aradel
compétences

La reconversion des friches industrielles et commerciales

Journée d'échange d'expériences

14 février 2019
Maison des projets Novaciéries,
Saint-Chamond (42)

www.aradel.asso.fr

Contacts :

04 37 28 64 64
04 37 65 03 55
aradel@aradel.asso.fr

ARADEL
14, rue Passet – 69007
Lyon

Nous suivre :

Ils nous soutiennent :

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

Programme de la journée

9h00 : Accueil des participants autour d'un café

9h30 : Conduire une démarche de reconversion d'une friche : quelles ressources, quels acteurs ?

- **En présence de :**

  Anne-Laure Maréchal, chef de projet IDfriches, chargée de mission Aménagement et Territoires, Région Auvergne-Rhône-Alpes

  Franck Gaudin, responsable du pôle développement de l'observatoire des friches, Etablissement Public Local Foncier de Savoie

11h30 : Echanges d'expériences : quels leviers et freins à la conduite d'opération de reconversion ?

- **En présence de :**

  Céline Aurelle-Heduy, Chef de pôle au pôle urbanisme et foncier, Ville de Roanne

  Joseph Perreton, directeur général de Cap Métropole et Yann Tessieux, développeur économique sur le secteur du Gier, Saint Etienne Métropole

13h00 : Déjeuner

14h00 : Visite du site Novaciéries

- **15h30** : Fin de la rencontre

La reconversion des friches : un enjeu pour le développeur économique

Le mot introductif, par Nicolas Gillio, administrateur d'Aradel.

- Les friches sont de **diverses natures** (industrielles, commerciales, agricoles, militaire, etc.) et de **différentes tailles**. Elles peuvent se situer en périphérie, être plus diffuses dans le tissu urbain voire totalement isolées.

- Pour beaucoup d'entres elles, le **repérage d'acteurs pour porter le foncier** est souvent problématique. La reconversion des friches est donc un enjeu profondément actuel et d'avenir.

- Face à cette diversité et dans un contexte de **« sobriété » foncière**, il faut changer les façons de travailler. Le développeur économique peut **faciliter la circulation de l'information** entre acteurs économiques du territoire ou extérieur à celui-ci, et notamment pour des entrepreneurs en recherche de terrains.

- A plus long terme, le développeur peut alerter sur les **risques de dégradation** et apporter son aide dans la **requalification partielle ou totale du site** plutôt que de créer ou étendre des zones d'activité économique.

Objectifs de la journée

- **Echanger autour d'expériences de reconversion de friches**

- **Faire connaître des acteurs ressources et outils pratiques**

IDfriches
Accompagner la reconversion de friches en Auvergne-Rhône-Alpes

- Son objectif : dynamiser la transformation des friches en Auvergne-Rhône-Alpes. Il soutient des projets dits « innovants » (acceptation relativement large des projets).
- Le dispositif bénéficie du soutien des fonds européens FEDER
- Il transite autour du dispositif plus de 500 acteurs économiques, académiques et publics
- Il est toujours temps pour les territoires de faire remonter leurs demandes, leurs besoins, mais également de partager leur expériences autour de la reconversion de friches
- Les développeurs économiques peuvent se sentir parfois démunis face à la multiplicité des acteurs qui interviennent dans le processus
- **Deux manières de faire le lien avec les développeurs économiques :**
  - Associer les développeurs économiques plus étroitement dans la chaîne de valeurs d'IDfriches, c'est-à-dire l'écosystème d'acteurs, de ressources et d'expertises du dispositif
  - Leur diffuser les publications et informations sur les journées techniques, proposées dans le cadre du dispositif, notamment *via* Aradel

L’observatoire des friches de l’Etablissement Public Local Foncier de Savoie

- Face au constat d'un manque d'informations sur les risques et les potentialités de nombreuses friches économiques, l'EPFL de Savoie a mis en place un observatoire en 2017 dans le cadre de la démarche IDfriches

- Plus de 130 friches, en majorité de type industriel, touristique et commercial, ont été mises à jour dans 67 communes et 15 EPCI.

- Pour chaque site repéré, l'EPFL se rend sur place et collecte des informations techniques (risques inhérents, pollutions potentielles, règlements d'urbanisme en vigueur, historique du site etc.)

- Le but est d'alerter les élus sur les risques inhérents à ces sites et sur leurs responsabilités directes mais également de mettre en avant ces sites pour leur prise en compte dans les projets locaux. L’ambition est aussi environnementale en contribuant à lutter contre la pollution des sols

- Grâce à un service prochainement proposé en ligne, les acteurs territoriaux et les développeurs économiques disposeront d'une fiche d'identité de chaque friche.

- **Deux axes de travail avec les développeurs économiques :**
  - le partage d’informations et la connaissance des friches,
  - la mutabilité des sites.

