

Friches et sites industriels

Quand la valeur dépend d'abord de ce qu'il faudra dépenser

Un site qui ne produit plus n'a pas de prix évident. Il ne vaut ni zéro, ni sa surface multipliée par un prix au mètre carré relevé sur le marché des locaux d'activité. Sa valeur se construit à partir de deux questions concrètes : qui peut vouloir ce site, et combien coûtera-t-il à remettre en état pour un usage.

Un marché d'acquéreurs rares

Sur ce type d'actif, le nombre d'acheteurs possibles se compte parfois sur les doigts d'une main. Il peut même n'y en avoir qu'un : l'entreprise voisine qui veut s'étendre, la collectivité qui prépare une opération, un opérateur du même secteur. Cette étroitesse change tout, parce que la valeur cesse d'être une moyenne de marché pour devenir ce qu'un acquéreur identifié peut raisonnablement payer compte tenu de l'usage qu'il projette.

Il faut aussi distinguer deux situations que le mot « friche » confond. Un site encore exploité, même vieillissant, s'évalue par référence au marché des locaux d'activité et, s'il est loué, par son revenu. Un site arrêté, vidé de son occupant, relève d'une autre logique : celle d'un projet à venir, dont il faut chiffrer le coût avant d'en déduire la valeur.

Le bâtiment vaut ce qu'il permet

Quand le bâti conserve une utilité, ce sont des caractéristiques très matérielles qui décident de sa valeur : hauteur libre sous charpente, portance des sols, largeur des travées, présence de quais et d'aires de manœuvre pour poids lourds, puissance électrique disponible, état de la couverture, conformité incendie, autorisations administratives attachées à l'activité exercée.

Un bâtiment conçu pour un procédé particulier peut être excellent pour son occupant et presque inutilisable pour un autre. C'est la définition même d'un actif monovalent : la valeur d'usage, pour celui qui est en place, dépasse souvent nettement la valeur de marché. Confondre les deux fausse aussi bien un bilan qu'une négociation.

Le coût de la sortie

Démolition, désamiantage, dépollution, évacuation de déchets, remise en état des sols : ces postes ne sont pas des accessoires. Sur certains sites, ils absorbent la totalité de la valeur du foncier, et la valeur nette peut devenir nulle, voire négative — situation parfaitement réelle, que l'expertise doit savoir énoncer plutôt que de la lisser.

Une question précède le chiffrage : qui supporte cette charge ? Pour les installations classées, la remise en état à l'arrêt de l'activité incombe à l'exploitant, selon une procédure encadrée, avec des attestations délivrées par des bureaux d'études qualifiés. Mais lorsque l'exploitant a disparu ou que l'obligation a été mal exécutée, le risque revient de fait au propriétaire et, demain, à l'acquéreur. La réponse à cette question déplace la valeur bien davantage que le prix au mètre carré retenu.

L'expert en évaluation n'est ni géotechnicien, ni bureau d'études environnement. Son rôle est d'exiger les diagnostics, d'intégrer leurs conclusions et, à défaut, de dire expressément sous quelle hypothèse il a travaillé. Une valeur établie en supposant un site exempt de pollution n'a pas la même portée qu'une valeur nette d'un coût de dépollution chiffré : la première est conditionnelle, et le rapport doit l'écrire.

Quand la valeur est dans le terrain

Sur beaucoup de sites, l'avenir n'est pas industriel. La valeur se calcule alors à rebours : on part de ce que produira l'opération projetée — logements, activité, équipement — et l'on retranche les coûts de construction, la démolition, la remise en état des sols, les frais d'études et de portage, ainsi que la marge attendue par l'opérateur. Ce qui reste est ce que le terrain peut supporter.

Cette approche repose entièrement sur des hypothèses d'urbanisme : ce que le document en vigueur autorise aujourd'hui, ce qu'une évolution rendrait possible, et le délai de cette évolution. Une valeur fondée sur un zonage futur doit être présentée comme telle, avec le risque qu'elle comporte.

Un facteur joue désormais en faveur de ces sites : la contrainte croissante sur la consommation d'espaces naturels et agricoles rend le foncier déjà artificialisé plus recherché qu'il ne l'était. Le mouvement est réel, mais il profite d'abord aux sites bien situés et raisonnablement dépollués ; il ne relève pas les autres.

Ce que doit contenir le rapport

Un rapport utile décrit l'historique des activités exercées, l'état des autorisations et des obligations administratives, les diagnostics obtenus et ceux qui manquent. Il sépare la valeur du terrain de celle des constructions, chiffre les coûts de remise en état ou renvoie explicitement à un tiers compétent, et énonce chaque hypothèse retenue. Il présente enfin l'effet d'une variation du coût de dépollution sur le résultat : sur ce type de bien, c'est le paramètre qui commande la conclusion.

C'est à ce prix qu'une valeur reste défendable devant un acquéreur, un banquier, une collectivité qui préempte ou un juge — et qu'elle protège celui qui l'a signée comme celui qui s'en sert.

Cession, acquisition, apport, garantie bancaire ou contentieux sur un site industriel ou une friche ?

Cabinet des Quinconces — Jean-François Vincent, expert indépendant, certifié TEGoVA REV et REVresi.
Bordeaux, 30 cours du Maréchal Foch. Paris, 5 rue des Déchargeurs.