

Renaissance d'un foncier industriel au cœur de la ville de Nieppe

François Bouché
PDG, VALGO
Francois.bouche@valgo.com

Eric Branquet
Directeur, Ecofield Consulting
eric.branquet@ecofield-consulting.com

25 rue de Ponthieu 75008 Paris
Tel 01 56 43 64 51 – Fax 01 45 62 29 91

I Introduction

Lille et sa région ont connu un essor industriel impressionnant dès le début du 19^{ème} siècle, fondé sur l'industrie textile. L'exposition internationale du Textile, organisée à Lille en 1911, connaîtra plus de 1.7 millions de visiteurs, consacrant la position de cette ville sur l'échiquier mondial.

Le gigantisme des sites de production, l'absence de gestion des déchets, les accidents industriels et la pression de l'anthropisation sur le milieu naturel par la création de canaux et de voies navigables à des fins industrielles, vont à la fois radicalement modifier le paysage urbain et péri urbain, et, parallèlement, générer des conditions « idéales » à la création de passifs environnementaux pour les générations futures.

Cette communication présente une expérience de reconversion d'une de ces anciennes friches « textile » de la région lilloise.

II Le site du « Pont de Nieppe »

La commune de NIEPPE, située à 20 km au nord Est du centre de Lille, a enregistré sa première implantation industrielle textile à partir de 1811, sur les berges de la rivière La Lys, réputée à l'époque, pour la qualité physico-chimique de ses eaux de surface. Le terrain qui a accueilli cette première implantation industrielle, initialement située en dehors de la ville, est aujourd'hui inscrit dans le territoire du centre ville et se trouve ceinturé par des zones dédiées à de l'habitat.



La production textile sur le site du « Pont de Nieppe » connaîtra 100 années de croissance régulière, avant de décliner à partir de 1970, face à la concurrence des ateliers dits du « tiers monde ».

L'usine du Pont de Nieppe a été intégrée dans le groupe Boussac en 1987. Malgré les sommes investies pour moderniser l'outil de production, l'activité ne survivra pas à l'entrée de la Chine sur le marché mondial du textile.

Après plusieurs séries de douloureuses restructurations et de recapitalisations successives inutiles, la production cesse définitivement en 2006.

C'est à la barre du Tribunal de Commerce que le foncier propriété de la société « Ennoblement des Flandres », dernier exploitant, est acquis par la société VALGO, à la fin de l'année 2006.

Contractuellement, l'acquisition du terrain a transféré à la société VALGO les seules obligations économiques de remise en état du site, la responsabilité administrative et pénale de la cessation d'activité est en effet restée à la charge du liquidateur. Dès 2007, une convention a été signée entre la ville de NIEPPE et VALGO : ce pacte engageait VALGO à concevoir un projet immobilier permettant à la fois la reconquête du cœur de ville, mais aussi une densification de l'habitat, jusqu'à là essentiellement composé de maisons individuelles. En effet, la logique d'occupation actuelle des sols amène à un étalement urbain économiquement préjudiciable pour la collectivité (prolongations des voiries, allongement des divers réseaux...). En contre partie, la ville modifiait la destination de l'usage des sols pour permettre la création de logements.

Le terrain, d'une superficie de 83 000 m², était concerné par la présence de 21 000 m² de bâtiments industriels au moment du rachat. Dans cette opération de reconversion foncière, VALGO est intervenu en tant qu'aménageur privé.

Les objectifs de rentabilité économique du projet n'ont pas été considérés comme un obstacle à la préservation du patrimoine écologique existant aux abords du terrain, et ont été intégrés, depuis l'origine, dans la conception du projet (Znieff de type I et zones humides).

III La mise en sécurité des installations industrielles

Les premières démarches entreprises par VALGO à partir de 2008, ont consisté en :

- la mise en sécurité des installations (coupure du gaz, de l'électricité, remise en état des barrières circonscrivant le terrain)
- le regroupement de tous les produits et déchets solides ou liquides, en vue de leur prise en charge en filière habilitée
- la mise en place d'un gardiennage 24/24 h des installations

Ainsi 48 tonnes de déchets industriels ont été collectées par la société VALGO et acheminées vers les filières adaptées. Ces déchets comprenaient des encres, des solvants, des lessives de soude, des agents de blanchiment (H₂O₂)...

