

Septembre 2022

CARNET

D'ACTUALITÉ

6 schémas sur
les friches

Symboles du passé & figures d'avenir

ÉDITO

Chers partenaires,

Depuis la loi Climat & résilience, parue en 2021, qui fixe à l'échelle nationale un objectif de zéro artificialisation nette des sols à atteindre d'ici 2050, le foncier et plus globalement les sols, se retrouvent au cœur des problématiques d'aménagement et d'urbanisme.

Cette nécessité de ne plus consommer d'espaces agricoles et naturels à terme va avoir des impacts non négligeables sur les marchés fonciers et immobiliers. Les espaces en friche aujourd'hui ou demain, faute d'usage, vont voir leur valeur augmenter dans les prochaines décennies. Ils permettront sans doute de faire émerger de nouveaux projets bénéfiques pour les territoires qu'il s'agisse de renouvellement urbain, de développement économique, ou de valorisation de la biodiversité. Pour cette raison, la friche est désormais définie par le législateur dans le Code de l'urbanisme.

Elle correspond à : « 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 ».

Je vous propose de retrouver dans ce Carnet d'actualité hors-série, une approche imagée de la friche, de sa genèse à sa requalification finalisée en s'intéressant aux complexités du renouvellement de la ville et des villages sur eux-mêmes et aux différents moyens d'intervention envisageables.

N'hésitez pas à partager largement cette publication, à visiter régulièrement notre site Internet (sur lequel elle est en libre téléchargement) et à vous abonner à nos réseaux sociaux pour suivre notre actualité et nos travaux.

Pierre FACHOT

Président de l'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

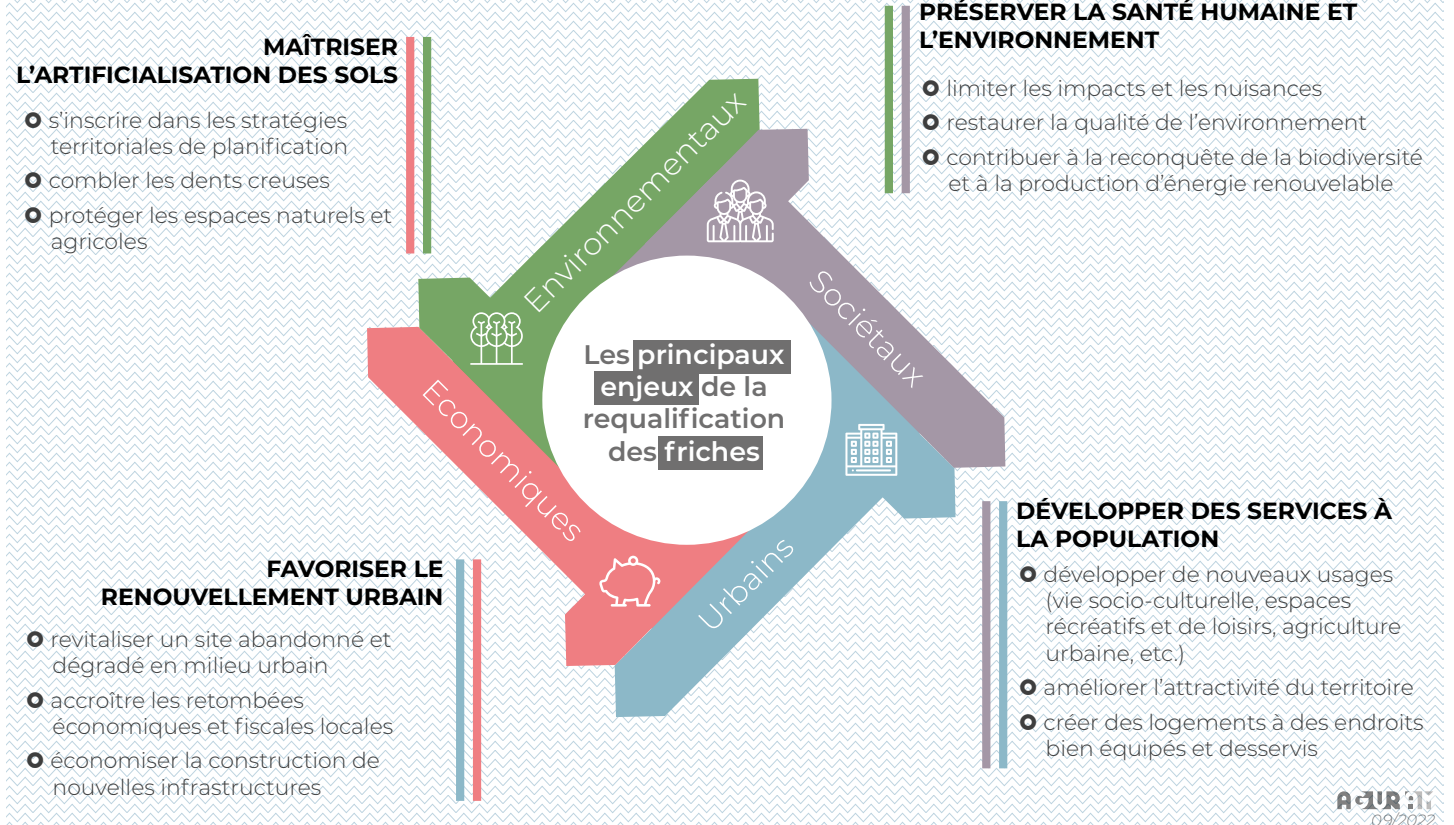
Conseiller délégué à la gestion foncière de l'Eurométropole de Metz

