Les friches urbaines
- une réflexion économique -

Le reflet d'une économie toujours en mouvement entre des territoires attractifs et des délaissés économiques

La machine économique est un système en mouvement. Tous les territoires qui la composent sont reliés de façon plus ou moins intime par des relations de force et de faiblesse. En fonction de sa compétitivité, de son marketing[1] et de son offre territoriale, un territoire sera attractif ou non. En outre, les politiques d'attractivité présentent un objectif de croissance démographique. Il existe alors, dans les territoires les plus attractifs, une forte pression foncière qui résorbe l'apparition de friches assez rapidement. À l'inverse, dans les territoires les moins attractifs, où les friches subsistent plus longtemps, elles sont plus visibles. Ainsi, ce phénomène sera accentué dans des espaces délaissés, peu attractifs avec des phénomènes économiques négatifs tels que la perte de compétitivité, les marchés décroissants, ou encore l'obsolescence. La formation d'une friche est alors considérée comme l'empreinte des « inadaptations » d'un territoire face aux transformations économiques.

Les inadaptations économiques peuvent prendre plusieurs formes et sont multi scalaires. Elles peuvent à la fois venir du site, du niveau communal, du niveau national et du niveau global. Ainsi, il est assez compliqué de comprendre tous les déterminants économiques qui ont été à l'origine de l'abandon d'un site. Néanmoins, on peut faire plusieurs hypothèses sur l'émergence de ces délaissés économiques.

Tout d'abord, l'abandon d'un site par la délocalisation :

Il peut y avoir plusieurs raisons à la délocalisation. L'entreprise peut souhaiter s'installer dans un territoire moins réglementaire et plus libre fiscalement, se rapprocher d'un marché plus important, ou s'installer dans un territoire offrant des avantages locaux (par exemple des transports ou des écoles spécialisées. Ces avantages sont mis à disposition des entreprises et des particuliers afin de les amener à s'installer).

Dans un autre registre, les délocalisations peuvent s'effectuer quand le site est obsolète et qu'il nécessite des rénovations souvent très poussées. L'obsolescence se fait principalement par rapport à deux points, soit les locaux ne sont plus aux normes imposées, soit ils ne répondent plus aux besoins actuels de l'entreprise.

Ensuite, l'abandon d'un site par la fermeture de l'activité :

Comme pour les délocalisations, il existe beaucoup de raisons qui provoquent la fermeture d'un site, mais nous pouvons en citer quelques-unes. Ce peut être une concurrence trop forte entre les entreprises combinée à des inégalités d'avantages dans les territoires, une activité qui a été dépassée technologiquement et qui n'a pas su ou pas pu se reconvertir, ou encore la dévitalisation par l'urbanisme de création (« urbanisme desserré vers les périphéries de la ville et qui a entraîné la dévitalisation d'espaces centraux »[2]).

1 Florence Beuze Edragas et Jean-Benoît Bouron, " *Notion en débat : le marketing territorial* ", Géoconfluence,18/12/2019

http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientif iques/a-la-une/notion-a-la-une/marketing-territorial

2 Kaduna-Eve Demailly, " *La friche : un espace en marge? Abandon, usages et innovations* ", le Café-géo,20/11/2017

http://cafe-geo.net/wp-content/uploads/CR_caf%C3%A 9-g%C3%A9o_Eve-Demailly.pdf

Ces délocalisations et fermetures vont laisser derrière eux des « stocks fonciers » qui vont ensuite, dans un temps plus ou moins long être réintégré dans des projets urbains.

De nouveaux gains de valeurs pour les friches : Gentrification, économie verte, et urbanisme temporaire

Dans l'imaginaire collectif, les friches peuvent être considérées comme rébarbatives et peu hospitalières. Ce sont des lieux inutilisés qui sont parfois occupés de façon informelle, ce qui peut occasionnellement mener à une déprise foncière dans les environs directe de cette dernière. Mais, avec un temps de retard sur les pays anglo-saxons et scandinaves, ces occupations se sont petit à petit formalisées, tout en gardant cet aspect "underground" et transitoire. Cet « effet friche » est, depuis une dizaine d'années, devenu un " effet de mode ", voire de marketing urbain.

Pourtant, les intérêts économiques de celles-ci ne se limitent pas à l'effet qu'elles dégagent, ils sont abondants et de plus en plus lucratifs à la fois en ce qui concerne les aspects financiers et sociaux. Les occupations peuvent être multiples. L'urbanisme transitoire[3] s'appuie par exemple sur la culture et l'art, l'agriculture urbaine, les lieux de loisirs ou encore les lieux de travail et de commerce. Cependant, comme cette occupation devient formalisée, nous ne pouvons plus vraiment parler du terrain comme d'une friche. Nous sommes alors face au concept de "simili-friche"[4] . Celles-ci peuvent parfois être à l'origine d'un phénomène de gentrification dans certaines villes ou certains quartiers, en attirant une population plutôt aisée. Ainsi, ces friches deviennent des enjeux économiques très importants pour les collectivités qui s'appuient sur elles pour développer économiquement leur territoire.

Le foncier à la fois avantages et contraintes

Les communes appartenant aux territoires les plus denses, dans un souci de raréfaction du foncier, vont faire de la politique coercitive contre l'étalement urbain. Ainsi, les friches représentent des opportunités foncières non négligeables pour les collectivités et les acteurs du logement et de la construction en général. Cela est d'autant plus vrai, que le coût de la dépollution des sols a été divisé par deux ces 10 dernières années, entre autres grâce aux progrès de la technique. Étant donné que les friches industrielles sont surreprésentées et qu'elles proposent le plus d'espace, ce facteur n'est pas à négliger. Au vu du fort potentiel de ces terrains, souvent situés en cœur d'agglomération, ils sont à destination d'une reconversion par promotion immobilière de logement ou de tertiaire, bien plus rentable à réaliser dans des zones tendues où le foncier devient rare. Par exemple, cela a pour conséquence de détruire de possibles opportunités pour la requalification d'activités productives et logistiques au cœur des villes. Cela a aussi pour effet de favoriser encore plus la mono-fonctionnalité du tissu urbain. Alors que ces friches seraient de véritables opportunités pour remettre en centre-ville des industries ou bien des activités logistiques du dernier kilomètre qui sont de véritables enjeux pour les années à venir.

3 Cécile Diguet, " *L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée?* ", Institu Paris Région, 24/01/18
https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publicat ions/lurbanisme-transitoire-1.html

4 Jules Desgoutte, " *Les communs en friches*" ,, Métropolitique, 17/06/19.
https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/pdf_met_dossierc ommuns_desgoutte.pdf