



# RÉHABILITATION DES FRICHES

## Réhabiliter et reconquérir

### CONTEXTE

Dans le cadre d'une stratégie d'économie circulaire, les friches quelles qu'elles soient (industrielles, agricoles, artisanales, commerciales...) offrent de réelles opportunités foncières.

La problématique de leur recyclage se trouve à la croisée de différentes thématiques : rareté du foncier, enjeu économique, lutte contre l'artificialisation des sols, préservation de la biodiversité ou encore revitalisation / développement durable du territoire.

Leur reconquête nécessite un travail d'anticipation et en concertation avec les acteurs du territoire, notamment économiques.



Bas Chantenay Nantes (44) - CCI 44

### QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?

On entend généralement par friches des sites qui ont été marqués par leur utilisation passée ; sont actuellement abandonnés ou sous-utilisés ; peuvent avoir des problèmes de contamination réels ou perçus et nécessitent une intervention pour retrouver un usage bénéfique. Par extension, elles comprennent les anciens sites industriels, mais également les friches ferroviaires, militaires, hospitalières (et plus généralement d'équipements publics), ou encore les friches commerciales, tertiaires, touristiques ou agricoles.

## Enjeux

### L'ENJEU DE LA RÉHABILITATION DES FRICHES

//// ---- À partir des années 1970, l'étalement urbain se caractérise par une artificialisation des sols au profit de zones d'habitat, de zones commerciales, artisanales ou industrielles, au détriment d'espaces naturels et agricoles cédés à faibles coûts.

Les conséquences environnementales, économiques et sociales de ces choix d'urbanisation sont nombreuses, notamment en termes de déplacements avec l'allongement des distances, et la spécialisation des espaces contraignent les déplacements des ménages et des entreprises. L'enjeu actuel est de promouvoir et reconstruire non seulement des centres-villes, des centres-bourgs plus denses, mixtes fonctionnellement, agréables à vivre et structurés autour des solutions de mobilité durable, mais aussi des parcs d'activités qui répondent aux enjeux d'optimisation et de services de qualité. Densifier ne signifie pas uniquement rendre les nouveaux quartiers plus compacts, mais également « reconstruire la ville sur la ville », en résorbant notamment les dents creuses en milieu urbain comme en milieu rural. La

réhabilitation des friches présente un tel enjeu qu'elle demande une acceptabilité sociétale en parallèle du modèle économique de l'opération.

### AUTANT DE PROJETS POTENTIELS QUE DE FRICHES

Selon l'emprise et l'implantation spatiale, cela en fait une potentielle opportunité à saisir pour des projets structurants et majeurs à mener par les collectivités locales et les acteurs privés. Au regard des expériences menées, il apparaît important de ne pas seulement centrer la réhabilitation de friches sur des objectifs économique-financiers mais bien de l'appréhender dans une optique de requalification territoriale et donc de projet territorial où notamment les usages environnementaux (développement des énergies renouvelables, opérations de renaturation...) viennent compléter la réalisation de constructions vouées au logement ou aux activités économiques.

Par ailleurs, des solutions alternatives, souvent temporaires, peuvent être envisagées en fonction de la caractéristique des sites et permettre d'abriter une petite économie éphémère ou des activités artistiques et culturelles.



## LES FONDS FRICHES COMME MOYENS

Dans le cadre du plan de relance, le gouvernement déploie un fonds de 650 M€ sur 2021-2022 pour le financement des opérations de recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé. La réhabilitation des friches constitue en effet un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de protection des sols contre leur artificialisation.

Ce fonds friches peut financer :

- Le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités.
- Des projets de reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers pourront également être aidés selon un cahier des charges établi par l'ADEME .
- Le développement d'outils de connaissance du foncier (Cartofriches, UrbanSimul) et d'aide à la reconversion des friches (UrbanVitaliz) par le Cerema afin d'appuyer les collectivités et opérateurs dans l'inventaire des friches, mais également dans la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

### QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Tous types de maîtres d'ouvrages des projets de recyclage de friches, sous réserve du respect du régime des aides d'État, en particulier :

- Des collectivités, des EPL ou SEM, des bailleurs sociaux ainsi que des opérateurs et établissements publics d'État .
- Des entreprises privées.

