

# Congrès Eco-technologies pour le Futur

---

Les modalités d'intervention des EPF  
auprès des collectivités

Stephan Muzika - EPF Ile-de-France

# Les enjeux du foncier

---

- Les enjeux fonciers en France sont de plusieurs ordres
- Le foncier est artificialisé à un rythme préoccupant : la surface d'un département français tous les 10 ans (source IFEN)
- L'étalement urbain bat son plein avec les multiples conséquences environnementales, économiques, sociales
- Le foncier urbain ou urbanisable voit ses prix s'envoler au gré des cycles immobiliers (prix doublé en moyenne de 1999 à 2009 )
- La conséquence en est un renchérissement du prix du logement dans les bonnes localisations qui devient inaccessible au plus grand nombre

# Les enjeux du foncier

---

- Dans ce contexte, la reconquête de la ville sur la ville devient une priorité pour toutes les aires urbaines
- Le modèle d'une ville compacte et attractive, avec une densité viable et une bonne desserte en TC tend à s'imposer
- Cette mutation, engagée dans de nombreuses agglomérations, rencontre la question des sites et sols pollués
- La réussite de cette ambition impose une reconquête systématique de tous les sites urbains abandonnés ou sous-exploités
- Une proportion notable de ces sites est plus ou moins contaminée (près de 200 000 sites industriels anciens recensés)
- La réussite du renouvellement urbain imposera de savoir articuler maîtrise des enjeux d'environnement et mutation d'usage

# Le contexte réglementaire des sites et sols pollués

---

- L'approche française est ciblée sur la logique de l'exploitation classée
- La base juridique date de 1976 et 1977, et définit les règles d'exploitation des activités industrielles : objectif pour l'exploitant d'une remise en état du site en fin d'exploitation
- Dans les années 90 , nouvelles étapes : prévention pour les activités en place , recensement pour les sites anciens (Basol - Basias), risques gérés en fonction de l'usage
- En 2005, possibilité d'une définition conjointe exploitant / collectivité des objectifs de dépollution adaptés au projet futur

# Le contexte réglementaire des sites et sols pollués

---

- Début 2007 : mise en place de nouveaux outils méthodologiques :
  - ü Démarche d'interprétation des milieux : IEM
  - ü Evaluation quantitative des risques sanitaires : EQRS
  - ü Plan de gestion, adapté à l'usage futur
  - ü Analyse des risques résiduels : ARR
  
- En synthèse, la démarche reste ciblée sur une maîtrise optimale des impacts sur l'environnement et la santé, tout en s'adaptant à l'évolution possible des usages : la méthode doit être itérative entre l'analyse des pollutions et des risques d'une part, et la définition du projet urbain d'autre part.

# Grandes notions

## 1) Qu'entend-on par site pollué?

1. Une pollution (source)
  - Ø Quoi? Métaux, Solvants (COHV), Hydrocarbures (HCT, HAP et BETEX), pyralène (PCB)...
  - Ø Où? Sols, eau, air et aliments
2. Des usagers (cible)
  - Ø Travailleurs (adultes, 8h/jr)
  - Ø Famille (enfants et adultes, 16h/jr)
  - Ø Établissement scolaire (enfants de 0 à 4 ans / 8 h/jr)
  - Ø ....
3. Un contact (transfert) entre cette pollution et ces usagers
  - Ø Contact cutané
  - Ø Ingestion (terre, aliments)
  - Ø Inhalation gaz ou poussières

