

# Angers

## Le Courrier de l'Ouest

Abonnements et portage : 02 41 808 880 (non surtaxé)

Rédaction d'Angers :  
4, bd Albert-Blanchoin BP 10728 49007 Angers cedex 01  
Tél : 02 41 255 255 - Fax : 02 41 87 75 03  
redac.angers@courrier-ouest.com  
Siège : 4, bd Albert-Blanchoin BP 10728  
49007 Angers cedex 01 - Tél. : 02 41 68 86 88

Annonces légales :  
Tél. : 02 99 26 42 00 - Fax : 0 820 309 009 (0,12€/mn)  
annonces.legales@medialex.fr

Petites Annonces : Tél. : 0 820 000 010 (0,12€/mn)  
Publicité : Précom, 35, rue du Château d'Orgemont  
BP 50946 - 49009 Angers cedex 01  
Tél : 02 41 25 34 10 - Fax 02 41 44 53 20

Avis d'obseques : Tél. : 0 810 060 180 - Fax : 0 820 820 831

## A RETENIR

### LIBERTÉ

Le groupe 51 d'Angers d'Amnesty International organise son 32<sup>e</sup> salon « des artistes pour la liberté » qui se tiendra du jeudi 9 mars au dimanche 19 mars dans les Salons Cumonys à Angers. 95 artistes exposeront 167 œuvres (peintures, gravures, sculptures, photographies) et reverseront 30% du montant des ventes à Amnesty International. Entrée libre.

## Mon œil

### Sauvé du piège

C'est ce qui s'appelle (aussi) avoir les yeux plus gros que le ventre. Dans la nuit de vendredi à samedi, ce pauvre petit hérisson a mal calculé son coup et s'est retrouvé coincé dans un grillage, boulevard Blanchoin. À l'image de certains hommes politiques qui refusent de renoncer face à l'évidence, le petit mammifère s'est obstiné. Promis à une mort certaine, il s'en est heureusement sorti en extrême grâce à l'intervention d'une bonne âme venue à son secours, qui a promis de lui trouver un beau nid douillet à la campagne.



Photo CO - Laurent COMBET

# « Les friches sont l'avenir de la ville »

Reconquérir les friches industrielles est un enjeu majeur, estime Eric Malet, le président du Club Immobilier Anjou.

M. VAILLANT-PROT

martine.vaillant@courrier-ouest.com

La reconversion des friches industrielles est - dans un contexte de forte pression foncière - un enjeu majeur pour l'aménagement durable des territoires. L'approche à mettre en œuvre, particulièrement complexe, intéresse les experts, les entrepreneurs, les aménageurs et les pouvoirs publics. Rencontre avec Eric Malet, président du Club Immobilier Anjou, à l'initiative d'une rencontre-débat sur ce thème.

### Pourquoi un temps fort sur les friches industrielles ?

**Eric Malet :** « Après les locaux commerciaux vacants en 2016, le choix s'est porté, cette année, sur les friches industrielles. Elles existent partout. Elles sont les marqueurs de la mutation industrielle d'une ville. Elles représentent de réelles opportunités foncières pour construire la ville de demain. Reconvertir est aussi devenu une nécessité stratégique, écologique et sociétale pour les entreprises et les acteurs publics ».

### Que faire pour parvenir à cette reconquête ?

« Avant de penser à la reconquête des friches industrielles, il faut quantifier et ordonner les différents problèmes. Il faut aussi mettre en place une analyse et une méthodologie de travail. En Maine-et-Loire, il n'existait pas d'organisme recenseur en possession d'éléments tangibles. Le Club Immobilier Anjou avec la CCI, a créé un observatoire statistique. Nous disposons ainsi de chiffres et d'informations vérifiées sur les stocks de bâtiments vacants, avec une qualification des biens dits « obsolètes » réactualisés chaque année ».

