



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# Remobilisation des friches

« Faire face aux difficultés de reconversion des friches »

Conférence Technique Territoriale

Animation : Frédérique REFFET

4 juin 2024



Claire Fonticelli,  
maitresse de conférences  
en urbanisme et  
aménagement  
(Lieu, Aix-Marseille  
Université)

Les friches, lieux  
disponibles ?

**inter-  
friches**  
réseau de recherche

## Les friches, pour encadrer la densification

---

Le site semi-naturel du Val d'Or est une ancienne carrière et déchèterie remblayée. Les alentours du site sont marqués par de nombreux projets d'urbanisation. Si l'espace est aujourd'hui reconnu comme zone verte, la question de sa gestion et de la préservation de son caractère informel reste ouverte.



Site semi-naturel du Val d'Or à Bruxelles  
Source : Vanbustele, 2013

## Les friches, un réservoir de biodiversité

---



Espaces en friche colonisés par une végétation spontanée (Tours) / source : Brun, 2015

# Les friches, pour réguler l'immobilier

---

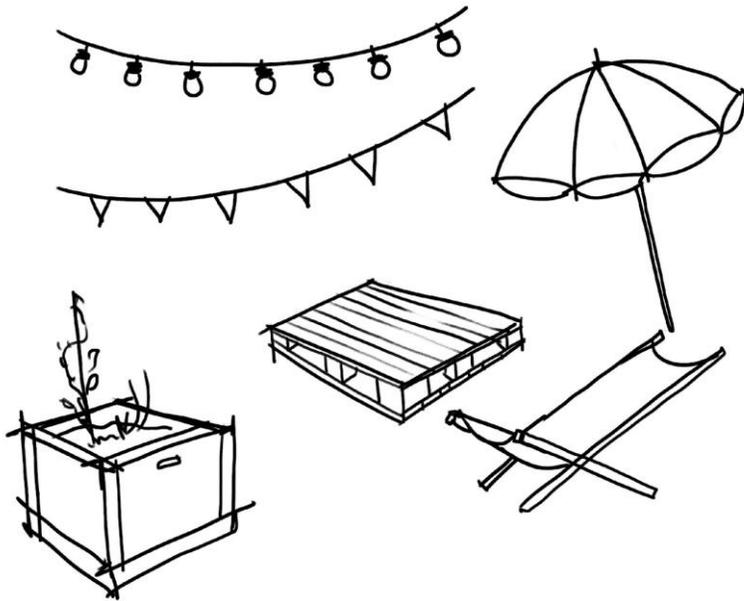
Réserve foncière ou rôle de régulation des prix de l'immobilier ?



Friche sidérurgique jouxtant le centre-ville de La Louvière (Wallonie, Belgique) / Source : Mazy Kristel, 2019

# Les friches, pour une diversité d'usages

Les friches temporaires, une diversité d'usage



Point Cardinal, friche culturelle à Genève / source : Piddu Luca, 2020

## Les friches, pour une diversité d'usages

---

Les friches sont des espaces de développement et de cohabitations d'usages. Ici, le laisser-faire par les pouvoirs publics laisse l'occasion à des jardiniers de s'ancrer dans les friches.



Traces d'un jardin sur les Tartres à Pierrefitte-sur-Seine / source : Mattoug Cécile, 2019

# Quelques références

---

Le site internet du collectif :

<https://interfriches.hypotheses.org/>

Quelques articles écrits par les chercheur.euse.s du collectif

Fonticelli C., Vanbutsele S. et Piddu L., 2023, « La friche urbaine, d'erreur en solutions, de solutions en dévoiements. Arpentage à la recherche des friches genevoises », Urbanités, #17 / L'erreur est urbaine, janvier 2023, en ligne.

Collectif Inter-Friches, « « Bye-bye les friches ! » Densifier la ville sur les friches, une panacée ? », Métropolitiques, 15 novembre 2021. URL : <https://metropolitiques.eu/Bye-bye-les-friches-Densifier-la-ville-sur-les-friches-une-panacee.html>

Rochard, H., Mattoug, C., Gauthier, C., & Brun, M. (2021). Crossing views on the field. UXUC - User Experience and Urban Creativity, 3(2), 64 - 73. <https://doi.org/10.48619/uxuc.v3i2.523>



Source : Pierre-Yves BRUNAUD, 2019



# Faire face aux difficultés de reconversion des friches

Aix en Provence – 4 juin 2024



La première étape pour apprécier le potentiel de reconversion d'une friche suppose de mener simultanément des investigations dans différents domaines.