Le projet Foch Sully à Roanne (42), un programme en cœur de ville

- Un programme mixte avec les invariants suivants : le commerce, l'habitat et le parking. Il s'agit avant tout d'un projet visant à répondre à une problématique commerciale mais qui ancre cette ambition dans un projet de revitalisation plus large mêlant habitat, service à la population, espaces publics…

- Ce projet comprend notamment la reconversion d'une ancienne imprimerie qui a définitivement fermé ses portes en 2013

- La Ville a acquis le foncier dans un délai de 2 ans. La déclaration d'Utilité Publique a permis de faciliter les négociations

- L'impulsion de la Ville est une marque importante. Pour piloter le projet, la Ville s'est dotée d'une SEMOP (société d'économie mixte à opération unique) qui est l'aménageur du projet. La Semop intègre des investisseurs publics et privés

- Travail important autour de l'animation commerciale avec l'association des commerçants, la mise en place de boutique test, le recrutement d'un manager de centre-ville,…

- Échéance du programme : 2022

Novaciéries, un projet de reconquête urbaine à Saint-Chamond (42)

- Projet métropolitain, conduit avec Cap Métropole, l'aménageur de St Etienne Métropole. Il s'agit d'un site industriel emblématique de St-Chamond qui comprend notamment les aciéries
- Site de 45 hectares, enclave urbaine pourtant située à quelques centaines de mètres du centre-ville, comprenant des friches mais également des entreprises encore en activité
- Sur un secteur du site, projet de pôle entrepreneurial dédié au secteur de la mécanique et l'ingénierie industrielle, avec une pépinière, des espaces de coworking, etc.
- Maitrise foncière dans un marché distendu. Le projet mixte du développement économique (activités industrielles, tertiaires, surfaces commerciales), de l'habitat, des espaces publics et de loisirs
- Selon le développeur économique, le projet a permis de créer des liens forts avec les entreprises du site qui permettent aujourd'hui de les « embarquer » vers des enjeux plus globaux, à l'image de la démarche d'Ecoquartier (lauréat de l'AAP 2010 quartiers durables)
- Le projet a démarré dans sa phase opérationnelle en 2012. La concession d'aménagement du site court jusqu'en 2027

Echanges & débat
Réussir son opération de reconversion

En matière de requalification de friche, **le maitre mot est l'anticipation.**

Elle peut avoir un effet positif sur les coûts liés aux opérations de reconversion car cela limite les durées de dégradation des sites.

Cela suppose de s'organiser localement pour repérer et qualifier en continu les friches, détecter leurs potentialités dans le but d'interpeller rapidement les décideurs.

D'autres étapes clés ont été citées pour **désamorcer** des situations de blocages ou de tensions avec les acteurs locaux; ou tout simplement informer des opérations en cours et à venir :

- **Aller à la rencontre** des usagers potentiels (habitants, commerçants, etc.)
- **Communiquer** sur le projet régulièrement en s'adaptant au public visé
- **Organiser des visites, des ballades de chantier** pour montrer l'avancée des opérations

Les facteurs clés
selon les participants

- Disposer d'un portage politique fort et durable
- Fixer un cap, une orientation stratégique
- S'assurer de l'implication d'une multiplicité d'acteurs autour du projet
- Être au contact permanent des entreprises locales pour connaitre et anticiper leurs besoins
- Animer le partenariat autour du projet
- Communiquer et rendre compte aux partenaires, élus, habitants…
- Se donner du temps long
- Rester agile, réinterroger et ajuster le projet en fonction des remontées du terrain
- Permettre l'appropriation du projet et donner envie aux futurs bénéficiaires par des avancées concrètes et visibles
- Prévoir des occupations temporaires pour tester des usages

Les principaux freins
relevés par les participants

- Le manque de **portage politique**
- Succomber à l'empressement du phénomène des friches dans un contexte de **maitrise foncière**
- Les « **doux rêveurs** » qui conçoivent un projet trop ficelé sans les confronter aux réalités économiques ou d'usage
- Le modèle économique des opérations souvent lourd à porter pour une seule collectivité
- Le problème de dialogue et de culture entre services de l'Etat et développeurs économiques (ex : la **Direction immobilière de l'Etat)**
- L'**architecte des Bâtiments de France** qui peut ralentir ou bloquer le projet
- La **non maîtrise foncière** et donc le **délai d'acquisition foncière** (procédures lourdes, chantage à la friche de la part du propriétaire, etc.)

Visite du site Novaciéries

Retrouvez les supports d'intervention

- **Présentation du dispositif IDfriches**, par Anne-Laure Maréchal
- **Présentation de l'observatoire des friches de Savoie**, par Franck Gaudin
- **Présentation du projet Foch Sully à Roanne**, par Céline Aurelle-Heduy
- **Présentation du projet Novaciéries à Saint-Chamond**, par Joseph Perreton et Yann Tessieux