

Installer le débat pour Réinventer nos friches !



Table ronde : « environnement et patrimoine », freins ou leviers de la reconversion des friches ?

Lilika Troha, paysagiste - EMPREINTE PAYSAGE / Camille Mourier, architecte - FACE-B

Delphine Droussent, conseillère pour l'architecture - DRAC / Loranne Bailly, directrice générale - EPF Nord-Pas de Calais.

Animation Sylvain Grisot, urbaniste chercheur et praticien, fondateur de dixit.net.

Ce document ne constitue pas un compte-rendu exhaustif des nombreuses interventions dont a bénéficié la table-ronde. Il a vocation à illustrer la méthode d'association des différents acteurs techniques pour optimiser une démarche de reconversion dont on a vu toute la complexité. Réactiver une friche n'est pas une démarche « standard », c'est un processus où il faut abandonner la logique de réduction du risque systématiquement recherchée pour les constructions neuves. Travailler sur l'existant implique d'accepter l'incertitude et l'aléa ; pour illustrer cela, deux praticiennes ont accepté de partager avec nous leurs expériences :

Lilika Trohat co-gérante associée de l'agence EMPREINTE à Lille

<http://www.empreinte-paysage.fr/>

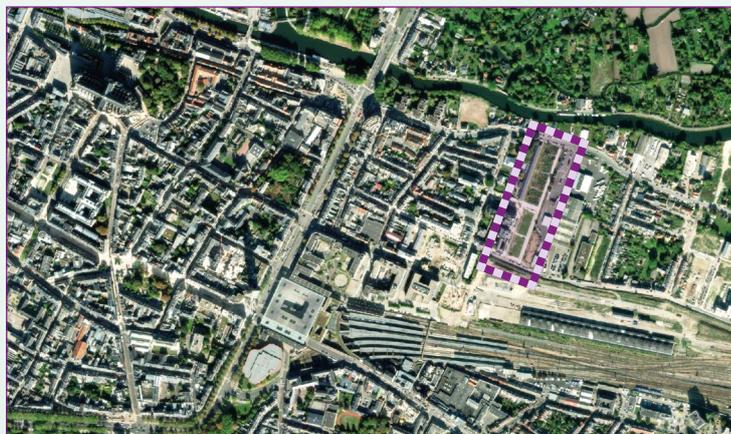


« En pleine mutation, Gare-la-Vallée est un quartier en position stratégique aux portes du centre-ville d'Amiens, des hortillonnages et de la Gare-du-Nord. Le secteur de projet était occupé par un mélange de maisons amiénoises et d'activités artisanales en friches pour une grande partie. Notre intervention s'inscrivait dans la reconquête globale de ce quartier dégradé qui faisait toutefois l'objet d'attractivité foncière de par sa localisation exceptionnelle.

Recomposer ce quartier nécessitait de s'interroger sur la redéfinition de son identité. Ainsi, l'enjeu essentiel de la densification devait être concilié avec l'offre de nouveaux espaces publics paysagés pour profiter des berges de Somme si proches bien qu'invisibles jusque-là. La dimension paysagère intégrée a contribué à la revalorisation du quartier mais aussi à rendre du confort à ses utilisateurs en transformant l'aridité de la friche en îlot de fraîcheur.

Questionnement global, élaboration et réalisation du projet d'aménagement ont constitué un travail de longue haleine (15 ans ...), notamment parce qu'il a fallu gérer la dimension archéologique du site et parce que nous y avons trouvé des pollutions. Mais une fois la reconversion livrée et ce lien tissé entre la Somme et la gare, il semble que cela a toujours existé ainsi ! »

| Le parc NISSO PELOSSOF, quartier Gare-la-Vallée à Amiens |



Source : Esri, Maxar, Earthstar Geographics, SDA FSA, USGS, Aerogrid, IGN, IGP, and the GIS User Community



Camille Mourier co-gérante du bureau d'architecture FACE-B à Lille

<https://bureaufaceb.com/>



« Nous venons de livrer ce projet installé dans l'ancienne filature Hourdequin. Nous avons commencé par appréhender ce qu'était cette friche : une histoire, un patrimoine, un souvenir collectif et une certaine sensibilité.

Deux autres particularités caractérisaient cette reconversion : le voisinage d'un grand site archéologique et la commande exprimée pour une médiathèque de 400 m² dans une friche de 3 600 m² ! Cela nous a amené à nous intéresser à l'histoire du bâtiment pour mieux comprendre son potentiel. Cette approche a créé le dialogue avec les acteurs de la reconversion dont l'Architecte des bâtiments de France et nous a permis de valider la localisation de la future médiathèque mais également d'étudier les articulations avec d'autres programmes susceptibles de s'installer ensuite dans les espaces non affectés.

Nous avons valorisé la structure métallique et la maçonnerie, notamment les sheds qu'il a fallu reconstruire avec les entreprises locales qui ont un vrai savoir-faire. Le parvis aménagé affiche clairement l'accès à la médiathèque et propose une articulation entre la partie reconvertie et celle en attente de reconversion.

Nous avons rencontré pas mal d'aléas, ceux auxquels nous nous attendions (amiante, plomb...) mais aussi la présence de cavités et de poteaux non fondés ! Nous avons géré les premiers en organisant le chantier en deux phases, la première « démolition-désamiantage-déplombage » a été menée parallèlement à la préparation de l'appel d'offres pour la reconversion et l'a alimentée. L'aléa cavité ne pouvait être anticipé il a eu un impact financier et sur la durée du chantier.