Maire de Jussy



LES FRICHES : UN GISEMENT FONCIER ESSENTIEL POUR LA FUTURE FABRIQUE DE LA VILLE

Les principaux enjeux de la requalification des friches



Depuis quelques années, l'enjeu de la requalification des friches fait partie des législations européennes et françaises. La Commission européenne a fixé, pour ses états membres, un objectif d'atteindre Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 afin de stopper toute extension de surfaces urbanisées sur les espaces agricoles et naturels. En France, la loi Climat & résilience, promulguée le 22 août 2021, répond à cet objectif européen qui vise à protéger les sols.

Pour la première fois, une définition de la notion de friche figure dans le Code de l'urbanisme. D'une manière générale, une nouvelle démarche est prônée en

matière d'aménagement : construire la ville sur la ville. Pour répondre à cet enjeu, la loi renforce la densification des espaces déjà urbanisés, en s'appuyant notamment sur la requalification des friches existantes.

La loi Climat & résilience prévoit davantage de souplesse en matière de dérogations aux règles dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU) dès lors que le projet répond au réemploi de friches. Dorénavant, dans ces espaces, les maires peuvent déroger à certaines règles du PLU en intervenant sur 3 leviers : l'emprise au sol, la hauteur et le stationnement.

DÉFINITION

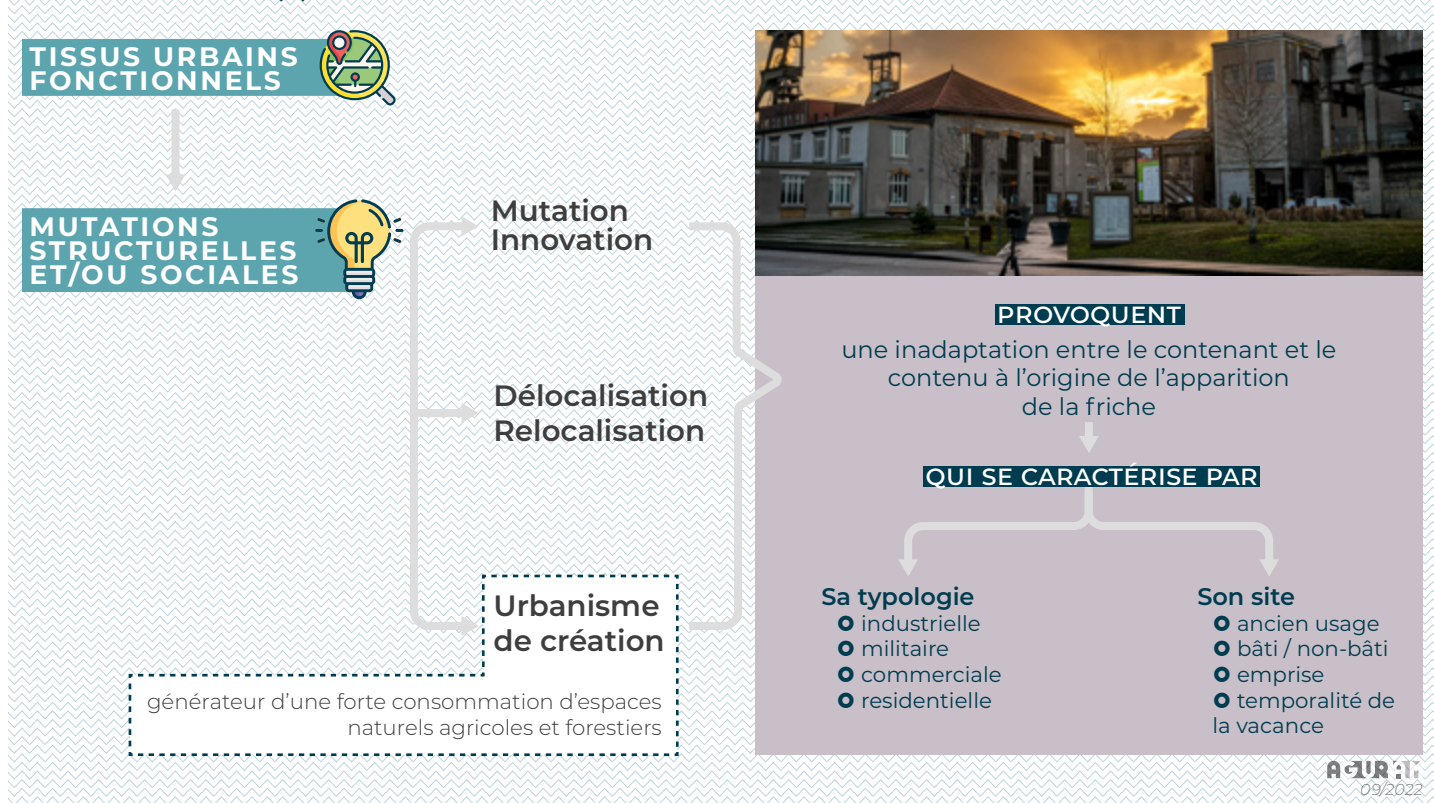
Selon la loi Climat & résilience, est considérée comme friche : « *Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ».

