

# Obstacles à la reconversion de friches urbaines en France

## Résultats d'une enquête exploratoire



Marjorie Tendero

[marjorie.tendero@essca.fr](mailto:marjorie.tendero@essca.fr)



# Contexte de la recherche

Thèse en **sciences économiques** financée par l'ADEME et la région Pays de la Loire

Reconversion et aménagement durable des friches urbaines **polluées** : élaboration d'une méthode participative d'évaluation et d'aide multicritère à la décision

**Objectif** : faciliter la reconversion de friches polluées

**Moyen** : mettre en place une démarche participative

# Contexte

Pas de définition légale des friches en France (Nourry, 2004)

Plusieurs dénominations et situations

⇒ Pas de bases de données spécifiques aux friches

Approche employée : extraction à partir de BASOL

Conclusion de cette extraction :

> 2 000 friches polluées en 2015

> 1 300 communes

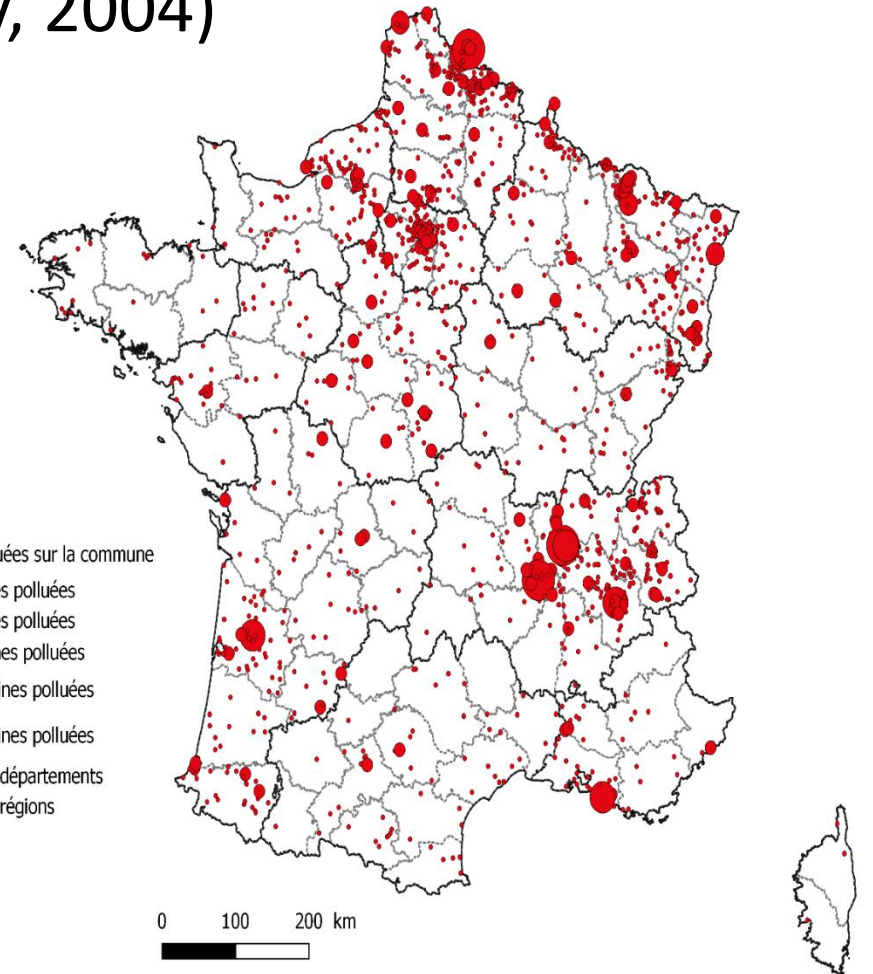
1/2 en cours de réhabilitation

## Légende

Nombre de friches urbaines polluées sur la commune

- Entre 1 et 2 friches urbaines polluées
- Entre 3 et 7 friches urbaines polluées
- Entre 8 et 12 friches urbaines polluées
- Entre 13 et 15 friches urbaines polluées
- Entre 16 et 20 friches urbaines polluées

- ▬ Limites administratives des départements
- ▬ Limites administratives des régions



# Contexte

Reconversion réussie  $\Rightarrow$  nombreux bénéfices (Tobias et al., 2017 ; Howland, 2007)

- Environnementaux (- artificialisation)
- Santé (- maladies)
- Économique (+ emplois)
- Sociaux (- délits)

Reconversion : objectif national et international (ALUR)

## **Mais**

- 50 % en cours de réhabilitation
- 2006 – 2015 : + 590 000 Ha artificialisés (INSEE, 2017)

## **Et**

- Évaluation coûts-bénéfices-risques (Hara, 2003)
- Dépolluer est insuffisant (Mesthrige et al. 2018)

# État de l'art : évaluation coûts-bénéfices-risques

- Valorisation foncière (Kiel, 2007 ; Noonan, 2007)  
⇒ **Sous-évaluation** des **bénéfices** collectifs
- Bases de données imprécises (Callier et al., 2010)  
⇒ Localisation des sols contaminés approximative
- Niveau de contamination des sols imprécis (Bartke, 2011)

Particulièrement en milieu urbain (Ricour 2001).

