

Installer le débat pour Réinventer nos friches !

Faire la ville autrement !

D'après l'intervention de **Sylvain Grisot** :

Urbaniste chercheur et praticien, fondateur de dixit.net



« On a parlé du recensement des friches, mais pas seulement. Il y a cette idée d'étendre l'observation à tout type de foncier et de détecter toutes les alternatives à l'étalement urbain : les friches, les secteurs densifiables, le traitement de la vacance ... La question posée est comment est-ce qu'on invente aujourd'hui le « normal » des 50 prochaines années ? Le foncier est une ressource limitée et c'est le seul espace dont on dispose pour construire, même si c'est aussi une matière support de plein d'autres choses que l'aménagement !

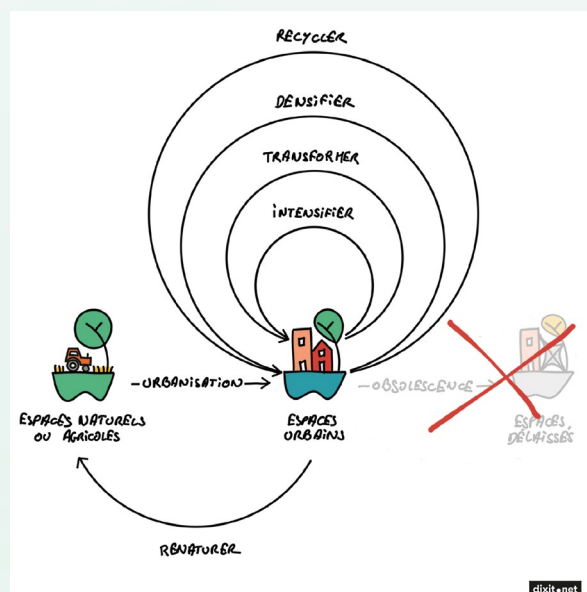
Alors faire la ville autrement par l'urbanisme circulaire c'est se dire qu'on va utiliser des « boucles alternatives ».

Les 2 premières boucles sont à l'échelle du bâtiment : éviter de construire en intensifiant des bâtiments existants et éviter de déconstruire en transformant les bâtiments. Les deux boucles suivantes privilégient la densification en récupérant des espaces urbains libres pour venir y construire et puis le recyclage des sites de démolition-reconstruction. La dernière boucle c'est la renaturation. Comme à ANOR on peut trouver des sites trop éloignés de la ville où la renaturation est la solution à privilégier.

« INTENSIFIER » c'est mieux utiliser les temps de la ville avec par exemple des occupations temporaires. Un bâtiment reste vide globalement 10 % de sa vie parce qu'il attend sa réhabilitation, son 1^{er} occupant, sa déconstruction ... on utilise ce temps là pour ramener de l'usage dans le lieu.

« TRANSFORMER » peut concerner des copropriétés sur le toit desquelles on vient poser des logements. Ce sont aussi des bureaux réhabilités en logements ou des logements que l'on construit pour pouvoir les transformer en bureaux.

« DENSIFIER » c'est trouver dans nos lotissements des espaces pour rajouter des maisons. Le périurbain n'est pas l'ennemi, c'est la ville de l'avenir où il y a de la place pour qu'elle se réinvente. Mais c'est aussi travailler la densification du foncier économique !



« RECYCLER » c'est entrer dans le processus de reconversion des friches. Mais il ne s'agit pas que des friches industrielles ce sont également les friches commerciales qui commencent à se multiplier. Recycler implique également que l'on travaille sur les enjeux de déconstruction et de réemploi des matériaux récupérés.

Faire la ville autrement c'est finalement transformer la ville qui est déjà là. Cela implique de changer de mode d'organisation et de miser sur de nouvelles compétences pour forger des outils de maîtrise du sol, cette ressource trop essentielle pour être livrée au seul marché ! Cette maîtrise repose sur une nécessaire cohérence des politiques et des actions en repensant un système qui concerne chaque territoire et lie les stratégies foncières, économiques, de l'habitat et de la mobilité. »

Réinventons nos friches !



un séminaire du Pôle métropolitain



, une production Aduga



www.aduga.org

Atelier participatif : Quels ingrédients réunir aujourd'hui pour dynamiser durablement et équitablement la reconversion des friches du Grand amiénois ?

Organisés en six groupes les participants ont essayé de répondre à cette question du passage collectif à l'action en actionnant les leviers publics et privés.

3 minutes de silence !

Dans un premier temps, sans débat, chacun a pris trois minutes pour se dire « avec tout ce que j'ai entendu depuis ce matin moi j'ai envie de proposer ça ! ».