Exemple : mission AMO friches Région Grand Est

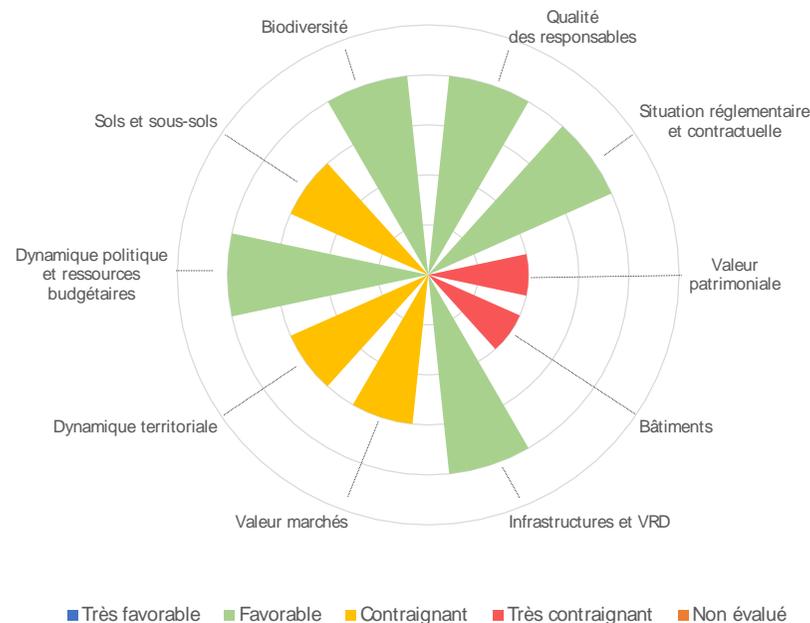
## Exemple : mission AMO friches Région Grand Est

- **6 friches industrielles > Soutien apporté à 5 EPCI en zone détendue, toutes situées en milieu rural**
- **2 constats généraux applicables aux 6 friches, les besoins étant faibles en zone détendue :**
  - Tous les projets de reconversion incluent **une part plus ou moins importante de renaturation**
  - La tentation est toujours grande de prévoir des programmes en capacités excessives que le marché ne peut pas absorber, pour couvrir les frais de proto aménagement, mais **la réalité des besoins/demandes du territoire amène à formuler de la prudence et de la retenue dans les surfaces à réaménager** (phasage progressif à minima)
  - Les acteurs ont tous été surpris de la grande vitesse de dégradation des friches,

La mission de conseil expert met en exergue **un potentiel de reconversion contraignant mais qui présente plusieurs aspects favorables :**

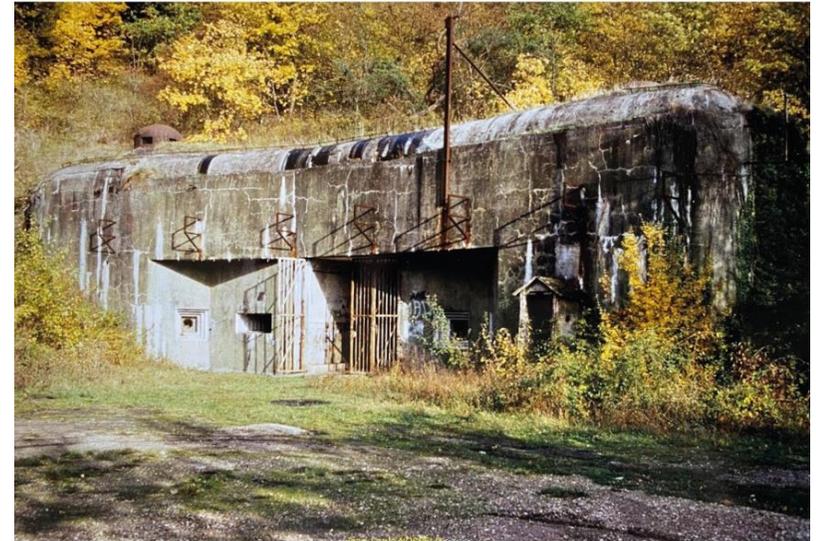
- Les nombreux bâtiments imbriqués doivent être déconstruits du fait de leur état de dégradation avancé et d'une absence de valeur patrimoniale.
- Les besoins du territoire et les valeurs marché sont faibles
  - Tous les réseaux sont à proximité immédiate du site
- La situation réglementaire est claire et soldée, et le foncier appartient déjà à la collectivité
- Enfin, le potentiel biodiversité est un atout du fait de son positionnement à proximité des espaces naturels et de la présence de la rivière enterrée qui traverse le site

