

# Le dossier

De quoi Lifti est-il le nom ?

## Développer l'intelligence collective au niveau des territoires

S'engager au sein de Lifti consiste à rejoindre un groupe de femmes et d'hommes motivés pour contribuer aux réflexions consistant à redynamiser le foncier, et donc les territoires. Mon engagement répond à une double motivation : d'une part, celle d'avocate spécialisée en droit de l'environnement à la recherche constante d'outils « *droit utile* » et, d'autre part, celle de présidente d'Orée, association multi-acteurs impliquée sur les thématiques biodiversité, économie circulaire et RSE.

Par Patricia Savin, avocate associée, docteure en droit, présidente d'Orée

### Du point de vue de l'avocate en droit de l'environnement

Les travaux menés par Lifti doivent permettre d'appréhender de façon encore plus opérationnelle et pragmatique les outils juridiques de reconversion des friches.

Pour rappel, en 2006, 250 000 sites considérés par l'Agence européenne de l'environnement (AEE) comme contaminés et nécessitant des mesures urgentes de réhabilitation

étaient recensés sur le territoire de l'Union européenne. En France, en 2014, selon les bases de données du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), 300 000 à 400 000 sites seraient potentiellement pollués. Bon nombre de ces sites seraient, plus particulièrement, situés dans des zones fortement urbanisées. À titre d'exemple, la région Île-de-France compterait *a minima* 429 sites et sols pollués en 2012, soit 10,4 % des sites et sols pollués de France. Rapportés aux besoins en logement de cette région, ces chiffres permettent de

nomiques et environnementaux posés par la reconversion des friches industrielles.

Conscient de ces enjeux, le législateur a entendu favoriser par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « *loi Alur* », la reconversion de ces espaces afin de permettre une meilleure prise en charge des sites dont l'état de pollution est avéré ou supposé, ainsi qu'une plus grande maîtrise de l'urbanisation tendant à lutter contre l'étalement urbain. En effet, si la majeure partie de ces friches sont des terrains ayant accueillis les activités d'une implantation industrielle, dont la plupart sont régies par la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la recherche du management et financement adéquats de la remise en état de ces friches s'est longtemps trouvée confrontée au fait que seul le dernier exploitant, *in bonis* ou non, était juridiquement considéré comme débiteur des obligations de remise en état. L'article 173 de la loi Alur a donc instauré une hiérarchie des responsables issue des tâtonnements antérieurs de la jurisprudence judiciaire et administrative et des pratiques opérationnelles. La loi vise ainsi deux objectifs fondamentaux : l'identification des responsables de la pollution afin d'améliorer la prise en charge matérielle et financière de la remise en état des friches industrielles, et le développement des outils juridiques relatifs à leur changement d'usage. Innovation juridique issue du nouveau texte, la loi Alur prévoit également, aux côtés du dernier exploitant, la responsabilité d'un tiers intéressé (dit « *tiers demandeur* ») se substituant au dernier exploitant avec son accord pour



la réalisation des travaux de réhabilitation, ou du maître d'ouvrage de travaux impliquant un changement d'usage du site après sa réhabilitation régulière. Autant de réflexions et enjeux à débattre au sein de Lifti.

### Du point de vue de la présidente d'Orée

Les réflexions « territoires » sont dans l'ADN de l'association. « Économie circulaire », « biodiversité et économie » et « RSE » : Orée traite ces sujets conjointement pour une meilleure efficacité dans la lutte contre le changement climatique. A cet égard, le territoire et le bâti sont un excellent support d'expérimentation pour traiter ces sujets de façon transversale et systémique, dans une démarche multi-acteurs. Le recyclage du foncier porté par Lifti, comme mode opérationnel privilégié des stratégies de renouvellement urbain, impose d'interroger un certain nombre d'enjeux tels que la renaturation écologique d'espaces dégradés, le déplacement de la gestion du foncier-patrimoine vers la gestion du foncier-support d'usages, la réalisation d'une « ville recyclable »... A cet égard, les choix d'aménagement du territoire, cruciaux et urgents, doivent se faire avec le partage d'une connaissance objective de l'ensemble de ces enjeux, alliée à la compréhension réciproque des stratégies et de l'implication des propriétaires fonciers et des acteurs du territoire.

Il s'agit d'une nouvelle façon de construire sa stratégie foncière dans un contexte dynamique, tant du point de vue des acteurs, que des écosystèmes. Cela impose un nouveau cadre de réflexion consistant à considérer les écosystèmes et les sociétés humaines comme des composants dynamiques d'un même système, et non plus comme deux entités distinctes. Il s'agit également d'établir un cadre de réflexion pour les acteurs économiques afin de modifier, restructurer et adapter leur stratégie pour faire face aux changements globaux.

En effet, sous l'effet des changements globaux (changement climatique, érosion de la biodiversité...), les caractéristiques du foncier changent et doivent être anticipées par les gestionnaires desdits fonciers. La finitude de la ressource foncière pose la question de l'approvisionnement et de la réversibilité de l'ensemble de ses usages.

C'est ainsi très naturellement que Orée va porter, notamment avec Lifti, une thèse sur le thème : « Foncier et biodiversité : quelles stratégies économiques et sociétales de valorisation du foncier et de sa biodiversité au regard des enjeux globaux à venir ? ». Cette thèse interroge notamment les dynamiques et interrelations entre les acteurs économiques et les écosystèmes. L'objectif est de construire des stratégies économiques pérennes et des outils permettant d'appréhender demain en fonction des mutations et changements du foncier liés, entre autres, au réchauffement climatique. Les travaux de thèse viendront ainsi conforter la réflexion et la création de nouveaux outils pour une meilleure appropriation sociétale de la question foncière.

### La transversalité et la pluridisciplinarité

En conclusion, les enjeux et défis climatiques supposent de sortir des silos et de parier sur la transversalité et la pluridisciplinarité.

Les territoires et villes de demain vont être durables et intelligents. Ils doivent s'inscrire dans des logiques résilientes, inclusives et solidaires. Ils partagent une vision commune, à savoir une ville centrée sur les besoins et le bien-être des usagers, une ville maîtrisant sa signature environnementale et sanitaire, une ville ancrée dans le développement des territoires, une ville intelligente, un immobilier réversible et sobre en énergie, une mobilité multimodale et intégrée, un haut niveau d'intégration des politiques climat, air et énergie, la nécessité d'une démarche participative renforcée entre acteurs publics locaux, opérateurs économiques et citoyens... Autant de réflexions et de démarches partagées au sein de Lifti. ■

Positionnement des travaux de thèse inspiré d'une présentation de Marc Kaszynski (29 février 2017)

