

COMMUNIQUE DE PRESSE**Paris, le 24 mars 2014**

La réhabilitation des friches industrielles en France peut répondre aux besoins de logements neufs jusqu'à 2035

Une étude réalisée pour les sociétés VALGO et LANDFORSE **permet d'affirmer que la réhabilitation des friches peut contribuer à combler les besoins en logements neufs pour les 20 prochaines années.**

Friches et réserve foncière

A l'image des énergies fossiles qui s'épuisent, la réserve foncière est une ressource contrainte dont la gestion constitue un enjeu environnemental, économique et social. Comment concilier l'objectif affiché de construction de logements et la gestion d'un foncier devenu rare? Le foncier constitue la matière première de l'urbanisation. La maîtrise de l'expansion urbaine constitue un véritable défi : il faut trouver les moyens de construire les logements nécessaires tout en freinant la consommation de terres agricoles ou naturelles.

Les friches industrielles en zones urbaines bénéficient d'infrastructures existantes et leur réhabilitation constitue un véritable enjeu pour l'aménagement durable du territoire. La piste de réhabilitation des friches industrielles, encouragée par les récentes réglementations, dont la loi ALUR, constitue une solution privilégiée de recyclage du foncier en zone urbaine.

On peut estimer que les **friches industrielles situées en zones urbaines représentent une superficie de 7.500 hectares. La valorisation de ce marché représente un volume considérable : il s'élève au minimum à 6 milliards d'euros en valeur du terrain à bâtir.** Ce stock est alimenté par le phénomène de désindustrialisation qui génère plusieurs centaines d'hectares de friches chaque année. Les régions Île-de-France, Nord-Pas-de-Calais, Alsace et Lorraine concentrent la plus forte densité de sites potentiellement pollués.

Un taux de couverture des besoins variable selon les unités urbaines¹

La modélisation des besoins en logements prend en compte chacune des 2.200 unités urbaines de la France métropolitaine, regroupant 7.700 communes et couvrant 47 millions d'habitants. L'évaluation s'appuie sur plusieurs facteurs explicatifs: croissance démographique, taille des ménages, ou encore renouvellement du parc existant. La projection des volumes de construction de logements, tels qu'établis par le Ministère du Logement en 2013, permet ensuite d'établir le déficit de l'offre.

Au total, l'étude chiffre à 1 million le besoin total de construction de logements neufs non couverts par la dynamique de construction sur les dix prochaines années. Pour l'ensemble des unités urbaines, le potentiel de reconversion des surfaces industrielles couvre plus de 2 fois le déficit de l'offre de logements.

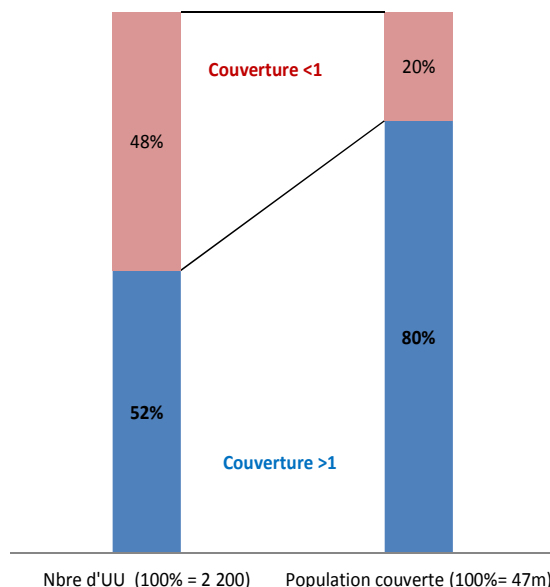
Par extrapolation, toutes choses égales par ailleurs, on en déduit que les déficits de l'offre de logements peuvent être couverts pour les vingt prochaines années.

Ce taux de couverture est bien évidemment variable sur le territoire. Il a été possible d'établir que, pour la majorité des unités urbaines, regroupant près de 80% de la population urbaine, ce taux de couverture du déficit est supérieur à 1.

Note 1 :

On appelle unité urbaine (« UU ») une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants (définition Insee). La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants.

Couverture des déficits de l'offre de logements sur 10 ans : nombre d'unités urbaines et population rattachée



L'étude est réservée aux clients des sociétés LANDFORSE et VALGO.

LANDFORSE est une société d'investissement dont l'objectif est la réhabilitation de friches polluées, essentiellement dans des zones urbanisées ou sur les grands axes de communication. LANDFORSE contribue ainsi à la revalorisation des friches et à la revitalisation des quartiers. LANDFORSE permet de trouver une solution environnementale et financière aux responsabilités du propriétaire et de l'exploitant. LANDFORSE possède la capacité d'investir directement dans les projets. www.landforse.com

VALGO est présente sur le marché de la dépollution des sols et des nappes phréatiques ainsi que sur le marché du désamiantage depuis 2004. Expert de la réhabilitation de sites pollués, VALGO maîtrise l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'évaluation des risques à la livraison du site. VALGO articule son développement dans le but de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur inhérente à la réhabilitation de sites et sols pollués. Plus de 600 opérations de dépollution ont été entreprises par VALGO depuis sa création. www.valgo.com

Sur de nombreux projets, VALGO et LANDFORSE combinent leur expertise pour la reconversion de friches industrielles.

VALGO est présente à la 4^{ème} édition des journées techniques nationales de l'ADEME : « Reconversion des friches urbaines polluées », les 25 et 26 mars 2014.

Contact auteur de l'étude :

Anne-Céline Cambier, MRICS

accambier@yahoo.com

06.35.29.25.10