**Surévaluation** des **coûts** par les opérateurs fonciers

# État de l'art : stigmatisation

Un **phénomène contre-intuitif**

**Décontaminer  $\nRightarrow$  la réussite de la reconversion**

Phénomène appelé **stigmatisation** (Patchin, 1991)

- Perceptions négatives de la friche (Kim et al. 2017)
- Effet de réputation durable (Sampson et al. 2005)

$\Rightarrow$  Risque élevé de non réappropriation du site par les riverains.

Dans le cadre d'une gestion intégrée des territoires :

**Nécessite** : Prendre en compte de multiples enjeux potentiellement conflictuels  
et nombreuses parties prenantes : culture et intérêts différents

**Pour pouvoir** : élaborer méthodologie participative adaptée

Patchin, P. J. (1991). Contaminated properties : stigma revisited. *The Appraisal Journal*, 59(2):167–172.

Kim, E. J. et Miller, P. (2017). Residents' perception of local brownfields in rail corridor area in the city of Roanoke : the effect of people's preconception and health concerns factors. *Journal of Environmental Planning and Management*, 60(5):862–882.

Sampson, R. J. et Raudenbush, S. W. (2005). Neighborhood stigma and the perception of disorder. *Focus*, 24(1):7–11.

# État de l'art : approches participatives

Dispositions réglementaires encourageant les approches participatives

Nombreux type de dispositifs participatifs (Arnstein, 1969)

Niveau de participation 	
Avantages :	Avantages :
<ul style="list-style-type: none"><li>• - couteux</li><li>• + rapide</li><li>• + facile</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ++ ouverture démocratique</li><li>• - risques conflits</li><li>• ++ réappropriation</li></ul>
Inconvénients :	Inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ouverture démocratique</li><li>- ++ risques conflits</li><li>- - réappropriation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• + couteux</li><li>• + long</li><li>• ++ prérequis à respecter</li></ul>

Quel « bon » cadre participatif ?

# Résumé de l'état de l'art

Lors de la reconversion de friches polluées :

- Opérateurs techniques & fonciers
  - Sous-évaluation des bénéfices et sur-évaluation des couts ?
  - Autres contraintes ?
- Riverains :
  - Sensibles aux effets des stigmates
  - Prendre en compte les aspects comportementaux et identitaires
- Cadre participatif adapté :
  - Toujours en développement
  - Quelle méthodologie choisir



# Obstacles

- 1) **Quels sont les obstacles auxquels les opérateurs fonciers sont confrontés ? Peut-on y remédier ? Si oui, comment ?**
- 2) Quelles sont les perceptions, représentations et préférences des populations locales pour réaménager les friches polluées ?
- 3) Quelle méthodologie participative pour les friches ? Comment la mettre en œuvre ?

Pour fournir des éléments de réponses à ces questions :

- Enquêtes :
  - Opérateurs techniques et fonciers ; Riverains
- Élaboration et mise en œuvre d'une méthodologie participative

# Obtention des données

Identification des :

- Opérateurs techniques et fonciers :
  - Identification réseaux professionnels et associatifs
- Communes impactées par les friches polluées
  - À partir de BASOL
- Riverains sur les communes impactées

Constitution d'échantillons d'individus et d'opérateurs concernés

# Enquête exploratoire auprès des opérateurs fonciers

76 opérateurs techniques et fonciers interrogés dont :

