La reconversion des sites industriels

COMPRENDRE

Contexte et enjeux

Les reconversions des grandes emprises foncières font aujourd'hui partie de notre paysage quotidien.

Il n'est pas rare de voir des logements, un musée, ou encore un centre commercial réinvestir d'anciens sites militaires, hospitaliers ou industriels. Les changements de société conduisent à la fermeture de ces lieux, à leur délaissement. Pour autant, ces friches, et notamment les friches industrielles, représentent un véritable potentiel pour les collectivités, dans le cadre de politiques de reconquête et de revitalisation urbaine. Comme l'énonçait la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite Charte de Venise d'ICOMOS, en 1964 : « La conservation des monuments est toujours favorisée par l'affectation de ceux-ci à une fonction utile à la société ». Réutiliser le patrimoine industriel afin d'y développer une nouvelle dynamique économique permet ainsi à la fois le maintien de témoins essentiels de notre héritage, mais aussi d'inscrire ces ensembles dans un projet de redynamisation d'un centre ancien.

Objectifs généraux

1. ***Mobiliser les bâtiments industriels délaissés en vue de répondre aux besoins de logements de toutes typologies.***
2. ***Développer des espaces originaux de qualité vers des activités commerciales, économiques, touristiques ou culturelles.***

AGIR

Les modes d'actions

La reconversion d'un site industriel peut se décomposer en quatre étapes :

- L'étude du bâti, qui est une étape primordiale au processus puisqu'elle sert à avoir une connaissance complète et raisonnée de l'objet afin de savoir ce qu'il faut conserver et ce qui peut être modifié.
- Le projet de réutilisation est le temps de réflexion sur l'usage que l'on souhaite donner au bâtiment, en fonction de l'étude réalisée en amont.
- La restauration est la phase opérationnelle durant laquelle les travaux sur l'existant sont réalisés.
- L'innovation n'est pas obligatoire, mais, très souvent, dans un processus de reconversion, une part du projet est laissée à cette innovation, voire à la création architecturale, en accord avec l'esprit du lieu.

La reconversion des sites industriels : une stratégie globale de requalification

Le changement d'usage de bâtiments industriels doit être pensé dans un projet global de régénération urbaine, afin de proposer une stratégie qui permet de recouvrir l'ensemble des problématiques rencontrées sur le secteur et répondre aux besoins du territoire.

Différents outils peuvent être convoqués pour la reconversion de sites industriels au sein d'une stratégie globale de revitalisation d'un centre ancien, tels que les OPAH-RU, la RHI, dans le cadre des bâtiments les plus dégradés, les programmes nationaux comme le PNRQAD ou NPNRU, ou encore des prescriptions particulières dans les PLUi.

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie

Anah : Agence nationale d'amélioration de l'habitat

CILAC : Comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel) est une structure française dont la mission principale est la promotion du patrimoine de l'industrie.

ICOMOS : International Council on Monuments and Sites

NPNRU : Nouveau programme national de rénovation urbaine

PNRQAD : Programme nationale de requalification des quartiers anciens et dégradés

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain

RHI : Résorption de l'habitat insalubre

Chiffres clés

> Aujourd'hui, le taux de vacance moyen en France s'élève à environ 7,5 %.

> L'ADEME estime à environ 300 000, les sites dont les sols méritent une dépollution suite à une activité industrielle, certains à l'état de friches, représentant environ 100 000 ha (bases de données BASOL/BASIAS)

>400 Monuments historiques peuvent être considérés comme du patrimoine industriel (usines, manufactures, cheminées, forges, carrières, moulins...)

Cadre réglementaire

Article 5 de la Charte de Venise :
« La conservation des monuments est toujours favorisée par l'affectation de ceux-ci à une fonction utile à la société ; une telle affectation est donc souhaitable mais elle ne peut altérer l'ordonnance ou le décor des édifices. C'est dans ces limites qu'il faut concevoir et que l'on peut autoriser les aménagements exigés par l'évolution des usages et des coutumes. » (extrait de la Charte de Venise, ICOMOS, 1964)

La reconversion n'obéit à aucune règle spécifique. Elle dépend du droit commun, en référence au code de l'urbanisme et au code du patrimoine.

