

En Normandie, l'immense défi des friches industrielles

Économie. Qu'ils soient particulièrement innovants ou de véritables casse-têtes, les projets de réhabilitation des friches forment un enjeu, financier et urbanistique, de taille.

Illustrations dans la région.

Guillaume HAMONIC

PUBLIÉ LE 18/10/2020 À 11:01 TEMPS DE LECTURE : 2 MINUTES



▲ L'ancien site de production de DVD à Louviers accueille maintenant un espace de coworking, une cité des congrès, et plus depuis septembre 2019, une manufacture Hermès (photos PN).

100 millions d'euros, c'est le montant dont dispose, depuis 2017 et jusqu'à l'année prochaine, l'établissement public foncier (EPF) de Normandie pour s'attaquer aux problèmes des friches. Un mandat de quatre ans dont Hervé Morin, le président de la Région, semble s'enorgueillir. Ce dernier vantait, à l'occasion de son discours à l'assemblée plénière de Normandie le 22 juin, « *l'impact du partenariat*

mené avec l'EPFN et qui s'est traduit par la réhabilitation de 376 friches réparties dans près de 230 communes ».

« Nous n'avons pas d'initiative personnelle pour les travaux que nous engageons pour les friches, précise Gilles Gal, directeur général de l'EPF Normandie depuis 2016. Il poursuit : « Nous sommes les partenaires historiques de la région depuis les années 90, alors qu'elle était encore la Haute-Normandie. Nos opérations débutent par la volonté de la région et des communautés de communes. » Et pour une raison toute simple : « Le recyclage de friche représente toujours un déficit d'opération, s'il n'est pas pris par les pouvoirs publics, personne ne le prendra en charge. »

Les réussites



S'il devait « *n'en citer qu'une* » (opération de réhabilitation), Gilles Gal, directeur général de l'établissement public foncier (EPF) de Normandie, mettrait en avant celle du site de Cinram à Louviers. Foyer de l'usine Philips, puis Polygram, puis Cinram avant sa fermeture en 2013, le site fait peau neuve. Le 14 juin 2017, le conseil municipal de Louviers valide une enveloppe de 130 000 € pour repenser la disposition du site en 16 lots. L'objectif : attirer « *différentes typologies d'utilisateurs* ». L'EPF en assure la maîtrise d'ouvrage. Le site lié à la phonographie depuis 1956 laisse progressivement la place à un pôle numérique, à une cité des congrès, à un espace de coworking, et à l'installation d'entreprises et de PME-PMI. « La Filature », son nouveau nom, accueille, sur les 1350 m² de

l'ancien bâtiment, l'un des plus grands sites de coworking de Normandie. En septembre 2019, elle est rejointe par Hermès, qui compte ouvrir une autre usine sur le site en 2021, avec 250 emplois supplémentaires prévus. Fin 2019, c'est la pépinière d'entreprises et le campus numérique qui rejoignent La Filature et Hermès sur les 9 hectares du site, dont 1,5 hectare de bâti.

Autre fierté de l'EPF, la réhabilitation de sites « exceptionnels », telle que l'ancienne école de la Marine marchande, à Sainte-Adresse. L'EPF a acheté le 28 novembre 2018 la friche de 3,45 hectares pour 2,4 M€. Juchée sur le cap de la Hève, « l'Hydro » (le surnom historique de l'école), doit laisser place à 200 lieux d'habitations.

Dernier « *projet à enjeu majeur, l'acquisition de la zac de la Sabliionnière pour 1,9 M€ et celle du Halage pour 2,3 M€* », renseigne Jean-Baptiste Bisson, directeur de la maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Les deux zacs, respectivement 25 et 18 hectares, font partie du plus important plan de reconversion de friche et de viabilisation de terrain soutenu par la Métropole. La zone d'activité « Seine Sud » doit s'étendre sur quelque 800 hectares, à cheval sur les communes de Oissel, de Saint-Étienne-du-Rouvray, de Sotteville-lès-Rouen et Amfreville-la-Mivoie. Les travaux, débutés en septembre, dureront dix-huit mois.