Des observatoires de l'habitat et du foncier sont désormais imposés pour les structures intercommunales couvertes par un Programme local de l'habitat (PLH). La loi prévoit que les agences d'urbanisme y contribuent au titre de leur mission d'observation des dynamiques territoriales.

LES GENÈSES DE LA FRICHE

La friche correspond à un espace, bâti ou non, qui perd tout usage pour un temps donné. Son apparition est liée à un contexte économique, social et urbain.

Les causes de l'apparition de la friche



L'inadéquation entre le « contenu » et le « contenant » qui entraîne l'apparition de la friche résulte principalement de 3 facteurs :

Les mutations et innovations technologiques

En bouleversant les organisations spatiales et les activités, elles participent à remettre en cause les fonctionnalités de certains espaces urbanisés.

Les délocalisations

Dans le contexte de mondialisation des activités, les divisions internationales du travail provoquent une désindustrialisation de certains territoires au profit d'autres.

Depuis quelques années, une dynamique inverse de relocalisation s'observe notamment en France.

L'urbanisme de création

Pour des raisons géographiques (proximité avec les axes de communication) ou financières (coûts moins élevés), cet urbanisme provoque l'implantation des activités et des services dans les périphéries. Il a pour principal effet d'entraîner la dévitalisation de certains sites, voire de certains espaces, notamment en cœur de ville, et d'augmenter les besoins de déplacements de la population.



