

Quels projets et quels programmes pour ces foncier à reconvertir ?

Tout est possible sur une **friche**, mais il convient pour définir son projet de se poser ces questions :

- Quelle est la dynamique globale de la commune / du territoire ? Quels sont les besoins du territoire ? La friche peut-elle y répondre ? Ce projet a-t-il du sens ?
- Quelle est l'implantation géographique de la friche par rapport au contexte urbain ? Comment est-elle positionnée ? Comment est-elle desservie par les TC ?
- Quels sont les documents d'urbanisme valables ? Quelle est leur temporalité ?
- Démolir ou réhabiliter le bâti présent ?

Reconvertir une **grande bâtisse** pour :

- Satisfaire des attentes de services publics,
- Créer de nouveaux logements (mais attention d'adapter les structures en conséquence pour assurer un bon niveau de confort)
- Créer des espaces partagés entre des logements pré-existants et des nouveaux,
- Accueillir des activités économiques compatibles avec la mixité fonctionnelle (petits ateliers, bureaux, espaces de co-working...),

Au-delà des grandes bâtisses, c'est toute l'unité foncière qu'il faut interroger, articuler avec son environnement (préserver le parc mais densifier à proximité par exemple).

L'accessibilité, la sécurité incendie, les caractéristiques des structures, mais aussi les coûts des éventuelles évolutions nécessaires sont essentiels dans les choix.

En reconversion d'**îlots urbains**, les programmes dépendent selon qu'ils prennent place en zone tendue ou non

Centre-bourg (non-tendu)

Proposer une diversité de logements (T2, T3)

Offre : accession, locatif, locatif social

En RdC des commerces avec un portage par la collectivité

Favoriser les projets inclusifs : perte d'autonomie, personnes âgées

Proposer un programme abordable

Centre-ville (tendu)

Offre (Accession à la propriété, investissement locatif, primo-accession, BRS, PSLA...)

En RdC il faut des commerces et des services

Dans les deux cas les cibles sont les jeunes actifs et les seniors – les familles recherchent un jardin

Densifier en zone

détendue oui, mais en privilégiant la mixité :

- Mixité sociale
- Mixité de taille de logements
- Maintien de l'imaginaire rural avec soin apporté aux extérieurs
- Mixité de forme : logement individuel et semi-collectif
- Mixte locatif/accession à la propriété

En reconversion d'**îlots pavillonnaires**, la forme urbaine prend en compte l'existant

- division pour créer des appartements,
- division de type BIMBY,
- démolition/reconstruction,
- ramener de l'activité,
- recréer de la mitoyenneté sur l'existant

La taille de la parcelle d'origine pourra permettre soit de produire du logement collectif, soit de faire du découpage.

Quelles sont les attentes des acteurs entre eux ?

Mieux se connaître, ce besoin est exprimé tant par les opérateurs que par les communes.

- Les collectivités ont besoin de mieux connaître les promoteurs (« guide des promoteurs » notamment en amont d'un appel d'offre) et leurs contraintes
- Les opérateurs doivent comprendre les attentes des collectivités, leurs ambitions et visiter les sites pour pouvoir projeter des programmes.

Les opérateurs attendent des collectivités ou des services de l'État de **simplifier les démarches administratives**, pour fluidifier l'avancée des projets.

- Avoir un interlocuteur unique côté services de l'État pour les différentes démarches qui nécessitent des études (archéologie, environnement) et des autorisations
- Sécuriser les projets (accord des permis, financements...) tout en autorisant de la flexibilité (programme, spatialisation...) pour s'adapter à la réalité des projets

Innover, pour produire des aménagements de qualité, c'est ce que les collectivités attendent des opérateurs.

- Permettre une perméabilité des espaces
- Produire des espaces verts de qualité, là où ils sont nécessaires
- Prendre en compte les vis-à-vis pour garantir des lieux de vie apaisés

Maîtriser le foncier, pour maîtriser les coûts de sortie. A chacun de faire selon ses compétences.

- Afin de garantir leur modèle économique les promoteurs ne peuvent plus porter le foncier, sauf exception et selon un programme adéquat
- Les collectivités ont besoin de l'EPF pour réaliser les acquisitions nécessaires et assurer un portage sur du moyen terme (8 ans)
- Les collectivités doivent pouvoir proposer des fonciers de proximité pour favoriser le report des population et permettre les acquisitions.

Toutes les parties partagent la nécessité de **co-construire** les réponses aux projets les plus complexes

- Les collectivités doivent avoir un rôle de conseil au stade projet – « urbanisme négocié »
- Inclure l'ensemble de l'éco-système d'acteurs dans le projet dès le départ (notamment les habitants déjà présents, les riverains, et les futurs habitants...)
- Prendre en compte les usages existants et les habitants

Démythifier le logement social, les opérateurs attendent des collectivités :

que les élus communiquent sur le logement social auprès des habitants pour en changer la « mauvaise image ». Le logement social concerne également les jeunes actifs dans un itinéraire de parcours résidentiel.

Définir la prise de risque de chacun, notamment vis-à-vis des sources de pollution

Ces projets en reconversion doivent être considérés sur un temps long où l'incertitude est grande à chaque étape (présence de sources de pollution, structure des bâtiments à renforcer, mitoyenneté à protéger...). Le projet est sécurisé quand chaque risque identifié peut être assumé par l'une des parties.