### Pourquoi la tâche semble si difficile ?

« La reconquête d'une friche demeure complexe et y investir n'est pas simple. Les biens sont abandonnés, souvent dépréciés. Et qui dit friches dit aussi pollution (amiante, hydrocarbure, état des matériaux et qualité des sols, etc.). Les donneurs d'ordre ont besoin de visibilité sur les coûts liés à la réhabilitation et le temps que cela impliquera ».

### Qui doit agir ?

« J'estime - et tout le monde n'est pas de mon avis - que la reconquête de ces friches n'est pas du ressort de l'argent public mais du secteur privé ou parapublic comme l'Établissement foncier de Loire-Atlantique ou encore Alter Eco. Mais les porteurs de projet doivent avancer avec les



Angers. Eric Malet : « La reconquête des friches industrielles est un enjeu majeur ». Photo CO - Josselin CLAIR.

politiques qui fixent les règles du jeu. Car c'est à la collectivité de dire ce qu'elle veut voir à tel ou tel endroit. Elle a défini ses choix à travers son Plan local d'urbanisme. Mais ce Plan doit garder une certaine souplesse. Pour surmonter les difficultés, il faut recenser en amont les problèmes techniques, financiers, juridiques et commerciaux qui se posent. Indiscutablement ».

### Les mutations des friches sont-elles réalisables ?

« Ces dernières années, le problème de l'abandon de sites s'est accentué en raison de normes environnementales et d'accessibilité qui se sont enrichies. Cela accélère l'obsolescence des locaux et freine leur mutabilité. Certains petits sites ont muté en zone d'habitat mais ce n'est pas possible partout. Que faire d'une usine de

10 000 m<sup>2</sup> bourrée d'amiante ? La pollution est une donnée importante. Le coût d'une dépollution selon les techniques employées aura des répercussions sur le prix de revient du terrain. Les propriétaires des terrains ont du mal à intégrer que leurs sites n'ont plus de valeur, voire ont une valeur négative ».

### Les politiques de la ville ont-elles une responsabilité ?

« C'est vrai que les politiques de la ville ne sont pas adaptables partout. Dans les années 1970-1980, on imposait des organisations par activité : l'artisanat d'un côté, le pôle automobile d'un autre côté, les bureaux et les services ailleurs. Maintenant il faut de la mixité. Ce mode de pensée qui arrive de Paris est une erreur profonde à mon sens. Une règle nationale ne peut pas s'imposer partout

de la même manière. L'urbanisme doit être le reflet de notre histoire. Saint-Nazaire, ville portuaire n'est pas Tours ».

### Cette reconquête est-elle possible ?

« Elle est complexe. Elle nécessite de travailler ensemble secteur privé et secteur public, parfois dans ce qu'on appelle un partenariat public-privé. C'est en mutualisant nos connaissances que nous pourrons

surmonter les difficultés. Des expériences de mutation réussies, il y en a. Je pense aux halles d'Alstom de Nantes et plus largement à l'île de Nantes qui s'est métamorphosée avec succès. L'Autre Faubourg à Cholet est un autre exemple. Il faut être confiant, on n'a pas le choix ».

## BIO EXPRESS

Eric Malet a 65 ans. Il a réalisé toute sa carrière dans l'immobilier. En 1993, il crée Ligerim (Angers) dont il est associé dirigeant. Conseil en immobilier d'entreprise et

foncière d'investissements, il est actif dans les Pays de la Loire et dans le Nord de la France. Il est président du Club immobilier depuis sa création en 2011, club devenu association en 2013.

## ► Définition

Qu'est-ce qu'une friche ?

Une friche est une zone, un terrain, un entrepôt sans occupant actif. Elle n'est en conséquence plus cultivée, plus productive, ni même entretenue. À Angers, la première friche industrielle a été l'usine électronique ACT, ex-filiale du groupe Bull, liquidée en 2003. Elle employait 660 salariés. Autre friche « marquante », Thomson Technicolor. Le groupe spécialisé dans le numérique a déposé le bilan de son usine de production de décodeurs et de modem d'Angers en 2012. 350 salariés y travaillaient.