5 minutes pour un choix débattu...

Après avoir multiplié les idées, chaque groupe avait pour consigne de sélectionner trois ou quatre de ces propositions pour les formaliser avant de les présenter à l'assemblée :

**Accompagner
la transformation
de l'habitat
individuel**

On en parle depuis 15 ans ... c'est probablement particulièrement difficile à mettre en œuvre. Pourtant cette action pourrait avoir un véritable effet de transformation, éviter des déménagements notamment de personnes âgées, réduire la vacance par la réorganisation de logements...

**Réinterroger
les besoins
en fonction des
lieux notamment
en associant
les habitants**

Réinterroger les besoins c'est déjà s'inscrire dans un objectif de frugalité (de quoi a-t-on vraiment besoin ?). Associer les habitants permet aussi de préparer une réponse « sur-mesure » beaucoup plus efficiente.

**Faire évoluer
les concepts
de production et
revoir les standards
normatifs**

Sortir des typologies classiques de logement (T1, T2, T3...) permettrait parfois de mieux coller au besoins contemporains. Les standards normatifs hérités pour la construction de logements ou de bureaux ne permettent pas forcément la souplesse aujourd'hui nécessaire aux usages successifs et différents envisageables dans la vie d'un bâtiment.

**Maîtriser
le foncier
via la fiscalité
locale**

Chacun est conscient qu'une réforme de la fiscalité locale constituerait un levier terriblement efficace qui semble tout aussi terriblement délicat à mettre en place ! On peut noter toutefois quelques timides avancées dont la taxe sur les logements vacants créée en 1998 et la taxe d'habitation sur les logements vacants qui s'exercent à l'échelon local.

**Dissocier
la propriété
du sol**

Cela se fait déjà aujourd'hui notamment dans certaines zones d'activité économique. Dans le domaine du logement, les Organismes de foncier solidaire (OFS) et le Bail réel solidaire (BRS) permettent une accession à la propriété sociale, durable et abordable en dissociant la propriété du sol de celle du logement.

**Développer
l'ingénierie dans
les territoires et
favoriser les prises
de conscience
via la formation
et le partage
d'expérience**

La formation évoquée n'a pas pour vocation de transformer les élus en techniciens mais à améliorer le dialogue entre eux, ce qui peut effectivement favoriser les prises de conscience de chacun. Cette action trouve également écho dans le besoin croissant d'ingénierie dans les territoires. Par ailleurs, la sensibilisation et l'information des propriétaires peut favoriser le développement d'usages intermédiaires pour éviter la ruine d'espaces vacants dans l'attente d'un projet définitif.

**Recenser
les espaces
renouvelables
(friches, délaissés,
logements
vacants...)**

L'observatoire des friches porté par l'ADUGA existe dans le Grand Amiénois depuis 2012. Mis à jour en 2017 il bénéficiera d'une seconde actualisation en 2022. La question des délaissés a été étudiée par la DDT et la DREAL et celle des logements vacants sera traitée dans le cadre de la révision du SCOT du Grand Amiénois.

**Prioriser les projets
aux différentes
échelles
(EPCI,
Grand Amiénois,
Hauts-de-France)**

Il s'agit de la suite logique du recensement. Elle repose nécessairement sur une stratégie d'ensemble à actualiser ou à développer selon les échelles territoriales.

**Engager la
population jeune
dans une démarche
participative et
pédagogique**

La concertation de la population se trouve précisée ici dans la tranche d'âge correspondant à la jeunesse du territoire. Au-delà de coller aux besoins actuels, l'objectif de cette concertation est de se projeter dans les besoins futurs et de bénéficier du regard potentiellement innovant des nouvelles générations.

**Connaître et
s'appropriier
l'ensemble
des labels et
financements
(maîtrise d'ouvrage
publique ou privée)**

C'est une tâche ardue à laquelle s'est attelé le CEREMA en proposant l'outil UrbanVitaliz évoqué dans la cadre de ce séminaire.



À l'issue de cet atelier, le constat est que l'on touche naturellement beaucoup d'acteurs différents. On aborde les grandes réformes nécessaires à l'échelle nationale, mais on a identifié également de nombreuses actions qui peuvent être menées à l'échelon local. Ces actions reposent peut-être encore sur certaines prises de conscience (c'est aussi le rôle de ce type de séminaire), mais elles réclament surtout sur une bonne coordination des stratégies et acteurs aux échelles pertinentes !

Réinventons nos friches !

Un séminaire du Pôle métropolitain



, une production Aduga



www.aduga.org