LES TEMPS DE LA FRICHE

LES 3 GRANDES ÉTAPES AVANT RECONVERSION

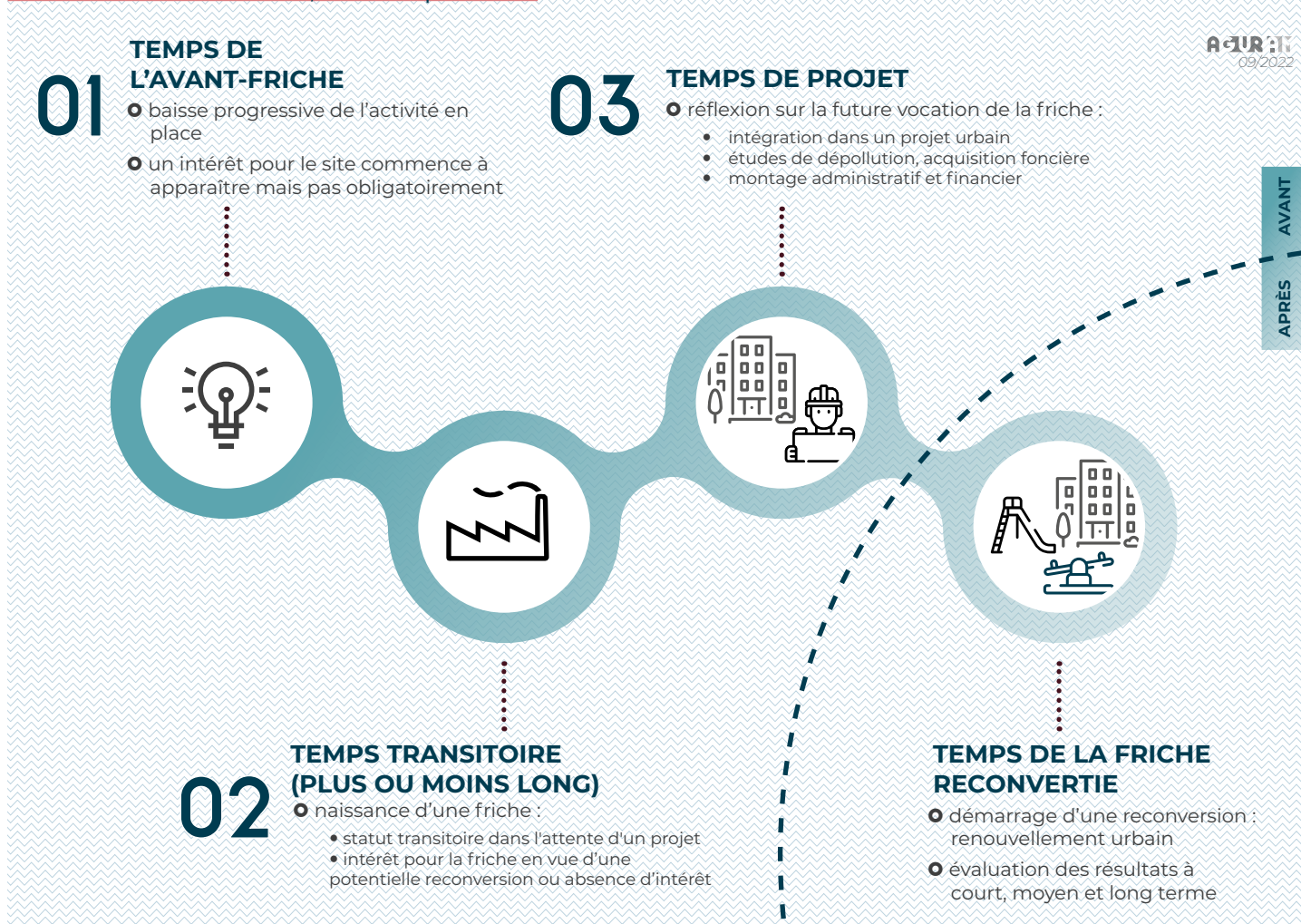
Tout projet de reconversion d'une friche suit un cheminement avec **différentes temporalités** pendant lesquelles de très nombreux acteurs sont sollicités selon leur compétence.

L'action sur les friches implique **3 laps de temps spécifiques** préalables à sa reconversion finalisée :

- 1 un temps en amont de la situation de friche** dit « d'avant friche » ; ce temps, caractérisé par une baisse progressive de l'activité, peut permettre d'anticiper le futur déclin du site, l'intérêt pour la friche commence à émerger ;
- 2 un temps transitoire, qui démarre à la naissance de la friche** ; cette phase est plus ou moins longue dans le temps selon l'intérêt (ou l'absence d'intérêt) porté à la friche en vue de sa reconversion ;
- 3 un temps de projet** pendant lequel les acteurs réfléchissent à la future vocation pour la friche.



Au cœur de la friche, sa temporalité



QUELLES CONDITIONS POUR PARVENIR AU TEMPS DE LA FRICHE RECONVERTIE ?



La reconversion d'une friche est soumise à la combinaison de 2 facteurs étroitement liés : son **potentiel de reconversion** et **l'émergence effective d'un projet**. Lorsque ces potentiels se cumulent, l'effet levier sur la friche est suffisamment fort pour faire émerger un projet urbain.

C'est l'exemple de l'ancien hôpital Bon-Secours, situé dans l'attractif quartier de Nouvelle-Ville, à Metz. Sur ce site, s'est déployé rapidement un projet de renouvellement urbain à vocation résidentielle. À l'inverse, l'ancien 1^{er} régiment médical, situé à Ars-sur-Moselle et Vaux, ne présente aucun des 2 facteurs. Il se trouve en dehors des parties urbanisées et il est exposé à un fort risque d'inondation. Les possibilités de voir émerger un projet urbain sur ce site sont plus limitées.