Quelles sont les conditions de réussite de ces projets ?

Stratégie territoriale

Les opérations de reconversion urbaine, en friche comme en lotissement, doivent s'inscrire dans le projet du territoire, répondre à ses besoins et ses caractéristiques.

- Réaliser une stratégie foncière de long terme.
- Définir les fonciers à reconquérir, ceux à enjeu d'un portage public et ceux pouvant relever d'un portage privé
- Analyser le fonctionnement de la commune – paysage et architecture ; habitants actuels (et les cessions à venir) ; usage des équipements et voiries (sur-utilisation / sous-occupations)
- Tenir compte de l'histoire du site en particulier, de son patrimoine (bâti, social...) et du déjà-là !
- Adapter les documents d'urbanisme (geler le foncier - OAP, servitude..., mettre à jour les PLU-PLUi)

Foncier

Une opération d'aménagement en reconversion a une durée beaucoup plus longue qu'en extension urbaine. Cette caractéristique nécessite souvent un portage foncier par la puissance publique.

- Maîtriser le foncier le plus tôt possible (directement ou indirectement)
- Disposer d'un outil de portage du foncier pour s'adapter notamment au temps long du projet (EPF, Nouveaux outils ?)
- Limiter le recours à l'expropriation (sauf pour acquérir un « foncier clé final »)
- Recréer, quand c'est possible, des fonciers de 3 à 5 hectares, conformes aux modèles « aménageur »
- Trouver des fonciers permettant de faire de la péréquation
- Anticiper par de l'action foncière pour avoir des parcelles accessibles et facilement desservables « sans voirie supplémentaire »

Gouvernance

A opération complexe, gouvernance large et variée.

- Réunir tous les acteurs dans une large gouvernance, évoluant avec l'avancée du projet (exemple d'un projet public)
 - L'EPF en amont sur le portage du foncier
 - Les services de l'Etat pour respecter le cadre réglementaire (Évaluation environnementale, ABF, DRAC, Service de l'eau...)
 - Les bureaux d'études (environnement, structure, programme...)
 - Les aménageurs et promoteurs
 - Les citoyens

Concertation

Quand on intervient dans un contexte déjà urbanisé, déjà vécu, cela signifie faire avec les riverains de l'opération et plus globalement avec les concitoyens de la commune.

- Importance de l'acculturation de la population. Pour changer de modèle, il faut que celui-ci soit accepté.
- Besoin de mise en récit.
- Faire des groupes de travail avec les habitants (y associer les autres habitants de la commune, pas que les riverains).
- Les conditions de la concertation dépendent de l'existant, de la part de logement social de l'opération (risque de recours), du statut public ou privé de l'opération (temps plus long pour la concertation dans un projet public).

Équilibre économique

Une opération de reconversion urbaine est plus coûteuse qu'une opération en extension. Les conditions de l'équilibre sont à rechercher notamment dans la programmation

- Mixer les produits de sortie, réaliser des péréquations entre les parties les plus rentables et les moins rentables => avoir une vision globale. La mixité de fonctions (habitat / emploi / équipement) permet de :
 - Multiplier les produits et donc les clients potentiels
 - Générer des synergies positives
 - Permettre une meilleure mutualisation des stationnements
- Pré-commercialiser le projet, connaître le client final dès le début du projet
- S'assurer du financement du projet le plus tôt possible, auprès de la puissance publique (fonds friche, subvention d'équilibre...), auprès des établissements bancaires financeurs.

Études et diagnostics

Le suivi d'exécution des études réglementaires ou préalables à ces opérations de reconversion est nécessaire tant au respect du calendrier qu'à l'élaboration du programme

- Disposer des résultats d'études le plus en amont possible du projet
- Disposer d'une sécurisation juridique (droit de l'environnement / droit de l'urbanisme)
- Connaître l'état de la pollution de la friche pour adapter le programme

Programme

Le programme dépend du foncier, de son emplacement dans la ville, de ses caractéristiques (immeuble, pavillon, friche de grande taille, grande bâtisse...).

- Être en adéquation avec le marché au moment de la commercialisation des lots (ce qui est compliqué étant donné le temps long de ce type de projets).
- Maîtriser les prix de sortie des logements :
 - travailler le prix au m² et au logement (logement compact et optimisé),
 - avoir une granulométrie de taille (T2, T3...),
 - rationaliser le stationnement
- Dans le respect de la morphologie urbaine, du patrimoine bâti environnant, privilégier :
 - Les collectifs en 1er rideau
 - Les maisons groupées en 2nd rideau
- Respecter les seuils critiques :
 - programme collectif : 15/20 logements en R+2 dans le cas d'un programme de logements, pour un programme mixte, prévoir 40 logements
 - maisons groupées : 10 logements
- Continuité commerciale et urbaine : faire attention aux logements déjà présents lors de l'implantation de nouveaux commerces
- Penser l'évolutivité, la réversibilité des opérations
- Produire des espaces verts de qualité
- Accepter de renoncer quand c'est nécessaire

Urbanisme transitoire

Occuper le site pendant le montage de projet

- Recettes potentielles
- Conserver le site en « vie » pour éviter les squats, les dégradations
- Prévenir un ensauvagement du site (arrivée de faune ou de flore non désirées)
- Faire connaître le site et son projet