Auparavant si  
1 > VDSS => pollution

Aujourd'hui si  
1 + 2 + 3 =  
Risque sanitaire  
=> pollution

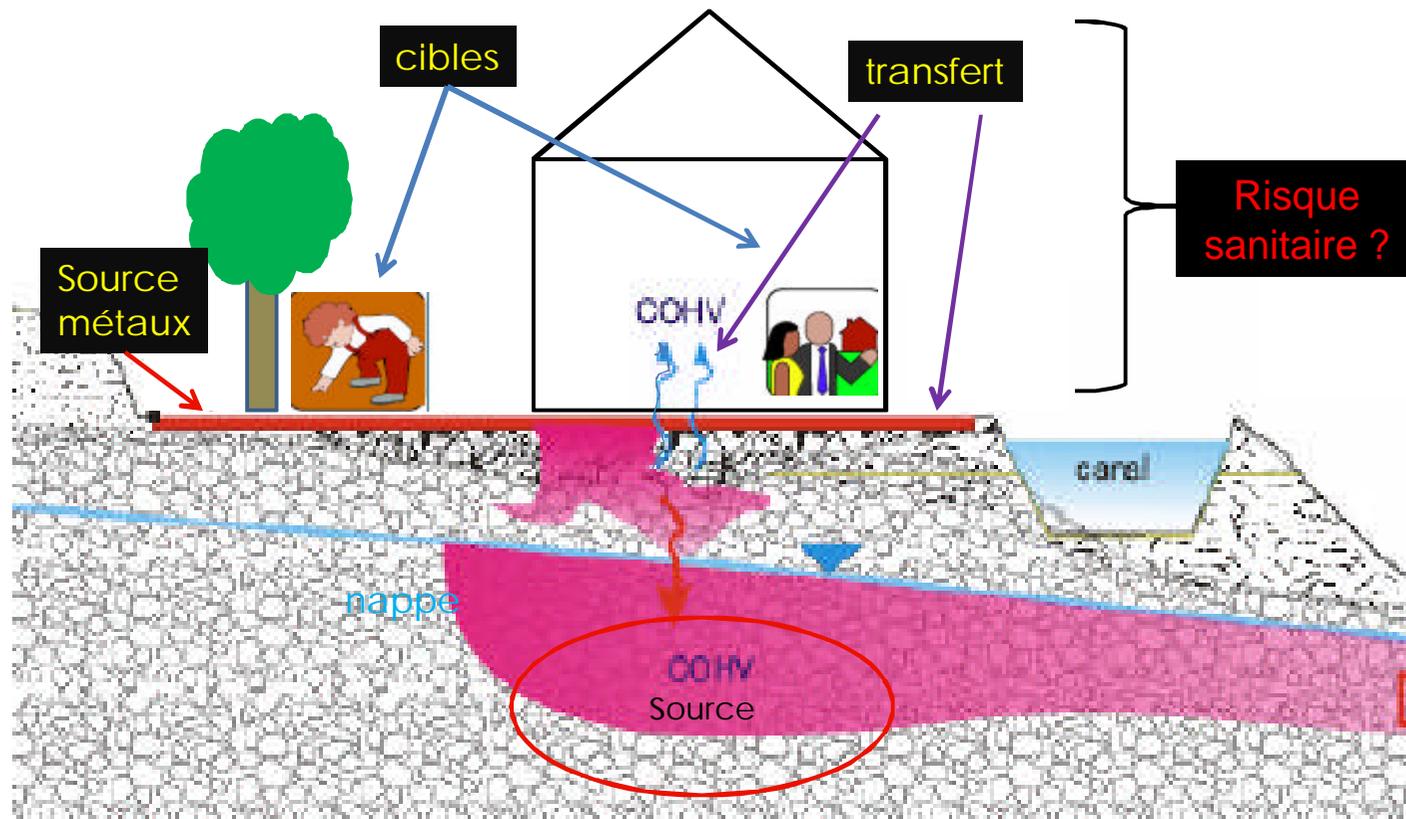


Danger inacceptable pour la santé

## Grandes notions

### 1) Qu'entend-on par site pollué?

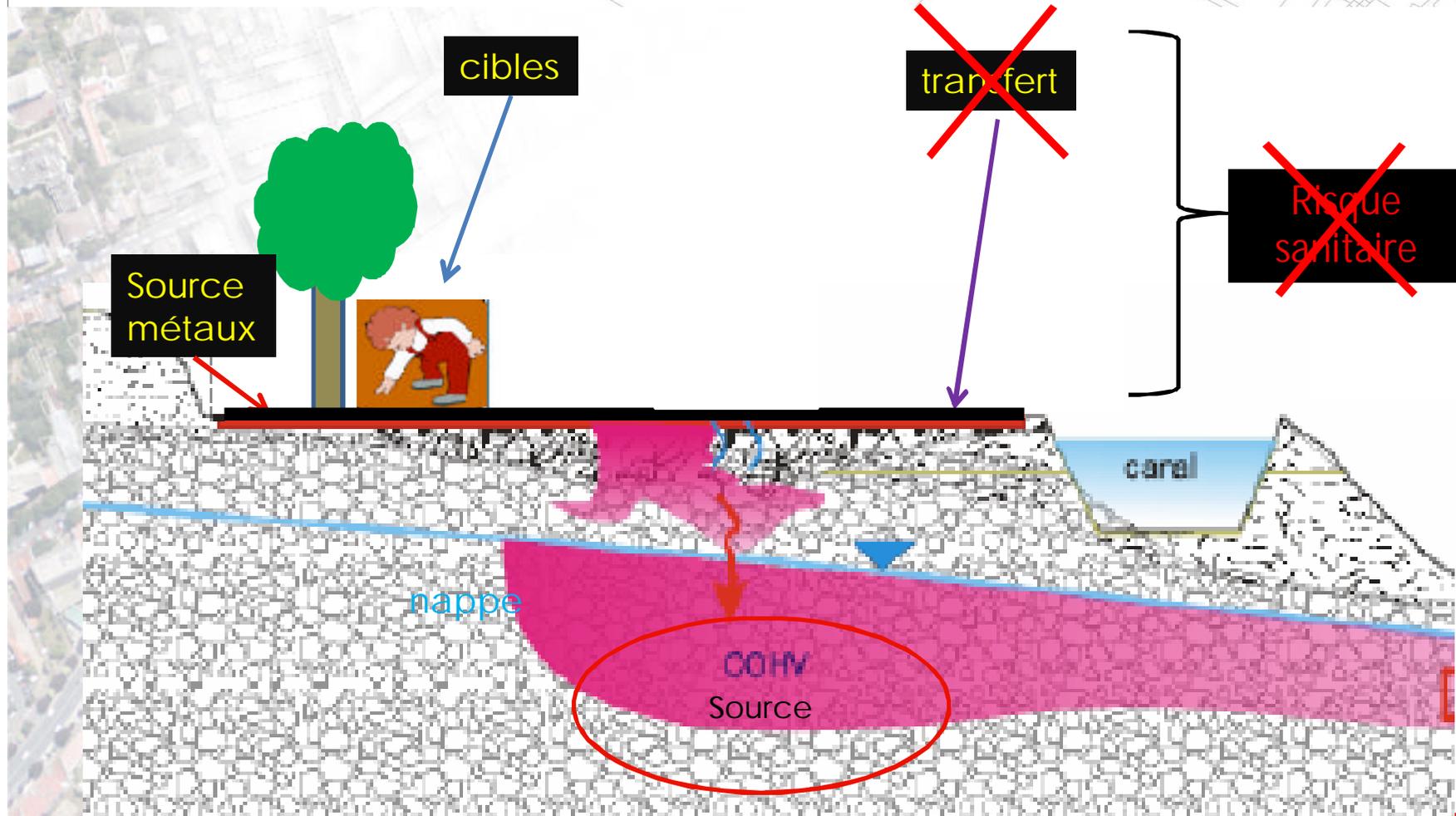
Un exemple de site pollué



# Grandes notions

## 1) Qu'entend-on par site pollué?

Un exemple de site pollué

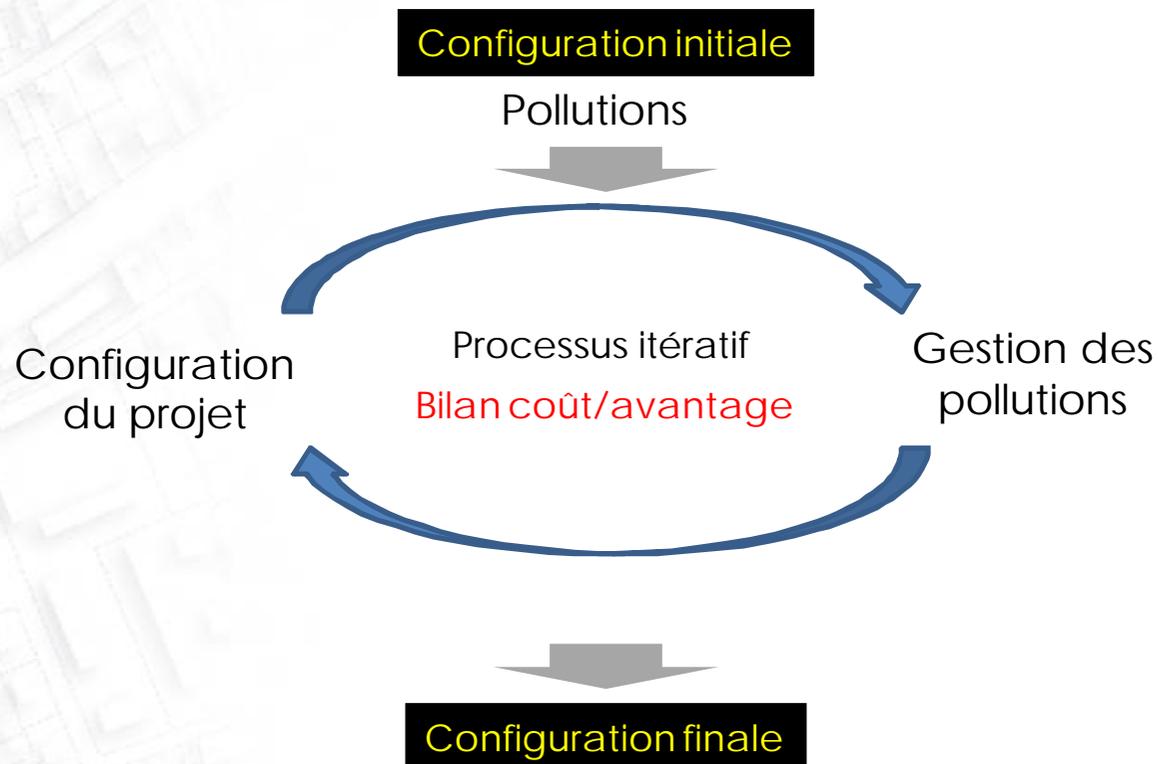


# Grandes notions

## 2) La méthodologie de gestion des sites (potentiellement) pollués



Le plan de gestion



=> Risque acceptable pour la santé

# Le contexte réglementaire des sites et sols pollués

---

- Dans ce cadre national, pas de loi « sols »
- Les sites pollués non liés à une exploitation industrielle ne sont pas concernés, sinon par les textes relatifs aux déchets : le propriétaire est le détenteur
- Au niveau européen, discussion d'une directive sols depuis plusieurs années
- Opposition de plusieurs pays, dont la France : crainte d'une obligation de traitement, avec délai impératif, des sites recensés comme pollués

# Rôle des EPF

---

- Les EPF : des outils publics originaux en Europe
- Leur mission : mener des politiques foncières pour le compte des collectivités
- Leurs ressources : une fiscalité locale, le produit de vente des terrains, des subventions
- Administrés essentiellement par des élus, soumis à la tutelle de l'Etat
- 12 EPF d'Etat en exercice, dont l'EPF NPC, créé en 1990, et l'EPF IdF, créé en 2006
- Plus de la moitié de la population française concernée