Situé à Piblange, le camp de Bockange se trouve, pour sa part, en continuité directe du village. Si le contexte urbain de la friche est intéressant, l'état des bâtiments existants et la complexité foncière nécessitent du temps pour voir un projet se réaliser. Accolée à un pont qui enjambe l'A31 à Longeville-lès-Metz, et en 2^e rang derrière des constructions, la friche Lang a été reconvertie à l'été 2022. Malgré un contexte urbain complexe, le potentiel commercial du site a favorisé une reconversion rapide.

Le potentiel de la friche influe sur l'apparition d'un projet



REGARDER AUTREMENT LES SITES EN FRICHE ET SE PROJETER

Par essence, la friche est un site généralement délabré que personne ne fréquente faute d'usage. Au fil des années, la nature reprend ses droits et illustre l'absence d'activités humaines. La plupart du temps, l'image dégradée d'un site en friche masque aux yeux de tous qu'il s'agit d'un lieu de tous les possibles pour de futurs projets. Travailler à partir d'un site existant pour lui redonner des usages constitue l'opportunité de recycler du foncier en créant un trait d'union entre le passé et l'avenir.



“

On sait que l'essentiel de la ville de 2050 est déjà là, il faut que l'on en assume l'héritage, qu'on considère l'existant et que l'on construise avec en engageant sa transformation. Pour rendre la ville agréable, rien de tel que la création architecturale pour éviter la standardisation et pour fabriquer des espaces avec des atmosphères appropriables par chacun.

Christine LECONTE, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes
Sylvain GRISOT, Christine LECONTE. *Réparons la ville*, éditions Apogée, 2022

”



COMMENT OPTIMISER LES NOUVEAUX USAGES DE LA FRICHE ?

Les friches constituent des **emprises foncières susceptibles de faire émerger de nouveaux projets**. Un enjeu majeur existe aujourd'hui vis-à-vis de leur valorisation : faut-il **réoccuper ou préserver** ces espaces désormais inoccupés ? C'est une question d'importance, puisqu'elle s'inscrit pleinement dans la trajectoire de Zéro artificialisation nette fixée par la loi Climat & résilience. En matière de planification, les réflexions portées sur les friches doivent s'inscrire dans une démarche plus globale qu'est la **stratégie foncière**. Chaque site en friche mérite d'être questionné au regard de ses potentialités futures.

Leurs usages à venir peuvent être orientés selon **4 grands types de reconversions** :

- 1 La valorisation environnementale, paysagère et énergétique** : certaines friches peuvent s'inscrire dans une logique de compensation de nouveaux sols artificialisés ou de zones humides (en favorisant un retour à la nature), dès lors que le traitement de ces dernières permet de restaurer la fonctionnalité des sols.
- 2 Les projets urbains en renouvellement** : ce type de reconversion, souvent à vocation résidentielle est en adéquation avec les dynamiques foncières et immobilières du territoire. L'existence d'un **bassin d'emploi dynamique à proximité** est un important facteur qui favorise le renouvellement urbain des friches.
- 3 Le développement économique et les mutations industrielles** : dans ce cas, la réutilisation des friches existantes peut être préconisée pour l'implantation de nouveaux commerces ou de petites unités industrielles tel que l'artisanat (type pépinière d'entreprise).
- 4 La valorisation patrimoniale** : ce type de reconversion, moins fréquent, peut être conçu dans l'optique de faire rayonner le passé industriel. Il permet de renforcer l'attractivité touristique du lieu et apporte des retombées financières pour la collectivité.

Carrière barrois à Freyming-Merlebach

1

Une valorisation environnementale, paysagère et énergétique



Nouveau magasin Lidl à Woippy

3

L'ancien site industriel Rolanfer transformé en commerce



Ancien hôpital Bon-Secours à Metz

2

Renouvellement urbain pour une réutilisation résidentielle



Carreau Wendel à Petite-Rosselle

4

Une valorisation patrimoniale des anciennes houillères



LA QUESTION D'UNE POSSIBLE INTERVENTION PUBLIQUE



Intervention de la collectivité avec maîtrise foncière partielle (Manufacture des Tabacs – Metz)

Ce site aux vocations industrielle (production cigarettière) et militaire (ancienne casemate) a vu émerger un projet immobilier (logements, bureaux) mêlant reconversion d'anciens bâtiments et constructions neuves. En parallèle, un travail qualitatif sur les espaces publics et les cheminements doux a été réalisé par la collectivité pour valoriser le cadre de vie de ce nouveau quartier.