Les premiers lauréats de la région Pays de la Loire connus à ce jour :

[www.ecologie.gouv.fr/laureats-du-fonds-recyclage-des-friches](http://www.ecologie.gouv.fr/laureats-du-fonds-recyclage-des-friches)

## EXEMPLES

### DES INITIATIVES VONT DÉJÀ EN CE SENS :

- Reconquête des centres-bourgs grâce à des projets urbains (réhabilitation des bâtiments anciens et adaptation aux besoins modernes, attribution d'espaces de stationnement et de jardins, travail sur les espaces publics) .
- Réhabilitation d'anciens bâtiments industriels emblématiques.

### RIVE D'ARTS AUX PONTS-DE-CÉ (49)

#### COMMENT COMBINER CRÉATION ARTISTIQUE ET TOURISME

Les Anciens Etablissements Cannelle, usine emblématique de fabrication d'hameçons et d'articles de pêche qui comptera jusqu'à 200 personnes dans les années 60 et 70 ont fermé leur porte à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. En 2007, la municipalité rachète le site installé en bords de Loire afin de le reconvertir.

#### Aujourd'hui, les anciens locaux abritent :

//// ---- Un pôle Hôtellerie & Restauration exploité par une structure privée :

- Un hôtel\*\*\* avec des chambres décorées suivant les thèmes des métiers de la création.
- Un restaurant gastronomique.
- Un bistrot avec restauration rapide le midi et bar à vin le soir.

//// ---- Un pôle Création, géré par la municipalité des Ponts-de-Cé, consacré à l'économie créative avec 3 activités :

- 10 ateliers de 15 à 50 m<sup>2</sup> ouverts à la location pour des professionnels issus de l'économie créative.
- Des expositions d'Art visuel professionnelles qui vous invitent dans les coulisses de la création.
- Des événementiels ouverts au grand public ou privés.

À noter que la ville des Ponts-de-Cé a été distinguée en 2018 pour cette opération par le Prix National des Rubans du Patrimoine.

## ICI NANTES (44)

➤ L'ancien site militaire de la caserne Mellinet s'est transformé pour devenir un quartier de ville réunissant logements, équipements publics, activités économiques et culturelles.

➤ De son ancienne vie, la caserne Mellinet conserve une vingtaine de bâtiments, véritables témoins du passé militaire du site. Nantes Métropole Aménagement a engagé la rénovation de ce patrimoine pour accueillir des activités économiques et artisanales et des équipements.

➤ Dans les anciennes écuries, ICI Nantes, manufacture collaborative, s'est installée sur 1600 m<sup>2</sup> d'ateliers partagés par des artisans et des créateurs (ébénistes, métalliers, l'artisanat d'art, design, numérique...) Les ateliers sont équipés de machines et matériels, d'un espace de co-working et d'une salle de réunion...

➤ ICI NANTES favorise le partage de connaissances et de savoir-faire et contribue au développement de l'artisanat en centre-ville.

➤ « ICI Nantes est un lieu d'émulation, de partage entre artisans dans un site agréable et dynamique, de rencontre avec des particuliers comme des professionnels. » François Mestre, designer et chaudronnier.

## VILLAGE D'ARTISANS SUR UNE PARTIE DE L'ANCIENNE FONDERIE DE PORT-BRILLET (53)

//// ---- Le village de Port-Brillet en Mayenne (1800 habitants en 2019), s'est développé grâce aux activités de forges. La Fonderie de Port-Brillet comptera jusqu'à 1000 salariés en 1945. L'entreprise connaîtra des difficultés à partir de 1989 (650 salariés) jusqu'à sa fermeture définitive en 2011 (83 salariés).

➤ L'ancienne communauté de communes du Pays de Loiron, ayant fusionnée en 2019 avec Laval Agglomération, s'est portée acquéreuse dès 2011, de la partie sud des bâtiments pour une superficie globale de 8700m<sup>2</sup>.

Une première tranche de réhabilitation a été opérée afin de créer un village d'artisans : proposer aux artisans et aux PME, une offre immobilière diversifiée, de qualité à un coût de location abordable : 13 ateliers extensibles (de 100 à 450 m<sup>2</sup>) et de 9 box (50 à 150 m<sup>2</sup>). Sur le plan architectural, il a été souhaité de préserver le caractère industriel du site.