Conjointement, 175 m³ de carton, bois et textile abandonnés dans les bâtiments ont été valorisés.

Les eaux contenues dans la station d'épuration (40 000 eq/hab), ont nécessité un prétraitement avant rejet dans le milieu naturel et d'importants volumes de boues résiduelles ont été collectés dans le fond des différents ouvrages composant la station d'épuration.

Ces boues ont été épaissies à l'aide de sciure, afin de pouvoir être valorisées en filière de compostage (900 tonnes).

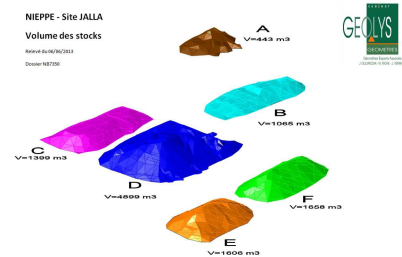
IV La démolition des bâtiments et la gestion des pollutions du sol

Les opérations préalables à la démolition des bâtiments, et conduites entre 2009 et 2010, ont inclus plusieurs actions dont :

- le comblement de deux puits industriels (80 et 120 m de profondeur) en respectant le profil géologique du sous-sol composés d'une succession d'horizons perméables et imperméables
- la dépose des transformateurs contenant des PCB et de l'UGILEC T (4 transformateurs)
- Le désamiantage des bâtiments, comprenant la dépose des toits en fibro ciment, l'extraction des calorifugeages et la récupération des joints, colles et plaques isolantes.

Entre 2008 et 2010, 4 études sur la qualité du sol et de la nappe ont été menées de sorte à évaluer l'impact des activités passées sur le sous-sol et de pouvoir anticiper, puis ajuster, les coûts de dépollution du terrain avec les valeurs de charge foncière pratiquées localement.

Les travaux de déconstruction des bâtiments ont été réalisés en 2011 par la société VALGO. Les matériaux de démolition ont été triés, préparés et conservés de sorte à pouvoir être valorisés sur site au cours de l'aménagement du terrain (création de voiries « pompier » surélevées, sous-couche de chaussée...). Ce recyclage des matériaux participe à la fois à la préservation des ressources naturelles, à la diminution de l'empreinte carbone du chantier mais aussi à l'amélioration du bilan économique de l'opération.



Déconstruction des bâtiments et recyclage des matériaux

Le gardiennage du site sur 3 années, la gestion des déchets solides, liquides et pâteux, les études environnementales, le comblement des puits, la dépose des transformateurs, le désamiantage et la démolition ont représenté un investissement de 1.4 millions d'euro, qui viennent s'ajouter à la valeur d'acquisition du foncier. Afin de viabiliser économiquement ce projet de reconversion, la société VALGO s'est alors associée à la société LandForse en 2009.

Les études sur la qualité des sols ont révélé un impact par des HAP, lié à l'usage historique du charbon sur le site dans l'ancienne chaufferie. En effet, les ratios A/A + P*, BaA / BaA + Chrys* et IdP / IdP + BPer* mis en évidence sont caractéristiques d'un charbon ayant subi un processus de combustion.

Des dépassements des valeurs de référence par les métaux lourds, notamment le plomb et le mercure, ont aussi été observés dans des secteurs concernés par la présence de remblais d'origine anthropique. Le mercure a fait l'objet d'une spéciation afin de différencier les formes chimiques potentiellement présentes dans les sols (mercure inorganique ou formes organo-mercurielles).