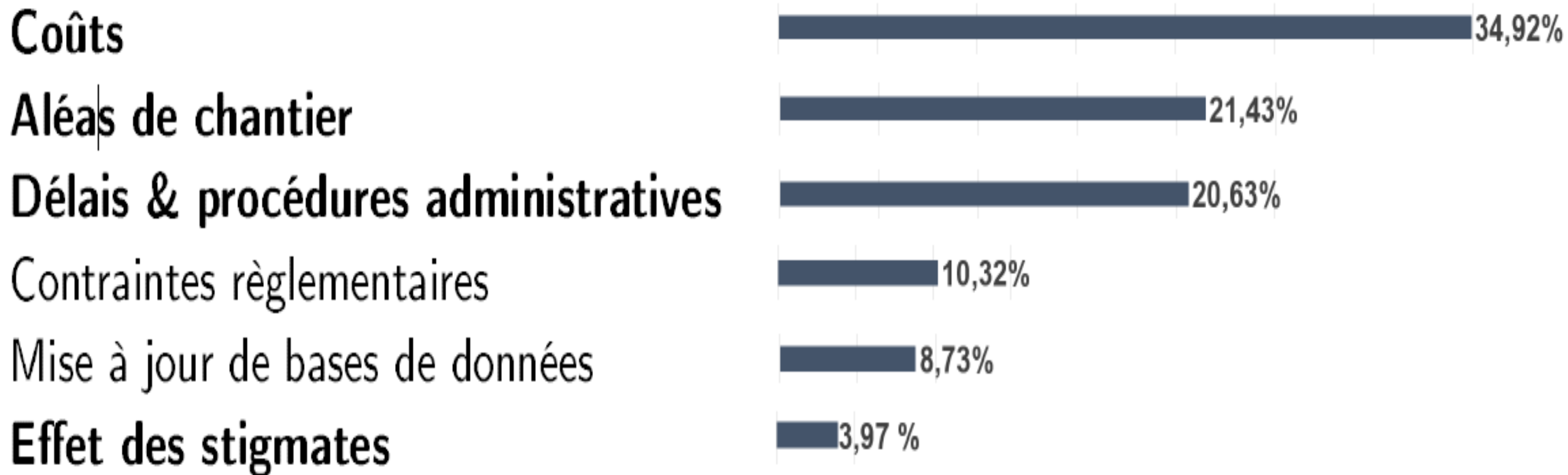
- Établissements publics fonciers
- Sociétés de dépollution
- Sociétés de promotion immobilière
- Bureaux d'études et de conseil en aménagement et urbanisme

⇒ Nombreux types d'opérateurs techniques et fonciers interrogés

Identification :

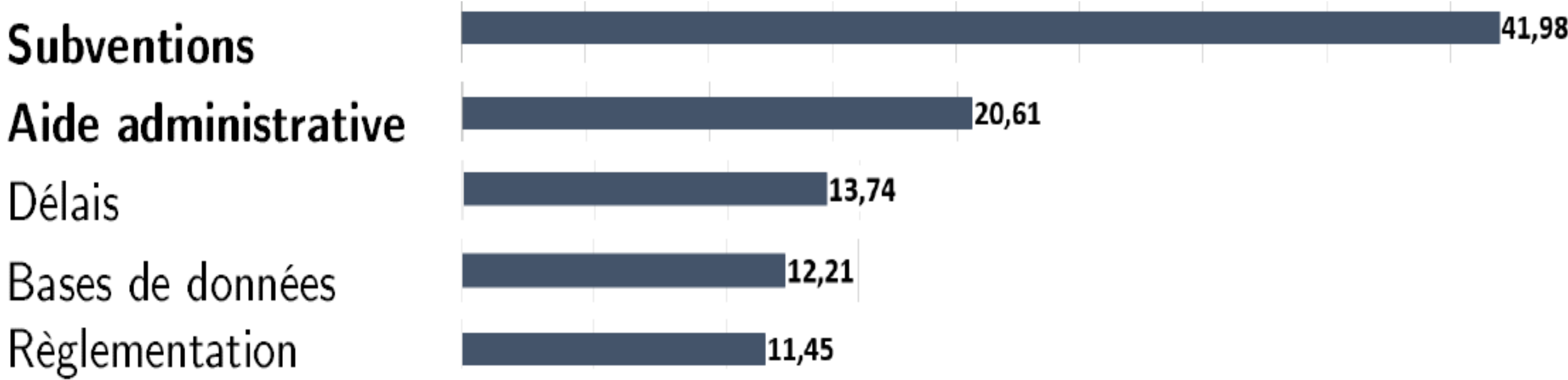
- Obstacles à la reconversion et solutions attendues
- Retours d'expériences de démarches participatives

# Résultats de l'enquête : obstacles et verrous



Risque de conflit dilué dans les obstacles et verrous ?

# Résultats de l'enquête : leviers attendus



# Résultats de l'enquête : démarches participatives

Retours d'expériences de démarches participatives : analyse de contenu

## **Avantages perçus :**

- Renforcement de l'acceptabilité du projet
- Meilleures connaissances du site
- Meilleure sensibilisation des riverains
- Diminution du risque de conflit

**Mais**

## **Nombreuses difficultés :**

- Chronophage
- Énergie déployée par les parties prenantes
- Défiance envers les parties prenantes : riverains et élus / opérateurs
- Echantillonnage et représentativité des parties prenantes

# Limites et perspectives

- Echantillonnage de l'enquête opérateurs techniques et fonciers : représentativité ?
- Friches détenues par des personnes privées ?
- Entretiens auprès des différents types d'opérateurs.