Les casse-têtes

Pollution et imbroglio juridiques, la réhabilitation des friches représente parfois d'impossibles casse-têtes. À Évreux, la friche industrielle d'Aspocomp en est le parfait exemple. L'ancien centre industriel spécialisé dans la fabrication de composants électroniques, autrefois célébrée comme l'usine la plus moderne d'Europe, est à l'abandon depuis sa liquidation judiciaire en 2002. L'entreprise Brownfields, spécialisée dans les opérations de dépollution, a jeté l'éponge après avoir mené plusieurs projets de dépollution et de reconversion sur ce site qui couvre au total plus de 10 ha. Ce vaste terrain lourdement pollué (arsenic, chrome, plomb, cuivre, nickel, trichloréthylène, chloroforme...) n'est plus qu'une vaste décharge sauvage.

À Pont-Audemer, la friche Costil est également à l'abandon. Ancien site spécialisé dans le tannage de cuir destiné à l'industrie automobile, la

friche, sous la responsabilité de la Ville, sert de terrain de jeu illégal pour amateur de paintball et d'exploration urbaine.

Autre cas emblématique : l'usine Citron (Centre international de traitement et de recyclage des ordures nocives). Installée depuis 1997 à Rogerville, sur les bords de l'estuaire de la Seine et à quelques encablures du pont de Normandie, elle avait fait l'objet d'un violent incendie en octobre 2010. L'enquête post-incendie se révèle accablante et précipite la chute de l'usine, qui était déjà en redressement judiciaire. Le 10 décembre 2010, l'entreprise est liquidée, laissant derrière elle près de 120 personnes au chômage et quelque 110 000 tonnes de métaux lourds sur le site. La dépollution du site, financée à grand renfort d'argent public, demeure largement inachevée.

« Construire de la ville sur la ville »

L'analyse de Stany Cambot, architecte rouennais membre du collectif Échelle inconnue.

Pourquoi les friches semblent-elles gagner en importance, notamment aux yeux de la Métropole de Rouen ?

Stany Cambot : « Quand on veut être une Métropole, on a intérêt à attirer le plus de monde possible pour entrer dans la compétition les différents pôles urbains, pour exister sur la carte du territoire français. Il faut faire venir les gens, mais le foncier devient de plus en plus précieux et cher. La Métropole a donc tout intérêt à s'intéresser à ces friches, d'apparences gênantes, mais qui peuvent servir à construire de la ville sur la ville. La question que la Métropole se pose, c'est "comment puis-je valoriser ce foncier dans des espaces urbains de plus en plus denses ?" »

Les pouvoirs publics sont-ils alors les seuls acteurs du marché ?

« De moins en moins. Il y a eu plusieurs séquences. Avec la désindustrialisation il a fallu s'occuper de ces usines dont on ne savait pas quoi faire. Au début on les démontait, parfois pièce par pièce, ou on les laissait à l'abandon. Mais c'est compliqué de laisser un lieu en totale déshérence. Puis d'autres acteurs sont arrivés dans ces logiques urbaines, comme Bouygues ou la SNCF, qui se sont dotées de filiales

“Immobilier”. À Rouen, la Friche Lucien appartient à SNCF Immobilier par exemple. Ce qui est à la mode, aujourd’hui, c’est de parler de “Métropole agile”, qui allie initiatives publiques et privées. Ils y a une alliance entre l’État, les Métropoles et les opérateurs privés pour créer la ville désirable de demain. »

À quels enjeux répondent la création de tiers-lieux temporaires comme la Friche Lucien ?

« Ça arrange tout le monde. Les opérateurs privés laissent beaucoup de liberté pour animer les friches avec des opérations éphémères. Ils financent même parfois des groupes et des universitaires étudier la façon dont on se socialise dans le quartier. Pour la SNCF, ça répond à court terme à un enjeu de sécurisation par l’occupation. Ils évitent que le terrain se dévalue à cause de squatteurs par exemple. Sur la durée, ils valorisent une friche, par des évènements festifs, culturels ou associatifs et changent peu à peu la fréquentation du quartier. Cela contribue à la gentrification du quartier, et donc au fait que les loyers grimpent. Ce qui convient également à la Métropole, en la rendant plus attractive. »

Journaliste

Guillaume HAMONI