Recyclage par la logique de marché selon l'intérêt porté par les repreneurs (La Rotonde - Moulins-lès-Metz)

Sur la zone Actisud, l'ancienne rotonde ferroviaire abritait, depuis des décennies, une vocation commerciale, notamment avec les enseignes de meubles Fly et Atlas. Depuis leur fermeture en 2014, ce bâtiment emblématique est en friche. Aujourd'hui, un important projet de reconversion est en cours de déploiement pour créer un pôle de loisirs et de divertissement.



La friche n'est peut-être pas un lieu, mais un temps. Un temps suspendu de la ville, où celle-ci hésite à redonner vie à l'un de ses espaces délaissés.

Manifeste pour un urbanisme circulaire, éditions Apogée, 2021



Si une intervention est réalisée, quels outils pour la collectivité ?



AGURAM
09/2022

Créé en 1973, l'**Établissement public foncier de Grand-Est (EPFGE)** est un opérateur public de l'État au service des projets des personnes publiques des 8 départements champardennais et lorrains. Il accompagne les territoires, des plus urbains aux plus ruraux, dans leurs projets de logements, de développement économique ou d'équipements publics, de reconquête de centres-bourgs ou de réutilisation de friches industrielles, militaires et urbaines.

Il procède à l'acquisition et au portage de biens fonciers ou immobiliers pour le compte des collectivités ou plus largement des organismes publics (comme des bailleurs sociaux). Il conduit des études et pilote des travaux lourds quand le recyclage foncier s'impose, ou de gestion lorsque le bien peut être réutilisé.



POUR L'ANNÉE **2021**

90 marchés notifiés

3,2 millions d'euros d'études

17,2 millions d'euros de travaux

QUELS MOYENS POUR RECONVERTIR LES FRICHES ?

Depuis quelques années, des **dispositifs d'aide** et de **nouveaux moyens de financement** ont été mis en place par l'État pour aider les collectivités à **reconvertir les friches**.

Les principaux dispositifs existants



AIDE AUX ÉTUDES PRÉALABLES À LA RECONVERSION DES FRICHES POLLUÉES OU À RISQUE DE POLLUTION - ADEME

Dans le cadre de cette aide valable durant toute l'année 2022, les subventions éligibles concernent les prestations suivantes :

- ◆ l'Inventaire historique urbain (identification et localisation des sites à risque de pollution) ;
- ◆ les prestations de levées de doutes de pollutions et les études urbaines associées (confirmation de la vacance, état de friches, intégration des sites dans l'enveloppe urbaine) ;
- ◆ les prestations Infos et les études urbaines associées (état du bâti, occupation foncière, contexte du site, modalités d'acquisition, valeurs économiques) ;
- ◆ les prestations Diag et les études urbaines associées (études de faisabilité et de valorisation du foncier).

RECYCLAGE FONCIER - FONDS FRICHES

À destination de nombreux porteurs de projets (collectivités/offices fonciers solidaires/entreprises privées), ce fond s'adresse aux projets d'aménagement de friches dont les bilans économiques restent déficitaires malgré la prise en compte de toutes les autres subventions publiques.

Pour être éligibles, les projets doivent être suffisamment avancés et 4 critères d'appréciation de la maturité doivent être connus : la maîtrise d'ouvrage, les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique et le bilan économique de l'opération.



LES « SITES CLÉS EN MAIN »

Créés à l'occasion du Conseil national de l'Industrie en novembre 2018, ces « sites clés en main », sont définis comme immédiatement disponibles pour accueillir des activités industrielles ou logistiques et pour lesquels les procédures relatives à l'urbanisme, à l'archéologie préventive et à l'environnement ont été anticipées. Ceci, afin de permettre l'instruction des autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle activité industrielle dans des délais maîtrisés.

TERRITOIRES D'INDUSTRIE - RÉGION GRAND EST

Le dispositif Territoires d'industrie consiste à faire coopérer les pouvoirs publics (État, régions, intercommunalités, opérateurs publics) et les industriels d'un même territoire pour établir un diagnostic, élaborer une feuille de route et apporter des solutions concrètes et adaptées aux besoins industriels en cohérence avec les priorités de développement régionales.

Fin 2021, cette initiative est à l'origine de 142 projets pour 52,1 millions d'euros d'aides engagés par l'État et la région. Ces projets doivent représenter la création future de plus de 2 000 emplois.