La présence de solvants chlorés dans la nappe a été à l'origine de plusieurs campagnes de mesure des gaz dans la zone non saturée. Ces campagnes ont aidé dans le futur arbitrage entre les travaux de dépollution à réaliser compte tenu de la modification de l'usage du terrain, et/ou la mise en place de dispositifs constructifs particuliers, permettant la maîtrise des risques sanitaires pour les futurs utilisateurs. Les tests de lixiviation réalisés sur ces matériaux ont confirmé la faisabilité de cette réutilisation

La démarche retenue dans le plan de gestion a donc consisté à trouver un compromis acceptable d'un point de vue technique, économique et réglementaire, en conjuguant mesures de dépollution, dispositions constructives, aménagements particuliers et restrictions des usages, si nécessaire.

Néanmoins, le plan de gestion a priorisé le retrait des sources de pollution conformément aux orientations préconisées dans le Plan National Santé Environnement et en accord avec la politique de gestion des SSP déterminée durant l'année 2007.

Ainsi, 320 tonnes de terres impactées par des HAP (concentration maximale de 700 mg/kg de MS) ont été extraites depuis 3 sources sol et convoyées vers un centre de traitement thermique en Belgique.

De plus, 70 m³ de terre présentant des concentrations en plomb et en mercure non compatibles avec un usage sensible (jardins potagers) ont été purgés des parcelles dédiées à la création de jardins privatifs et seront utilisés comme remblais dans le cadre du rehaussement des voiries d'accès pompier.

Le projet de reconversion repose principalement sur la réalisation de logements en collectif, mais il prévoit une mixité architecturale intégrant la création de maisons individuelles. Si la commercialisation de maisons individuelles sur des terrains grevés de restriction d'usage pour des motifs de pollution ne peut raisonnablement supporter la concurrence de maisons développées sur des « greenfields », en revanche, ces restrictions sont totalement gérables dans le cas de collectifs qui ne prévoit pas de jardins privatifs. L'organisation spatiale des parcelles dédiées à l'habitat collectif et à la maison individuelle s'est fondée sur les niveaux initiaux de pollution, les coûts de remise en état mais aussi

sur un ensemble de paramètres urbains, règlementaires et écologiques qui seront développés au chapitre suivant.

A l'issue d'une analyse des risques résiduels, il a été introduit une demande d'institution de servitudes d'utilité publique, selon la procédure dite simplifiée. Les prescriptions issues des restrictions d'usage visées par cette servitude concernent la mise en place d'une couche de terre saine sur les espaces verts collectifs et l'interdiction d'implantation d'arbres fruitiers au sein de ces mêmes espaces, la pose des canalisations d'adduction d'eau potable au dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe et l'interdiction de pompage dans la nappe phréatique pour l'ensemble des usagers du site.

V Le projet immobilier : le « parc urbain habité », une nouvelle forme de centre ville

Le redéploiement sur l'ancien foncier du Pont de Nieppe se déroulera en 3 phases, sur une période de réalisation et de commercialisation estimée à 8 ans.

Un total de 42 000 m² SHON sera développé se répartissant entre des petits collectifs (R+3) et de la maison individuelle. Les maisons type « maison de ville » prévues uniquement dans la première tranche permettront d'assurer la continuité architecturale de l'existant, en entrée de site, avec les zones d'emprise des petits collectifs. 482 logements seront créés, *in fine*, dont 120 en locatif et 25% en logements locatifs sociaux (zone UBa affectée d'une servitude instituée au titre de l'article L123-1-16 du code de l'Urbanisme)

Or l'agglomération NIEPPE/ARMENTIERES représente un bassin de vie de l'ordre de 25 000 habitants, logeant à 80 % dans de la maison individuelle. Notre projet entend bousculer la typologie actuelle des logements, puisque la maison individuelle ne représente que 5% du total des logements qui seront créés sur l'ancien terrain Pont de Nieppe.

Cette typologie des logements conjuguée au caractère rural de la commune est à l'origine de la faible densification observée sur NIEPPE, dont le nombre de logement à l'hectare est inférieur à 2. Notre projet vise une densité de 64 logements à l'hectare, en phase avec les recommandations du ScoT de Flandre qui préconise un objectif de 15 à 50 logements minimum à l'hectare, dans un souci d'optimisation de la ressource foncière urbaine.

Quels ont été les paramètres qui ont été retenus pour concevoir un projet immobilier attractif dans un secteur urbain caractérisé par la « domination » de la maison individuelle ?