**Friche MISM de Sainte Marie aux Mines (68) > Potentiel de reconversion**



## Exemple : EPF Grand Est : le devenir des fonciers militaires, un cas atypique

- **Des emprises très importantes, qui ont marqué le territoire 344 ha sur 6 communes**



- **Des sites très impactés par l'affectation militaire qui demandent des investissements de sécurisation très importants**



## Exemple : EPF Grand Est : le devenir des fonciers militaires, une opportunité



SNCRR > Une opportunité à étudier



- **Les fonciers militaires, objet de la présente étude, disposent de nombreux atouts pour développer un projet de SNCRR**

Des friches qui doivent être sécurisées, quel que soit l'usage envisagé

- Du fait de leur pollution des sols par des systèmes de défense, inexploitable sans sécurisation par des travaux de retrait, **ces fonciers sont de fait des friches.**

*Définition au sens du code de l'urbanisme (article L. 111-26) : on entend par " 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 »*

- Le fonds friches mobilisé par l'Etat, prévoit explicitement la possibilité de choisir l'usage de renaturation pour la reconversion d'une friche

Des sites à caractéristiques favorables :

- Implantés au sein d'un territoire attractif qui génère une demande de compensation biodiversité
- Grande superficie (plusieurs centaines d'hectares)
- Intégrés dans la trame verte du SRCE régional
- Nécessité d'une « remise en état » ou « restauration » indispensable, par le retrait de tous les engins de défense disséminés autour des ouvrages
- Climat et topographie propice à la création de zones humides
- Un état initial :
  - de la biodiversité favorable ( diagnostic à réaliser) mais qui peut sans aucun doute être développé par des travaux de génie écologique
  - Une pollution physico chimique potentiellement faible (à vérifier) , sinon assez localisée (zones de stockage), ce qui sécurise le budget de « remise en état »

Potentiel de développement d'un SNCRR, avec l'aide à solliciter (Fonds Friches de l'Etat, Région Grand Est...)

**La question de la capacité d'ingénierie au sein de la collectivité à soulever dès le départ :**

*Engager un projet de reconversion, c'est-à-dire passer de la phase études amont à la phase mise en œuvre, suppose de mobiliser une ingénierie interne importante non compatible avec la réalisation des tâches et missions habituelles des équipes techniques des collectivités.*

*Ce qui va signifier à la fois : **s'appuyer sur des partenaires publics comme privés et renforcer ses propres équipes.***

**Exemple : mission d'accompagnement auprès de la commune d'Epinaç( 71) pour la reconversion du Puits Hottinguer.**



# Urban Vitaliz

Aiguiller **gratuitement** les collectivités  
pour leurs projets de revitalisation de friches

friches@beta.gouv.fr

[www.urbanvitaliz.fr](http://www.urbanvitaliz.fr)

[LinkedIn : UrbanVitaliz](#)

Salomé DESCHÊNES

Faites passer votre friche à l'étape suivante !

[www.urbanvitaliz.fr](http://www.urbanvitaliz.fr)



Le service public numérique qui vous permettra de :

- Recenser les informations importantes sur votre friche
- Recevoir des recommandations sur-mesure
- Avoir des retours d'expérience et éviter les écueils
- Avoir accès à des centaines de ressources thématiques
- Un réseau d'acteurs locaux et d'expert



Une opportunité de lever vos blocages et faire émerger les projets de réhabilitation gratuitement

- ➔ Un service pour les petites et moyennes collectivités, qui fournit un **accompagnement individualisé** en amont des projets
- ➔ Une plateforme où on retrouve toutes les informations concernant son **projet**, les **outils** et les **financements** associés
- ➔ Un outil qui facilite le **suivi**, entre collaborateurs et avec les **acteurs du territoire**

En 3 ans, c'est + de **400 collectivités de moins de 5000 habitants** qui ont été accompagnées par 2 urbanistes et au moins un conseiller local (DDT, EPF, Région, etc.) en collaboration sur l'outil.