AGURAM 09/2022

L'APPEL À PROJET RECYCLAGE FONCIER - FONDS FRICHES 2022 (3^E ET 4^E ÉDITION) :

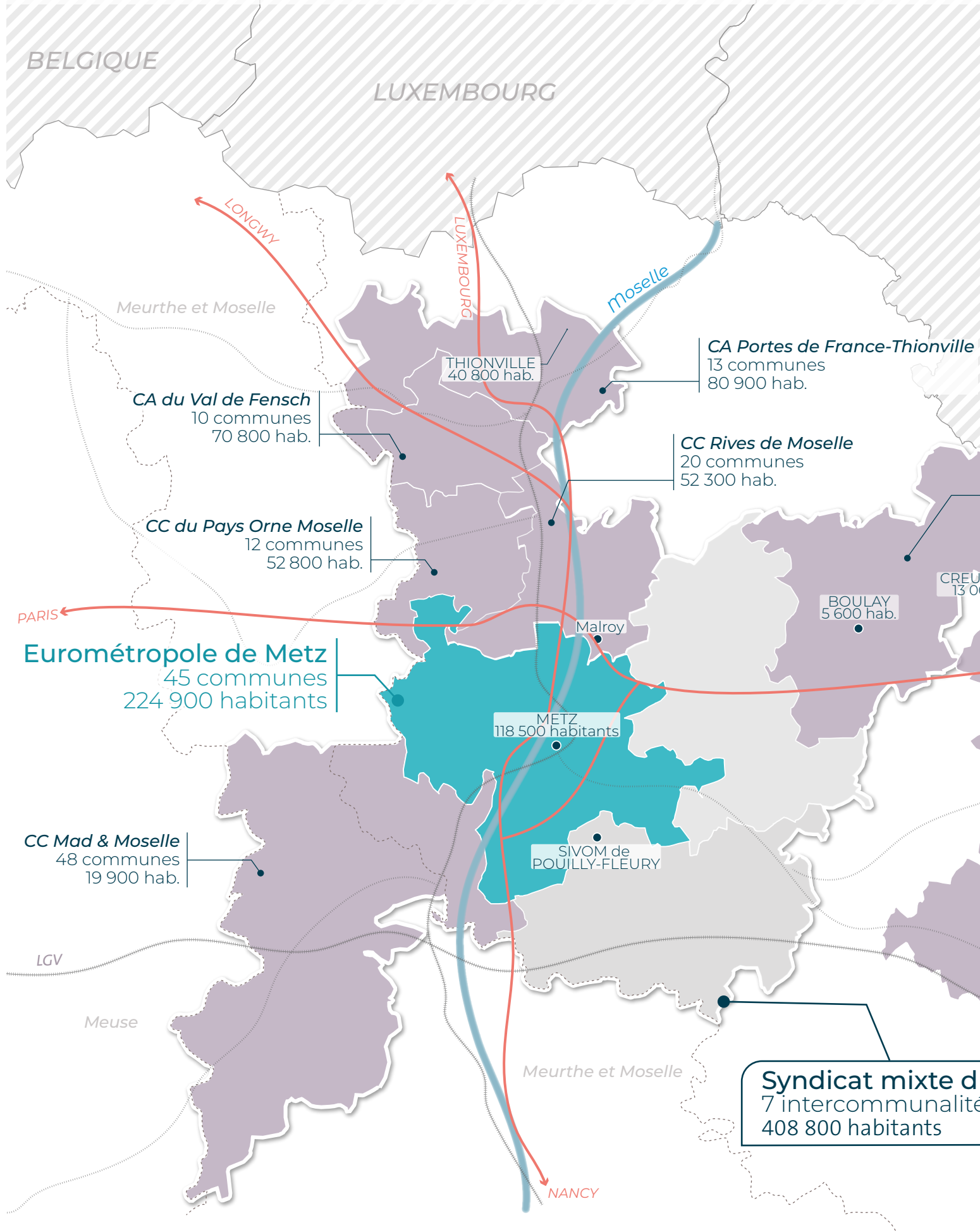
Le dernier appel à projet en date a été lancé le 15 février 2022 pour la 3^e édition. La date limite des candidatures était fixée au 13 mai 2022 avec des projets lauréats sélectionnés au plus tard avant le 15 juillet 2022. En Moselle, 2 projets ont été retenus : la plateforme basse de Micheville et la ZAC Europort à Uckange.

L'instruction des dossiers est conduite par le préfet de Région (ou son représentant). L'AGURAM fait partie du groupe de travail chargé du suivi et de l'éligibilité des dossiers reçus.

