

ÉDITO



De nouvelles pistes pour relancer la revalorisation des friches ?

La valorisation des friches : un thème souvent entendu et pourtant toujours aussi complexe en pratique. Restent encore aujourd'hui environ 150 000 hectares de friches industrielles non traitées, selon le rapport d'information sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administratives, enregistré à la présidence de l'Assemblée nationale le 27 janvier 2021.

Pourquoi ?

Le visage multifacettes des friches, l'empilement des procédures administratives, la diversité des interlocuteurs, l'inaccessibilité voire l'incohérence des données, le difficile équilibre économique des opérations, la fiscalité inadaptée.

La conséquence ?

Le temps long de réhabilitation des friches. Le désintérêt des opérateurs privés. L'abattement des personnes publiques.

Comment pallier cette situation ?

La mission d'information, auteur du rapport précité, a apporté plusieurs pistes afin de donner une nouvelle impulsion nationale à la réhabilitation des friches de toutes natures, en tant qu'outil de valorisation des territoires. Ce rapport intervient dans le contexte du plan national Biodiversité du 4 juillet 2018 tendant à la « zéro artificialisation nette » et du plan de relance.

Plusieurs suggestions sont à retenir, en tant qu'elles constituent un préalable indispensable à la poursuite de cette mission. Une définition juridique des friches harmonisée, la création d'une plateforme nationale d'inventaire des friches, la description et localisation des friches dans les documents d'urbanisme, l'idée d'un rescrit environnemental, un référentiel national de compensations environnementales.

Afin de soutenir l'action des collectivités, l'idée d'un droit simplifié de préemption urbain dans des zones stratégiques ou d'un nouveau rôle fédérateur de la Région sont suggérées, tout comme le nécessaire décloisonnement des procédures administratives.

Saluons la plupart de ces propositions qui, si le législateur les approuvait, favoriserait à la fois une appréhension plus globale du sujet à l'échelle de l'aménagement des territoires et une harmonisation des outils juridiques, facilitateurs de la concrétisation des opérations de valorisation de ces sites.



Plusieurs suggestions sont à retenir, préalables indispensables pour la suite



Un regret cependant : l'omission de l'intérêt du partenariat public privé contractualisé.

Parmi les dernières propositions est évoqué le rééquilibrage économique des projets par l'incitation fiscale. On notera notamment la minoration des droits de mutation conditionnée ou la modulation de la taxe d'aménagement. Attention cependant à l'effet délétaire d'un malus fiscal sur les opérateurs privés.

Une idée ?

Celle de la progressivité fiscale à long terme. Elle pourrait avoir un effet déclencheur d'investissement et ancrerait dans la durée les engagements de réhabilitation des nombreuses friches restant à traiter à l'échelle du territoire national.

Marie Knittel,
responsable
du pôle droit
public immobilier
Lacourte et
Associés,
Notaires

Éditions Francis Lefebvre Solution Notaire Hebdo

42, rue de Villiers,
92532 Levallois-Perret Cedex
Tél. : 01 41 05 22 00
E-mail : serviceclients@efl.fr
Internet : <http://www.efl.fr>
SAS au capital de 241 608 €
CPPAP : 1124 T 93521
Impression Chirat -
744, rue de Sainte Colombe -
42540 Saint-Just-la-Pendue
Conception et réalisation :
Nord compo,
Villeneuve d'ascq
Dépôt légal
Février 2021

Hebdomadaire
4^e année - ISSN : 2557-7107
Abonnement 2021 revue
+ services numériques : 428,82 €
Prix de ce numéro : 37,78 €
Principal associé :
Éditions Lefebvre Sarrut
Président et Directeur de la
publication : Renaud Lefebvre
Responsable de la publication :
Vincent Toussaint
Rédactrice en chef :
Laure Toury, l.toury@efl.fr

Rédacteurs : C. Barde,
N. Besson-Sénéchaud, B. Brom,
M. Cabrera, D. Chaminade, J. Courquin,
C. Cros, C. Dancoisne, A. Deschamps,
S. Didier, F. de Beaufort, E. de Loth,
O. Desumeur, A. Étienne, R. Fosset,
F. Gall-Kiesmann, G. Henriot, A. Icart,
S. Jaillot, J. Labasse, B. Macquart-Moulin,
V. Magnier, M.-A. Massiot, P. Perpoil,
C. Préel
Assistants d'édition : N. Da Silva ;
A.-V. Bernard.
Création de la maquette : Éric Mégou

Régie publicité : Mistral Média :
01 40 02 99 00

 @SolNotHebdo

© Éditions Francis Lefebvre 2021
Reproduction, même partielle, interdite
sans autorisation
Origine du papier : Allemagne ; sans
fibres recyclées
Prot : 19gt