Les services associés aux locaux réhabilités : accès téléphone-internet, quai de déchargement, éclairage extérieur, vidéo-surveillance, signalétique extérieure, accès et parkings communs.

En juin 2022, les 10 box sont occupés en intégralité et les 13 ateliers à 70%. Le démarrage d'une deuxième phase de réhabilitation du site est programmé d'ici la fin 2022.

## FOREGE - TREIZE SEPTIERS (85)

//// ---- À l'abandon depuis mai 2013, date de la fermeture du fabricant de meubles Forège, la friche industrielle de 6,6ha, située à 2 pas du centre-bourg fait l'objet d'un projet de reconversion avec le soutien de l'EPF Vendée.

➤ La programmation envisagée prévoit la réalisation de 78 logements, de plusieurs équipements publics (micro-crèche, périscolaire, maison des associations, plateau sportif,...) et un parc de 2 ha.

<https://www.resonance-up.fr/projet/reconversion>



photo : RESONANCE Urbanisme & paysage



Le site avant la réhabilitation



Le site après la réhabilitation



Village artisanal - Port Brillet (53) - LAVAL ECONOMIE

## TIERS LIEUX LEVEL (53)

//// ----A l'origine, 2 SCOP (entreprises coopératives) et 1 association se sont rencontrées dans le cadre de leur recherche de locaux. Après quelques recherches immobilières, le collectif a déposé une promesse d'achat sur un terrain de la plus ancienne zone industrielle de Laval, la zone des Touches en cours de revitalisation par la collectivité.

➤ Le site de l'ancienne usine Bonna Sabla, acquis en décembre 2020, accueillera le projet. Proche de la rocade et à 15 minutes à pied de la gare TGV, la parcelle mesure 17.000m<sup>2</sup> et détient 3.500m<sup>2</sup> de hangars répartis sur 2 halles.



Le site avant réhabilitation Photos ©Simon GUESDON

➤ Le projet LEVEL a été conçu dès son origine dans une logique d'ouverture très large des partenariats, afin de renforcer les synergies et de favoriser les innovations au sein du projet.

➤ Le collectif, constitué en SCIC – Société Coopérative d'Intérêt Collectif – compte aujourd'hui une centaine d'associés : entreprises, associations, particuliers.

➤ LEVEL est un lieu imaginé autour de plusieurs pôles d'activité : espace tertiaire, ateliers, stockage et logistique, restauration, espace loisirs, salle de conférence, espace bien-être...

➤ Espaces de travail envisagés : bureaux modulables, coworking, salles de réunion

➤ Les communs : salles événementiel, espace d'accueil, tisanerie, cuisine partagée, extérieurs, zone de lavage véhicules...

Ateliers partagés / Box ou zones de stockage

➤ Le projet a bénéficié d'une subvention de 180.000€ de France Relance – Friches Polluées pour la dépollution. Le site a été labellisé Fabriques de Territoire et Pôle Territorial de Coopération Économique par l'État en 2021.



Le projet de Tiers Lieu

## POUR ALLER PLUS LOIN

### Prévenir les futures friches

➤ **Réduire le temps de la friche limite leur impact** mais nécessite d'optimiser le changement de fonction des espaces concernés et leur passage d'un mode d'activité à un autre. Pour réduire ce temps de la friche, il convient de réaliser également un délicat travail d'anticipation des friches potentielles sans oublier d'étudier, en amont de la résorption, la question de la réversibilité du bâti ou son changement d'usage.

En outre, les collectivités locales, très souvent pilotes de la reconquête de ces espaces délaissés, doivent être vigilantes sur l'apparition de friches spéculatives, autant agricoles que bâties, plus récentes, qui ont tendance à se développer à proximité des agglomérations, mais aussi des bourgs ruraux.

Bien que souvent plus complexe, plus onéreux à mener qu'une opération d'aménagement «classique» sur des terres agricoles, le recyclage de friches a déjà été initié, avec succès, aux quatre coins de la région. Mais il reste bien d'autres sites à transformer, tant dans l'espace urbain que dans l'espace rural.



Zone de Tabari Clisson (44) - CCI 44