ZOOM

L'AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Un fort ancrage territorial



76
membres

1

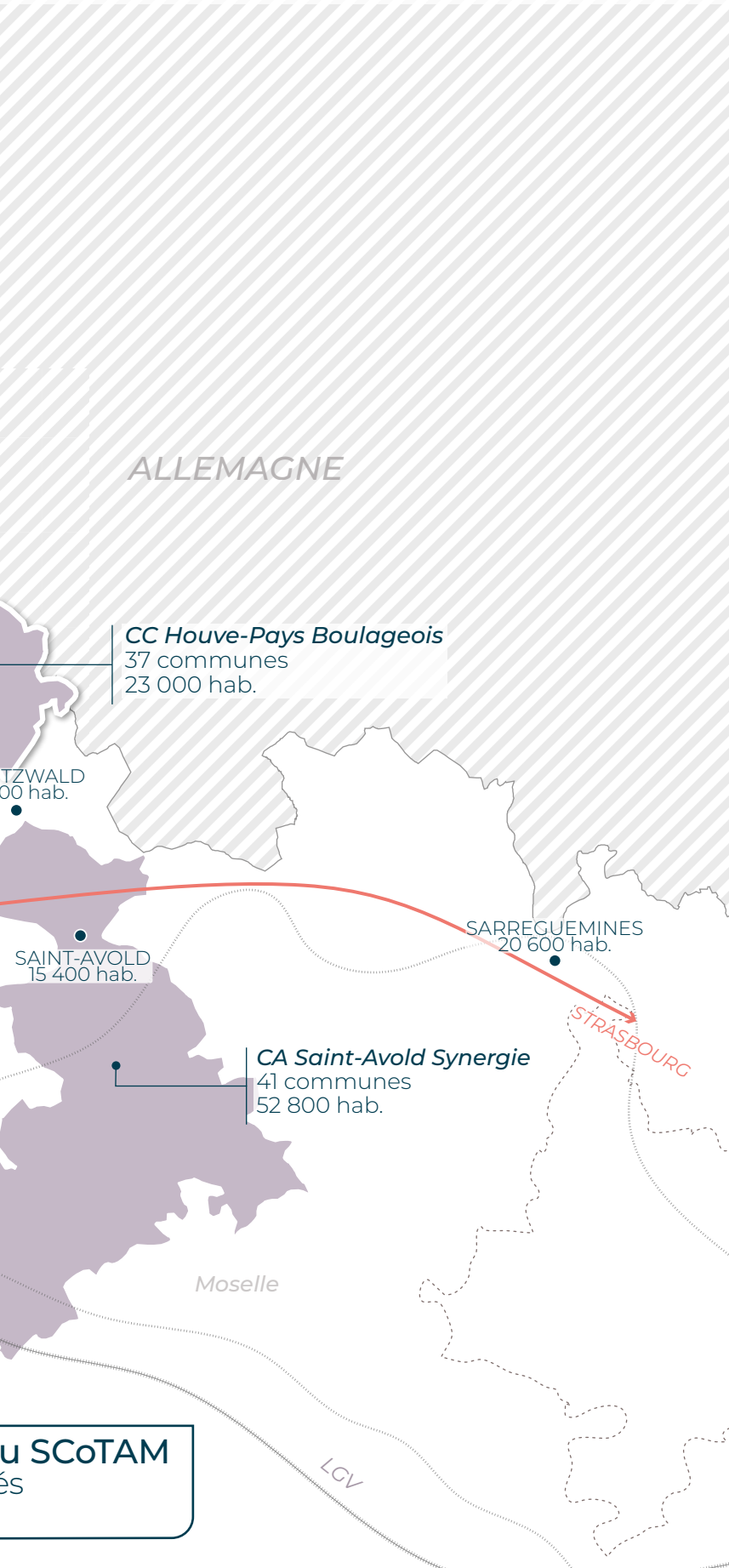
Schéma de
cohérence
territoriale

1

métropole

7

intercommunalités



Source : IGN, Insee 2019
(population municipale)
Mai 2018

Ce Carnet d'actualité proposé par votre agence d'urbanisme est disponible en téléchargement sur notre site www.aguram.org rubrique PUBLICATIONS > Planification ou avec le #veilleplanification.

HORS SÉRIE PRÉCÉDENT



Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Quentin MONTEIRO & Amaury KRID

Réalisation graphique : Sébastien TRIGNAC & Kevin RODEGHIERO

Crédit photographique : AGURAM, Jean-Marie GUZIK, Flypixel & Pixabay

Date de parution : septembre 2022

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org