Le critère retenu : « Le site doit être abandonné depuis au moins trois ans », souligne Eric Malet du Club Immobilier Anjou. Selon Laurent Warnier, directeur opérationnel du crédit foncier immobilier, conseil en stratégie immobilière et repositionnement des sites : « Il existe des friches de diverses natures : des friches hospitalières, des friches commerciales de plus en plus nombreuses et les plus anxieuses les friches industrielles car la pollution y est associée ».

## ► Le chiffre

1,5 million de m<sup>2</sup>

Le Maine-et-Loire dispose de lots importants de friches industrielles, en particulier sur le territoire d'Angers Loire Métropole. La surface du stock de locaux d'activités et d'entrepôts s'élève à 519 000 m<sup>2</sup> ce qui correspond à 1,5 million de m<sup>2</sup> au sol. Dans l'agglomération angevine, plus de 220 bâtiments sont immédiatement disponibles, soit un stock de 249 000 m<sup>2</sup>. L'offre neuve représente moins de 5 000 m<sup>2</sup>.

## ► PLUI

Des opportunités et des contraintes

Claire Gomond, urbaniste à ALM, explique que l'équipe qui a travaillé sur le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) s'est posée beaucoup de questions sur les friches industrielles. « On a des lois cadre dans le but de favoriser la reconquête de la ville par la ville ». La requalification d'un site implique l'obtention d'un permis d'aménager et de construire. ALM a priorisé des sites et a quantifié des objectifs dans le SCOT et le PLUI. La requalification pourra s'effectuer dans le temps. « C'est un travail d'équilibriste. Faut-il changer le zonage ? Le faire trop tôt pourrait entraîner une spéculation foncière voire effrayer les habitants et les salariés. Le projet politique définit la partie de la ville à conforter, les sites prioritaires. Les règles découlent de ce projet politique qui vise l'intérêt général. Le dialogue doit s'instaurer même si ce n'est pas dans la ligne ».

# Les usines qui ferment doivent traiter les sources de pollution

Des mesures s'appliquent aux sites pollués. Christophe Hennebel, adjoint au chef de service Risques et chef de la division Risques chroniques à la DREAL des Pays de la Loire a rappelé les obligations légales des industriels. La DREAL, service de l'État, s'occupe entre autres des sites en fonctionnement et de tous les sites en fin de vie. Normalement l'exploitant d'un site industriel doit informer le préfet, entre un et six mois avant la cessation d'activité, sur les mesures de mise en sécurité. « Il doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site à définir en lien avec le propriétaire et la commune

concernée (a minima comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation) », indique le représentant de la DREAL.

En matière de sites et sols pollués, la méthodologie date de 2007. Elle n'impose pas de rendre le terrain à son « état initial ». Par contre, les sources de pollution les plus « accessibles » doivent être traitées. « Éviter tout risque à l'extérieur et mettre le site en sécurité, c'est le B-A BA ». La réglementation dit qu'il libère le site « pour un usage futur censé être industriel ». En revanche, « le changement d'usage revient à la charge du nouvel aménageur ». Les sites industriels classés ont obligation d'informer le futur acquéreur « sur les dangers et inconvénients qui résultent de l'exploitation ».

La DREAL a bien conscience que dans ce domaine, « on ne peut pas faire plus blanc que blanc ». La réalité est toute autre. L'exploitant n'anticipe pas l'arrêt brutal de l'activité. « Le liquidateur se trouve alors confronté à de grosses difficultés ». Et sans liquidités, « il ne peut bien souvent pas intervenir sur le site et faire face à des dégradations liées à des interventions extérieures ». Les risques sont multiples : explosion, incendie, déchets éparpillés...

« Le législateur a pris conscience de ces difficultés et impose désormais des garanties financières ». Les sites les plus pollués fournissent désormais des diagnostics de sol régulier. Ce qui n'était pas le cas avant les années 1990.



Archives CO - Laurent COMBET

Les friches de Thomson, un site à dépolluer.