Effectivement la mise en œuvre d'un projet de reconversion s'inscrit dans un temps long (5 ans pour celui-ci). Mais la satisfaction est grande de réaliser que l'on rend à la ville et aux habitants un espace autrefois si actif et qui semblait définitivement abandonné. »

| La médiathèque du réseau intercommunal à Ribemont-sur-Ancre |



Source : IGN 2017



© ADUGA



« Héritage, patrimoine ... on voit bien qu'on est sur des choses très fortes qui peuvent porter des projets puissants ! et en même temps qui dit « patrimoine » entend bien souvent « contraintes ».

La question des pollutions amène aussi son lot de difficultés. Comment fait-on aujourd'hui pour travailler avec tout cela sans que ça ne pénalise le projet ? Quels sont les bons réflexes à avoir ? »



Delphine Droussent conseillère pour l'architecture au pôle patrimoine architecture de la DRAC



« Le patrimoine industriel est parfois peu valorisé parce que perçu comme un outil ou comme un lieu de souffrance. Pourtant la réaffectation de ce patrimoine contribue à recréer une cohésion sociale et à l'intégration générationnelle ainsi qu'à la valorisation de savoir-faire.

La DRAC offre un bon point de départ pour une réflexion de projet car même si le bâtiment ne bénéficie initialement d'aucune protection, l'Architecte des bâtiments de France (ABF) peut déterminer s'il a une qualité architecturale qui peut amener une protection effective ou à la labellisation « fondation du patrimoine », ou encore au label expérimental Effinergie Patrimoine.

<https://www.effinergie.org/web/les-labels-effinergie/le-label-effinergie-patrimoine>

L'idéal est de ne pas attendre la mission de permis de construire, mais de rencontrer l'ABF au moment de l'avant-projet parce qu'il va pouvoir être force de proposition et dialoguer avec le maître-d'œuvre que vous aurez missionné. »

Didier Margot chef de projet sites & sols pollués / chargé de mission friches industrielles à l'ADEME

<https://www.ademe.fr/expertises>



« Sur la question des pollutions, le bon réflexe se situe déjà à l'échelle locale. C'est notamment tout le travail d'inventaire qui a été fait par l'ADUGA et qui est très intéressant. En effet, il est rare de disposer d'un outil offrant autant d'informations sur chaque friche d'activité. Second point, le projet ! Il s'agit de travailler par itération entre les investigations sur l'état des sols, des gaz de sols, des cours d'eau et la définition progressive du projet de reconversion.

L'ADEME apporte du conseil avec l'expertise de nos métiers, et son intervention dans le domaine de la dépollution préalable à la mise en sécurité de site. En revanche nous ne sommes pas missionnés pour aller au-delà et préparer l'aménagement du site.

Ensuite l'ADEME accompagne différentes étapes de réalisation du projet à travers des lignes de financement qui concernent l'ingénierie des études ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que la réalisation des travaux de dépollution. Ces financements sont particulièrement abondés cette année dans le cadre des fonds friches.

Ces fonds sont accessibles par candidatures à deux appels à projets. Le premier a été clos en février, le prochain le sera début octobre.

<https://agirpoulatransition.ademe.fr/entreprises/dispositif-aide/20210713/friches2021-145>

Pour nous aussi, le mode de travail itératif est idéal et cela dès le stade du questionnement sur la capacité du site à recevoir votre projet qui doit donc bénéficier d'un premier stade de réflexion. Si cette capacité se confirme et que vous vous portez acquéreur du site, l'ADEME vous accompagnera tout au long de la conception du projet et des travaux de dépollution. »

Réinventons nos friches !



Loranne Bailly directrice générale de l'EPF Nord-Pas de Calais



« J'ai noté qu'il s'agissait de projets qui bénéficiaient d'un vrai portage politique. On coche déjà la case essentielle qui est un accompagnement au service d'un projet donc oui l'EPF aurait pu accompagner ces démarches d'autant que dans les deux cas elles s'inscrivaient dans un temps long et, comme je le rappelais ce matin, l'EPF est bien là aussi pour aider à gérer le temps.

Ensuite notre expérience et nos expertises font que nous avons acquis une connaissance et des réflexes qui permettent souvent d'anticiper un certain nombre d'aléas selon la nature du site et celle du projet. »



« C'est l'un des enseignements forts de cette journée de partage : la gestion du temps long. Au-delà des enjeux financiers il y a ce risque majeur de perdre le sens, le « fil rouge » du projet confronté aux aléas successifs. Il faut s'assurer d'une forme de permanence de certains acteurs qu'ils soient élu maître d'ouvrage ou maître d'œuvre.

Cela passe sans doute, comme l'a évoqué Lilika Troha, par l'identification partagée dès le lancement de la démarche de ce que l'on pourra appeler « les invariants » du projet. Les caractéristiques auxquelles on ne touche pas et par conséquent celles à partir desquelles on pourra trouver la souplesse d'évolution nécessaire. »

Un très grand merci à l'ensemble des intervenants et participants qui ont répondu « présents » un 1^{er} juillet et bienvenue à l'EPF Hauts-de-France !

Nicolas Delbouille - ADUGA - 17/09/21



**Réinventons
nos friches !**

