

Le devenir des friches à l'heure du zéro artificialisation nette des sols

Apparues par vagues successives avec la désindustrialisation, les multiples friches, n'ont pas encore été suffisamment mobilisées pour changer de modèle développement urbain à l'heure de la lutte contre l'artificialisation des sols. François BOST, professeur de géographie économique et industrielle et porteur du projet ANR « *Innovation, réindustrialisation des territoires et transformation du travail* », explique qu'il n'existe aucun décompte fiable de l'ensemble des friches en France. La surface totale des friches serait comprise entre 90 000 et 150 000 hectares. En l'absence de données précises, il s'avère donc difficile de raisonner sur ce sujet.

Les friches restent disgracieuses au sein de villes. Nul ne sait comment les gérer, souvent faute d'identification de leur propriétaire. De plus, le traitement d'une friche implique d'engager des travaux colossaux de réhabilitation (dépollution, désamiantage, déplombage...) François BOST souligne que 2 700 hectares ont toutefois bénéficié avec succès du fonds Friches, un dispositif gouvernemental qui finance des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé, ce qui représente plus de 1 000 opérations. Le fonds Friches est particulièrement pertinent pour initier des démarches dans des villes moyennes.

Les friches représenteront dans les années à venir la première source d'hectares disponibles. Les villes anciennement industrialisées disposent de beaucoup de friches à faire valoir. Ces territoires, longtemps en déshérence, bénéficient d'un fort potentiel d'attractivité pour les entreprises, et d'une solution aux contraintes du ZAN. Se pose alors la question des arbitrages à rendre entre les usages de ces friches. Il faut répondre aux besoins de logement, mais aussi offrir des espaces bien situés aux industries en recherche d'implantations et créer d'autres types d'infrastructures. Pour Isabelle SPIEGEL, directrice de l'environnement du groupe Vinci, des interrogations portent sur l'échelle à laquelle ce sujet sera adressé. Une approche globale sur plusieurs territoires se mêle à des approches très territoriales. En effet, dans certains territoires, aucun modèle de développement économique évident ne s'applique aux friches, qui peuvent néanmoins être en partie dépolluées, puis renaturées. Elles compenseraient alors d'autres projets.

François BOST explique que la France est l'un des pays les moins densément peuplés d'Europe mais qu'il est celui qui artificialise ses sols le plus rapidement. L'équivalent de la surface d'un département est ainsi artificialisé tous les sept ou huit ans. L'État a néanmoins réagi devant la vitesse de cette artificialisation. L'objectif consiste aujourd'hui à limiter, voire empêcher, toute artificialisation à l'horizon 2050. Le zéro artificialisation nette se trouve à la croisée de différents sujets environnementaux (aménagement du territoire, étalement urbain, biodiversité, gestion des eaux...) Isabelle SPIEGEL rapporte que le zéro artificialisation nette a longtemps représenté une contrainte pour les élus, les aménageurs et les entreprises. Il faut aujourd'hui changer de culture pour transformer la contrainte en diagnostic d'opportunités et en innovations. Le groupe Vinci cherche par exemple à définir des solutions pour créer des modèles à généraliser par la suite. Il a ainsi lancé en 2020 un concours interne sur l'environnement qui a donné lieu à la réalisation d'actions, dans

lesquelles la notion de renaturation était omniprésente. Eurovia a ainsi transformé des bitumes en drainants et a engagé une végétalisation, et le promoteur immobilier Vinci Immobilier s'est engagé à atteindre l'objectif zéro artificialisation nette à son échelle dès 2030. Ce sujet est donc devenu un objectif stratégique différenciateur.

Il est aujourd'hui nécessaire de changer de regard sur le sol, qui représente un capital vital. Madeleine MASSE, architecte urbaniste, souligne que cette ressource doit être examinée sous tous les aspects, et non plus seulement comme un territoire de conquête pour répondre à la nécessité de logement de la population. Il faut certes envisager le sol dans une optique de logement de la population, mais aussi de culture de la forêt, de réduction de la chaleur... Tous les acteurs, publics et privés, doivent réfléchir à cette question et chaque mètre carré compte. Les espaces naturels sont fondamentaux pour répondre aux défis écologique, climatique et sociétaux.

