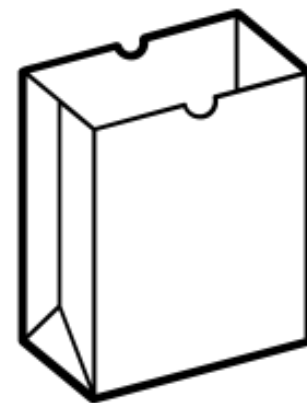


DECLARATION #2.

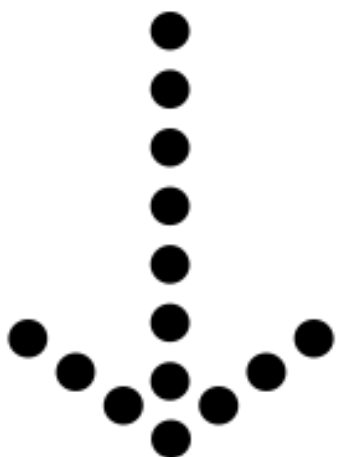
AGIR SUR LES FRICHES



IL EST URGENT DE TRANSFORMER LES FRICHES URBAINES POUR :

- **Limiter la consommation de foncier** et l'artificialisation des sols
- Redonner **ambition et fierté** aux acteurs locaux dans des lieux porteurs de sens
- **Ré-enchanter des territoires et renforcer leur attractivité**
- **Réduire les déplacements** des personnes et de marchandises
- Inventer **de nouveaux modèles et mobiliser des ressources inattendues**
- **Ouvrir des lieux à ceux pour qui l'espace est précieux**

NOS 10 IDÉES



POUR AGIR SUR LES FRICHES

POUR NOUS, UNE FRICHE C'EST :

Tout terrain qui a perdu sa vocation et qui se trouve (temporairement) sans usage.

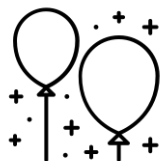
Abandonné, vacant, en attente de cession ou de règlement de contentieux les situations sont extrêmement diversifiées. Tout comme la taille ou les vocations initiales de ces terrains. Friches industrielles ou militaires, mais aussi anciennes églises ou centres commerciaux, ces lieux sont selon nous des potentiels clefs pour rendre nos villes plus durables et inclusives.

Nos idées sont les résultats d'ateliers collaboratifs réalisés par l'équipe urbaine du Conseil by Egis

NOS 10 IDÉES

POUR TRANSFORMER LES FRICHES

1) DEFRICHER SANS ENFRICHER



Intervenir sur les friches, c'est souvent pour les décideurs démontrer une forme de capacité à agir, à supprimer les points noirs, les difficultés d'une ville. Mais attention à ne pas agir sans mesurer les impacts de la réoccupation d'une fiche. Nous avons, au fil de nos missions, trop souvent croisé des projets qui vident cinq bâtiments de bureaux du centre-ville pour reconvertir un ancien hôpital. Des exemples qui témoignent de l'importance de proposer des programmes pertinents et cohérents avec le reste du territoire. D'autant que « friche » rime souvent avec marché immobilier détendu et donc rareté des utilisateurs solvables.

2) LES GRANDS VOISINS ... ET LES PETITS COPAINS AUSSI !



Les Grands Voisins à Paris, Darwin à Bordeaux, l'île de Nantes... Les grandes métropoles ont presque toutes accompagné l'émergence de lieux emblématiques portés par des entrepreneurs ou des acteurs culturels engagés. Ces hauts lieux sont devenus les symboles du dynamisme de ces villes et ont contribué à attirer les talents capables de les réinventer mais aussi de les gentrifier. Mais qu'en est-il de l'essentiel ? Que faire des friches par centaines d'hectares de Valenciennes, Nevers ou Charleville-Mézières ? Pour nous, l'enjeu premier est ici : dans ces territoires « périphériques » qui sont confrontés à des volumes et des coûts sans commune mesure avec leurs capacités et leur envies.

3) DES MACHINES A HISTOIRES



Grandes Halles, structures industrielles, ruines... Les histoires passées et futures à raconter sur les friches sont nombreuses et souvent haletantes comme une sortie en Urbex. Ce pouvoir d'évocation est un réel atout pour construire un projet en commun. Il n'est pas anodin de constater que beaucoup de tiers-lieux et de démarche d'intelligence collective trouvent une place de choix dans les friches. Nous pensons qu'il faut s'appuyer sur ces dynamiques. C'est souvent grâce à l'aventure d'un collectif local que les friches sortent de l'ombre et parfois deviennent des lieux habités. Le temps de ces projet est souvent plus long que celui des propriétaires ou des collectivités mais il va dans le sens de l'histoire. Une histoire souvent faite de petits pas, dont le plus difficile est souvent le premier. Vous avez une idée pour réveiller cette usine endormie ? Nous pouvons faire équipe !

4) SECURISER ET RECYCLER TANT QUE C'EST FRAIS



Il est beaucoup plus facile de trouver un nouvel utilisateur pour un site en bon état que pour un bâtiment déjà dévasté après quelques mois d'abandon. Nous avons trop vu de ponts roulants découpés au chalumeaux et de câbles brûlés dans les cours pour ne pas alerter sur la nécessité de sécuriser très tôt les sites vacants. Signer un partenariat avec un gestionnaire temporaire est souvent la meilleure solution car elle permet à la fois de sécuriser mais aussi de faire connaître le site tout en offrant des prix attractifs pour des acteurs de l'inclusion, de la culture, l'entrepreneuriat. Il est aussi utile de réaliser un diagnostic de réemploi pour recycler ce qui peut l'être au plus tôt.