ELBEUF-SUR-SEINE

Un héritage industriel au service de la régénération urbaine

La Ville d'Elbeuf-sur-Seine possède un fort passé industriel qui a marqué sa morphologie urbaine et son architecture. La crise industrielle a conduit à la fermeture de toutes les usines et fortement fragilisé le tissu social. Elle a aussi laissé d'importantes friches industrielles en cœur de ville.

Face à cela, la Ville mène, depuis 25 ans, une politique ambitieuse de réhabilitation du parc privé dégradé. Entre 1978 et 2004, six OPAH ont été réalisées, portant sur un total de 900 logements. Ces opérations ont contribué à une amélioration générale de la qualité du parc privé. Cette politique a été accompagnée d'un vaste chantier de restauration immobilière reposant sur l'initiative privée et sur la maitrise d'ouvrage publique, afin de traiter les poches les plus dégradées ou présentant les plus fortes contraintes urbaines.

Ne pas agir sporadiquement, engager des moyens pour changer durablement, créer une identité forte et porteuse pour le territoire sont les objectifs du projet. La stratégie de la Ville s'appuie donc à la fois sur le dispositif des OPAH-Ru, la politique de ravalement obligatoire des façades, la RHI, la police des périls et le droit de préemption commerciale. Par ailleurs, la Ville a présenté son projet au titre du PNRQAD ce qui a permis de l'inscrire dans une dynamique nationale et lui a apporté de la visibilité auprès des partenaires publics.

Cette politique doit globalement mener à requalifier le centre-ville et ainsi promouvoir l'image de la Ville et son attractivité. Des opérations de régénération urbaine ont ainsi été engagées sur des secteurs emblématiques pour impulser fortement cette dynamique.

Le projet Hulme en est un exemple. L'îlot est situé en entrée de ville sur l'axe reliant Elbeuf à Rouen. Cet ensemble présente un intérêt urbain stratégique de par sa position en point haut, l'arrivée sur le centre-ville, et un intérêt patrimonial avec un bâti typique du secteur. Le projet global a permis de restructurer l'entrée de ville d'Elbeuf, en créant un bâtiment neuf marquant et en rénovant un immeuble à l'intérêt architectural certain. Dès 2012, il a permis d'accueillir 8 nouvelles familles dans des logements à loyer conventionné.

Bien que la taille de l'opération puisse paraître mineure, il convient d'en mesurer la portée. Non seulement elle a enclenché les 3 autres opérations de RHI mais elle a contribué, par son positionnement stratégique, à modifier l'image de ce secteur.

1. Vue en hauteur d'Elbeuf-sur-Seine
2. Le CCAS d'Elbeuf-sur-Seine
3. La résidence Hulme à Elbeuf-sur-Seine

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE
Ville d'Elbeuf sur Seine / Quevilly Habitat

PARTENAIRES
Métropole, l'Anah, Etablissement Public Foncier de Normandie, RSA / SEMAD-animateur de l'OPAH-Ru, l'architecte des bâtiments de France

COÛT ANNUEL
1 550 000 €

DURÉE DU PROJET
5 ans à partir de la DUP

ÉTAT D'AVANCEMENT
Livré

LES PLUS
Un partenariat resserré, un objectif de valorisation patrimoniale atteint, une requalification de l'entrée de ville.

LE MOINS
Des procédures de validation espacées dans le temps.

POUR ALLER PLUS LOIN

REAL Emmanuel, « Reconversions, l'architecture industrielle réinventée », *L'inventaire général du patrimoine culturel*, 2013, Rouen.

www.mairie-elbeuf.fr
www.ademe.fr

CONTACTS

Dany Da Costa,
Directrice générale adjointe de la Ville
Dany.dacosta@mairie-elbeuf.fr

PUBLICATION DÉCEMBRE 2016
Dany Da Costa, directrice générale adjointe de la Ville.
Crédits photos : Ville d'Elbeuf-sur-Seine.