Lucile SCHMID, vice-présidente de La Fabrique Écologique, explique que l'artificialisation des sols recouvre des phénomènes très différents. Elle peut concerner un jardin, qui demeure un espace artificialisé par rapport à l'espace naturel. Il existe donc un problème de mesure, à la fois au regard des surfaces concernées et du degré d'artificialisation. Il faut alors prendre en compte une gradation de l'artificialisation et les effets induits sur les sols (imperméabilisation, disparition des services écosystémiques, étalement urbain...) L'artificialisation des sols détruit en effet la biodiversité et accélère la crise écologique. La loi Climat et Résilience fixe un objectif ambitieux de division par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2031. En conséquence, la manière de concevoir la ville et de construire des infrastructures sera bouleversée en l'espace de dix ans.

La maison individuelle, génératrice d'étalement urbain, est perçue comme le premier facteur d'artificialisation. La culture de l'habitat individuel et de la propriété est prégnante en France, d'où le rythme soutenu de l'artificialisation. Une phase de transition s'est ouverte avec la conjonction de crises (pandémie, crises géopolitiques, transition climatique). Il faut que la bascule s'effectue dans le bon sens, en se confrontant aux résistances, notamment politiques. Le travail de conscientisation est ici essentiel. Lucile SCHMID estime qu'une évolution de la culture du logement individuel serait ici nécessaire : elle passerait par une transformation de la notion de propriété, pour par exemple dissocier la propriété du sol de celle du logement, de manière à considérer le sol comme un bien commun.

Deuxièmement, il faut réfléchir à l'équilibre entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, notamment en associant davantage les citoyens à l'élaboration des PLU. Outre la question de l'habitat individuel, il faut considérer toute l'évolution de l'aménagement du territoire. La diminution des exploitations laitières pose par exemple la question de l'avenir des prairies en l'absence de troupeaux.

Enfin, il faut songer à l'accueil des populations en 2050. Pour Madeleine MASSE, la première étape de cette réflexion consiste à examiner le capital bâti existant, et étudier comment le réinvestir et le transformer, de manière à sortir de la logique de conquête de territoire. Cela permettrait de préserver le sol, bien commun et capital vital. Le bâti existant, bien que parfois peu adapté aux besoins des populations, offre en effet un potentiel formidable.

La valeur du sol est extrêmement importante. L'usage d'un sol naturel ne doit représenter qu'un dernier recours. Le zéro artificialisation nette a d'ailleurs initialement été engagée pour préserver le capital de capture du carbone des sols. Lucile SCHMID souligne que le zéro artificialisation nette n'interdit pas d'artificialiser mais implique de renaturer. Cela bouleverse l'équilibre économique des projets en impliquant des coûts plus élevés. La question du financement de le zéro artificialisation nette rend nécessaire une nouvelle réflexion stratégique en amont des projets, pour évaluer leur utilité et leur équilibre économique.

Il faut donc considérer le parc existant comme le champ des possibles et investir ces surfaces. Madeleine MASSE constate que le zéro artificialisation nette s'apparente aujourd'hui à un exercice comptable. Or le territoire ne peut être considéré sous l'angle d'un

exercice comptable. Une planification écologique devient indispensable afin d'organiser le territoire pour 2050 : cela s'étudie à tous niveaux (collectivités, régions, territoires...) Tous s'interrogent néanmoins sur la manière de mettre en cohérence les ambitions avec un modèle économique. En raison du coût élevé de leur dépollution, les friches ne peuvent par exemple pas être proposées à des entreprises, qui préféreront la construction d'un site en périphérie de ville, moins onéreuse. Le sujet est ici purement économique et il manque à date un modèle économique robuste pour adresser ces sujets.

La démarche vise à décélérer l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Lucile SCHMID considère qu'il faut désormais transformer la manière dont le débat public est posé, car il reste dans l'abstraction par rapport à la réalité territoriale. Il faut réintégrer la culture de la complexité dans la prise de décision, sans toutefois que cette culture de la complexité ne paralyse l'action. Il importe aussi, dans une logique de bien commun, de dépasser la vision des investissements individuels, et ce au profit des investissements collectifs, par exemple autour du sol.

Tous nos habitudes sont chamboulées en cette période troublée et anxiogène. C'est pourtant l'occasion de réfléchir aux nouvelles manières de vivre et de s'organiser. Il semble indispensable de rendre ces sujets désirables pour les Français, dans la mesure où il est difficile d'obtenir des résultats par la contrainte, le devoir ou la nécessité. Quand bien même les défis qui se posent aujourd'hui paraissent invraisemblables, chacun a l'opportunité de s'engager pour envisager la ville à l'horizon 2030, voire 2050.

Document rédigé par la société Ubiqus – Tél : 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com