# Rôle des EPF

---

## 🔄 Le métier des EPF : opérateur foncier

- ü Acquisition et portage du foncier, le temps de l'élaboration du projet
- ü Travaux de démolition, dépollution, remembrement du foncier : livrer un foncier prêt à l'emploi aux constructeurs et aménageurs
- ü Expertise associée en économie du foncier : conseils, études de faisabilité, diagnostics

## 🔄 Au service des élus bâtisseurs

- ü Intervention à la demande des collectivités
- ü Dans le cadre de conventions
- ü Pour préparer et accompagner les projets urbains et d'aménagement

# Rôle des EPF

---

- Par convention, l'EPF s'engage sur un périmètre, une enveloppe financière, un diagnostic foncier, la remise in fine d'un foncier prêt à l'emploi
- Par convention, la collectivité s'engage sur un programme (mixité sociale, développement durable), un calendrier d'élaboration du projet, une évolution des documents d'urbanisme, une garantie de rachat
- Le pilotage de l'opération est assuré de manière conjointe par les 2 partenaires

# Politiques foncières et sites pollués

---

- Devant les enjeux du renouvellement urbain, les documents de planification et les stratégies d'aménagement des agglomérations focalisent sur la reconquête des territoires dégradés
- La concrétisation de ces objectifs passent par une maîtrise publique, totale ou partielle, du foncier
- Les EPF proposent aux collectivités la conduite de référentiels fonciers qui permettent de repérer les gisements mutables
- Dès cette étape, la connaissance du risque pollution peut être approchée par des inventaires historiques urbains, qui retracent l'histoire industrielle du secteur

# Politiques foncières et sites pollués

- ⌚ Les expériences des EPF et des collectivités permettent de proposer des bonnes pratiques
- ⌚ Un principe-clé : anticiper, par des diagnostics amont bien calibrés
- ⌚ Sur la base d'une bonne connaissance, construire le projet en aller-retour entre les compétences urbaines et les compétences SSP
- ⌚ Grande vigilance technique et juridique aux moments importants : l'acquisition, la définition du programme, la revente aux opérateurs
- ⌚ Organiser la relation en transparence entre l'exploitant, l'administration et la collectivité : l'EPF peut jouer l'interface

# Un exemple d'opération en Ile de France

- Le site Charvet en Seine Saint Denis : usine de production de radium en 1920 ,5 sociétés ensuite, achetée par l'exploitant actuel en 1994
- Découverte du passé radiologique en 1997
- 12 ans d'études : mise en évidence de la pollution, impact sur l'environnement et le voisinage : budget de dépollution estimé à 3,7 M€
- La ville veut réaliser un éco-quartier sur le secteur
- Décision d'intervention de l'Ademe au titre du plan de relance en 2009

# Un exemple d'opération en Ile de France

- Une stratégie d'intervention en 2 phases
- **Phase 1** : l'entreprise Charvet prend en charge le premier assainissement (traitement gravats) avec aide Ademe
- Charvet vend le site à l' EPFIF
- **Phase 2** : l' EPFIF conduit la seconde phase ( traitement points singuliers et berges ) avec aide Ademe et Andra
- La situation environnementale, même après traitement, interdit un usage sensible : le site sera aménagé en parc, intégré dans l'eco-quartier
- L'aménagement permettra un traitement complet ultérieur
- Création par arrêté préfectoral d'une Commission Locale d'Information sur le projet et les travaux du site

# Pour conclure , quelques réflexions

- La reconquête des sites pollués est un enjeu d'environnement, de santé publique et d'urbanisme durable
- L'arbitrage entre ces priorités est parfois difficile
- Les difficultés portent sur :
  - ü Les calendriers
  - ü L'accueil d'usages sensibles
  - ü Les bilans d'opération
- Le partenariat entre cultures différentes contribue à des solutions équilibrées
- Le développement de méthodes efficaces et économiques en matière de diagnostic et de dépollution intéresse non seulement les environnementalistes, mais aussi les urbanistes et les développeurs.