



MANIFESTE

POUR LA RÉINDUSTRIALISATION



Frédéric Lévy
Laura Ceccarelli-Le Guen
Grégory Gutierrez





Regard d'experts

« D'autres définitions de friches à venir »

Frédéric Lévy, *avocat associé de DS Avocats et vice-président du Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (LIFTI)* ; Grégory Gutierrez, *avocat associé de DS Avocats* ; Laura Ceccarelli-Le Guen, *avocate associée de DS Avocats*, et Marie Clémendot, *avocate senior de DS Avocats*

► **La loi Climat et Résilience définit la notion de friche comme « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». Cette définition était-elle nécessaire ?**

Jusqu'à une période très récente, la notion de friche n'était pas définie ni clairement appréhendée par le droit en ce qu'il n'y avait pas de disposition précise qui faisait référence à la notion de friche. Pour autant, nous ne pouvons pas complètement considérer que cette notion était ignorée, étant relevé qu'une friche se caractérise principalement par un principe d'abandon ou de désaffectation. Il est possible alors de faire le lien avec des législations déjà existantes. Je pense, par exemple, aux textes sur « l'état d'abandon manifeste », ou à ceux sur « l'état de carence » en matière de copropriétés, ou encore à la législation concernant les biens sans maîtres.

Toutes ces législations existent et permettent d'appréhender les friches, de générer des obligations à la charge de leur propriétaire ou de leur détenteur, de permettre leur appropriation par l'État ou par les collectivités locales dans la perspective de pouvoir en transformer l'usage. Nous pourrions donc nous

demander si cette définition était bien utile.

► **Alors, pourquoi avoir défini la friche ?**

Parce que la friche a fini par émerger comme une source foncière en tant que telle sur laquelle des traitements particuliers peuvent être imaginés de façon à permettre leur expropriation ou leur préemption, par exemple. Dans le contexte de Zéro artificialisation nette (ZAN, un objectif fixé par la même loi Climat et Résilience), la friche devient un moyen utile de répondre à certains enjeux de sobriété foncière. En faisant le lien avec l'enjeu du ZAN et l'absence d'usage ou d'utilisation, la friche devient un bien que l'on peut éventuellement acquérir à moindre coût. Le droit a suivi la structuration du marché et l'évolution des préoccupations environnementales. L'émergence d'un droit des friches explique la définition proposée par la loi Climat et Résilience.

► **Quelles sont les particularités de cette définition ?**

Cette définition est intéressante parce qu'elle a été imaginée par un groupe de travail au sein du Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (LIFTI) dans un souci opérationnel. Elle est

curieuse, car elle n'est pas juridique. Une définition dans une loi n'a d'intérêt que par l'utilisation que l'on pourra en faire. Nous pouvons émettre des doutes sur le caractère suffisamment restrictif ou précis de cette définition. On peut raisonnablement penser que d'autres définitions de friches pourront être formulées à terme dans d'autres textes de loi. Un rapport du Sénat envisage, par exemple, l'expropriation des friches. Pour le permettre, il faudra peut-être prévoir d'ajouter des éléments de définition plus restrictifs, relatifs notamment aux délais de non-usage, cela de façon à donner la possibilité aux propriétaires de réhabiliter leur bien s'ils veulent éviter une cession forcée.

► Est-elle tout de même utile ?

Cette notion de friche fonde juridiquement désormais la possibilité de déroger aux règles d'urbanisme, notamment en matière de gabarit (dans une limite de 30%) et de stationnement. Cette loi Climat et Résilience institue également, à titre expérimental, pour les friches, un certificat de projet, qui permet au préfet de donner des précisions sur les procédures applicables, les délais réglementaires et le calendrier d'instruction. Chacun de ces textes renvoie à la nouvelle définition légale de la friche. En ce sens, cette définition est utile puisqu'elle sert de support à leur application.

► Avez-vous une proposition réglementaire ou législative pour accompagner et faciliter la réindustrialisation ?

Quand le législateur a réformé les autorisations environnementales, il a eu une vraie réflexion d'ensemble. Les friches méritent un cadre législatif applicable déterminé par une réflexion d'ensemble, plutôt que des exceptions et des dérogations. Arrêtons les mesurètes qui répondent au coup par coup à des besoins spécifiques, car les textes finissent par manquer de cohérence et deviennent difficilement compréhensibles puisqu'ils changent tout le temps.

L'État doit faire œuvre de pédagogie en éditant des guides pratiques afin d'unifier les approches et les pratiques à l'échelle de l'Hexagone. Et même si des dérogations pourraient être appliquées en fonction des territoires, cette pratique permettrait de mieux encadrer les délais. Une problématique majeure, puisque la plupart des opérateurs se trouvent confrontés à la lenteur de l'instruction et à l'évolution rapide des textes.