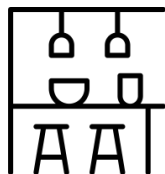
5) POLLUTION : PIEGE A FONDS



Toutes les friches ne sont pas polluées, mais lorsqu'elles le sont c'est très souvent le type et le niveau de pollution qui conditionnent son avenir. Dans les bilans d'aménagement que nous construisons sur les sites auparavant industriels, le poste pollution est souvent très largement supérieur à la valeur foncière. Le principe de dépollution par le propriétaire n'est pas toujours applicable, notamment dans les cas de liquidation et de mandataire judiciaire (ce qui arrive souvent lorsqu'une usine ferme). A défaut de portage par un EPF avec des coûts colossaux pour les collectivités, il est nécessaire d'ouvrir large le champ des possibles : de la renaturation, aux usages temporaires et la réindustrialisation... ainsi que les bonnes portes des financeurs qui sont aujourd'hui nombreuses mais encombrées !

POUR TRANSFORMER LES FRICHES

6) FINI LA SEULE CESSION, VIVE L'EXPLOITATION



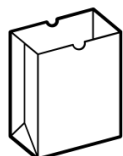
Dans bon nombre de cas, si un site est en friche, c'est que le marché immobilier est détendu. Les opérateurs ne se bousculent donc pas pour le racheter et le valoriser. Pourtant jusqu'à une période récente, l'objectif central voir unique des propriétaires et des collectivités était de vendre. Pour se débarrasser du coût et des risques associés. Mais parfois ils peuvent attendre longtemps. Sans marché immobilier et même dépollué, comment trouver preneur? Dans des contextes où le foncier continue d'avoir une valeur, les propriétaires commencent à changer d'approche. Certains pensent moins de manière linéaire et sont prêts à exploiter avant de vendre et même à trouver des modèles basés uniquement sur l'exploitation : création de foncières, tiers lieux culturel pour une nouvelle destination, séquestration carbone, centrale photovoltaïques...

7) L'UTILITE DES USAGERS



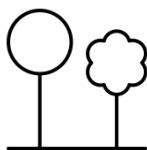
Commençons par ouvrir ! Et si les voisins venaient dans la casernes ? Faisons l'atelier de co-conception dans l'ancien lycée... ça nous donnera des idées. Les histoires de reconversion de friches commencent souvent par des dynamiques de proximité ou l'envie d'investir ces espaces libres par ceux qui le pratiquent à la marge. Parfois, même les propriétaires se disent qu'il est toujours mieux de partir des besoins des utilisateurs pour faire un projet qui soit utile et à impacts. Ces processus de co-production et de préfiguration, inspirés des méthodes du design sont dans certains cas extrêmement efficaces pour transformer les friches en « espaces utiles » et éviter le piège de la friche qui ne revit que quelques années, le temps d'épuiser un concept (hors sol) déjà dépassé à sa livraison.

8) LA VALEUR DU VIDE



Un jardin, une prairie, un espace public, un refuge à biodiversité, un parking, rien... Et si ces espaces souvent perçu comme « vides » étaient en fait les lieux à forte valeur aujourd'hui ? Ne faut-il pas changer de perspective et arrêter de penser m² bâti pour donner sa vraie valeur au vide ? Quelle plus-value énorme pour les habitants et leur logement lorsque l'on transforme une ancienne prison en un vaste parc ? Au moment où l'on souhaite redonner de l'attractivité aux cœurs de ville, parfois très denses et minéralisés, quelle valeur incroyable peut avoir la démolition de bâtiments ? Et si dé-densifier c'était valoriser ?

9) RENATUREZ ! C'EST RENTABLE (ENFIN PRESQUE...)



La capacité à stoker du carbone notamment dans les sols en s'appuyant notamment sur des outils de suivi et de gestion comme « smart soil » ou des démarches de slow renaturation sont des pistes de plus en plus prisées par les propriétaires fonciers pour donner de la valeur à leur friches. Côté collectivités, ces démarches intéressent au plan des impacts climatiques mais achoppent souvent sur les enjeux fiscaux et notamment les pertes en impôts fonciers liés à l'absence d'immobilier de substitution. A l'heure où les fleuves ont des personnalités juridiques, pourquoi ne pas faire évoluer la fiscalité foncière pour que la renaturation soit une option ne pénalisant pas les finances locales ?

10) POUR UN DEFICIT FONCIER A GRANDE ECHELLE



Dépollution, sécurisation, recettes souvent limitées, parfois sans valorisation immobilière... Bref « que du bonheur » pour les opérateurs pour qui opportunité et TRI sont souvent synonymes. Face à l'importance de l'enjeu et à l'objectif de zéro artificialisation nette, l'Etat semble avoir commencé à engager des moyens à travers notamment le fond friche et plus globalement le plan de relance. Pour nous, il s'agit d'une première étape encore peu significative qu'il conviendra de démultiplier dans les années qui viennent et à l'image de l'ANRU prendre en charge le déficit foncier à une grande échelle.