégradation : 72 € HT/ m²

INCENDIE



Site Champagnoux (73)

Coût de l'opération de réhabilitation : 500 K€ HT
Coût de l'opération après incendie : 800 K€ HT

PORTAGE ET SURPOLLUTION

Site de 5 ha à l'arrêt depuis 2012

Coûts générés depuis l'arrêt de l'activité

Gardiennage : 400 K€
Taxe foncière et assurances : 600K€
Surpollution : 500 K€

Valeur estimée

2 000 K€ en 2012
1 600 K€ en 2020

Coûts générés post cession = prix de vente



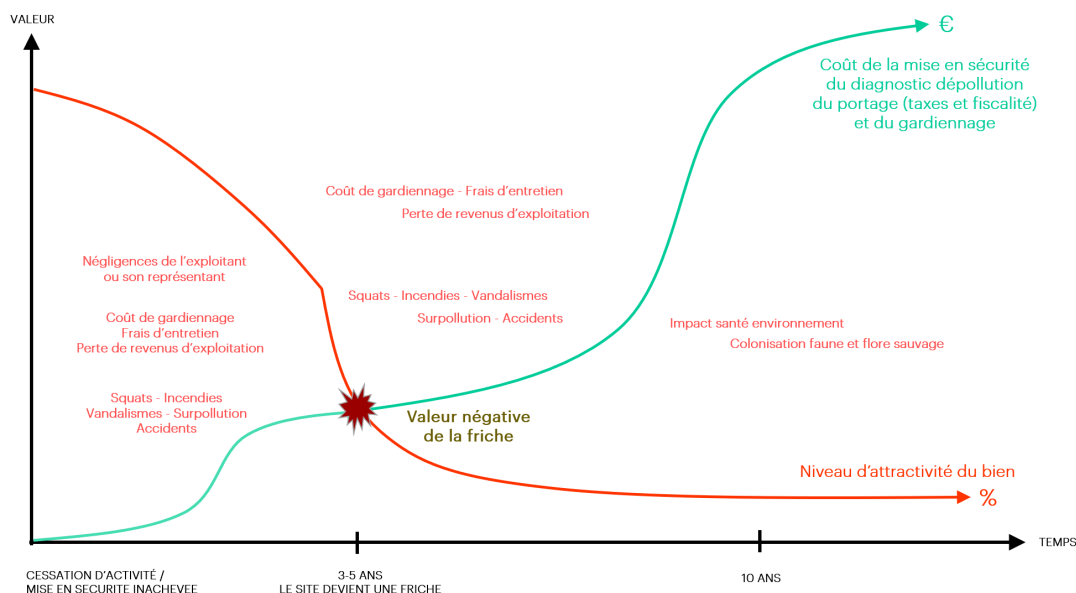
Une initiative de la **Région Auvergne-Rhône-Alpes** | Aménagement



Contributeurs : Jean David ATHENOL - IDDEA ; Aurélie CORNET - Saint Etienne Métropole ; Patricia GENTIL - EPFL Dauphiné ; Philippe GERGELY - PRACTICWAY ; Charlotte MARTINEZ - INDURA ; Florian PHILIPPON - ADEME ; Olivier RAJON - CORAVAL
Accompagnement et méthodologie : Daniel TARTONNE - Bench and Build
Relecteurs : Claire BOURGEOIS - CERF ; Hervé CONSTANTIN - ARCADIS ; Emeline DHAINAUT - EPFL 73 ; Hubert LEPROND - BRGM ; Anne-Laure MARECHAL - Région Auvergne-Rhône-Alpes ; Aurélie OHANNESSIAN - AXELERA
Mise en page : Bérengère ROURE - IDfriches

Friches : Le coût de l'inaction

CE QUE COÛTE LE DÉNI



- CESSATION D'ACTIVITÉ
- ABANDON DU SITE
- DÉSHÉRENCE

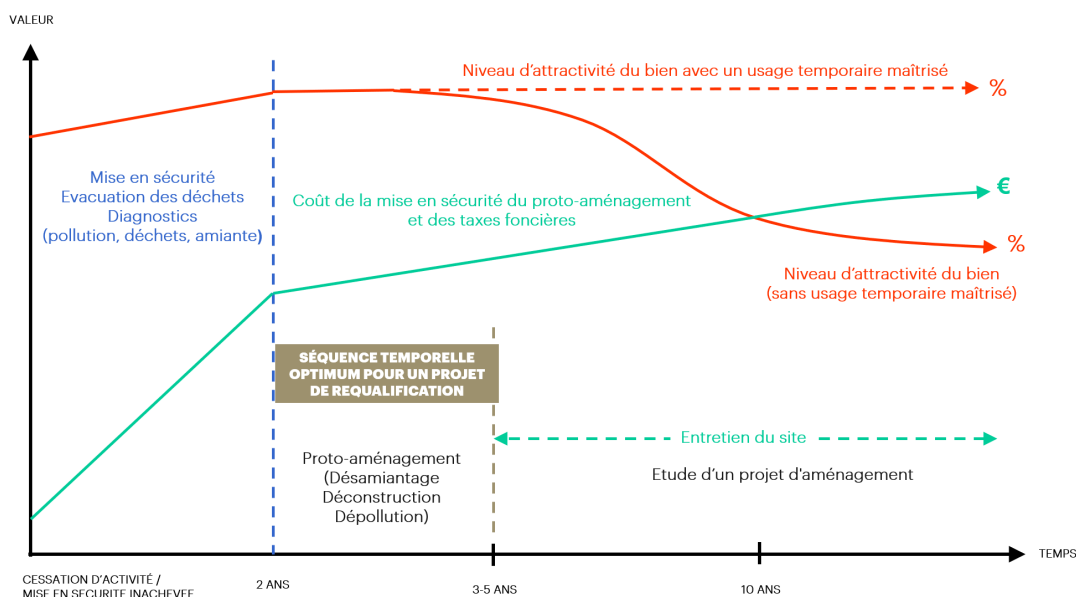
Une mauvaise concertation entre les parties prenantes (exploitant ou son représentant, acteurs publics/privés et administration) conjuguée à des défaillances de mise en sécurité lors de la cessation d'activité condamnent le site à la déshérence et peuvent générer des surpollutions.

L'absence de prise en compte de ces risques et la difficulté à évaluer les surcoûts potentiels entraînent une augmentation des dépenses et une perte de valeur du bien : le site atteint une valeur négative et perd définitivement une grande partie de son attractivité.

LES AVANTAGES COLLECTIFS D'UN USAGE TEMPORAIRE MAÎTRISÉ

- REQUALIFICATION
- ATTRACTIVITÉ PRÉSERVÉE
- GARANTIE

Si les parties prenantes partagent les enjeux liés au site (situation, devenir), appréhendent leurs responsabilités et comprennent l'effet vertueux des investissements à consacrer (mise en sécurité, évacuation des déchets, diagnostics, etc.) : la dynamique de sortie de projet est accélérée et fiabilisée.



Un usage temporaire¹ maîtrisé du site offre même l'opportunité de réduire les coûts de proto-aménagement et des taxes foncières. Grâce à la conservation du site, on dispose d'une séquence temporelle entre 3 et 5 ans, favorable aux négociations entre les parties prenantes dans leurs intérêts respectifs.