Il s'agit pour l'essentiel du patrimoine naturel.

La mitoyenneté de l'ancien site du Pont de Nieppe avec des zones sensibles (deux ZNIEFF et une zone à dominante humide classée au SDAGE Artois-Picardie) a servi de socle à notre projet de renouvellement urbain de sorte à apporter un « esprit rural » en centre ville.

Ainsi plusieurs esquisses d'aménagement ont balisé l'évolution du plan de masse, dont la version finale a rencontré un optimum dans notre volonté :

1. de faire le quartier du pont de Nieppe se réappropriier les berges de la Lys
2. de constituer une zone de transition douce entre l'agglomération et les espaces naturels
3. de préserver le maximum d'espaces boisés
4. de surligner le front de la Lys, tout en renaturant ses berges



Schéma d'aménagement du Parc Urbain Habité

Afin d'évaluer précisément ce potentiel naturel, une étude environnementale a été confiée à un bureau d'étude locale (la DREAL nous avait signalés que l'opération n'était pas assujettie à une étude d'impact).

Les conclusions de cette étude environnementale ont précisé les connectivités naturelles à développer dans le projet, de sorte à nourrir les « trames vertes et bleues », la Lys représentant un parfait corridor bleu dans le cadre de cette réalisation.

Dans cette optique de création de corridor vert, 13 000 m² de l'ancien foncier Pont de Nieppe, immédiatement bordant une zone humide, ont fait l'objet d'une cession à la Ville, puis ont été placés sous gestion de l'EPF Nord. En contre partie, une parcelle située côté agglomération, a été rétrocédée à la société VALGO

La volonté de réutiliser les voiries existantes sur l'ancien site industriel, pour améliorer le bilan carbone de l'opération, d'une part, mais aussi pour maîtriser le budget de l'opération, d'autre part, aura finalement représenté la seule contrainte d'aménagement dans ce projet.

L'ensemble de ces éléments a abouti à la conception d'un **Parc Urbain Habité**, constitué d'îlots de vie, à la fois interconnectés tout en préservant l'indépendance de ces îlots. Les résidences créées resteront à taille humaine, avec un maximum de 20 logements par îlot. Dans l'emprise de l'opération 18 000 m² seront aménagés en espaces verts accessibles au public (soit 24 % de la surface du projet), auquel il faudra ajouter les 13 000 m² d'espace de renaturation cédés. Ainsi plus de 31 000 m² d'espaces verts seront créés et favoriseront la mise en relation de la ville avec les berges de la Lys.



Le promoteur impliqué dans le projet des collectif, Georges V / NEXITY a recherché une signature architecturale en accord avec le Parc Urbain créé : ainsi des bâtiments à structure et ossature bois (Concept Access Design™) mixeront, en façade, le ver et le bois.

Autant les matériaux choisis que la réalisation de bâtiments labellisés BBC participeront à la réduction de l'empreinte carbone du projet.

Les maisons seront construites et commercialisées par la société locale Maison Flamande.



La création de noues et de zones humides pour la gestion des eaux pluviales complètera la griffe écologique de ce Parc Urbain.

V Le renouvellement urbain : quels risques et à quel coût ?

Le terrain a été acquis en 2006 dans un contexte économique favorable.

En effet, l'explosion de la bulle économique de 2002 a peu affecté l'économie réelle dans la mesure où l'ajustement boursier des valeurs des dotcom était inévitable et donc anticipé.

La réallocation des ressources financières s'est faite rapidement vers le marché du crédit, provoquant des conditions favorables à la création d'une bulle spéculative immobilière et, conséquemment, à une hausse des prix du foncier, qui culminera en 2007.

Le système bancaire mondial affecté par une grave crise des liquidités à partir de 2008, va alors nécessiter un plan général de sauvetage, situation qui va profondément, et durablement, affecter l'économie réelle. L'économie française n'a pas échappé aux conséquences de cette crise, l'importante contraction de la croissance de l'économie française se reflétant dans la courbe d'évolution du PIB (figure n°1).

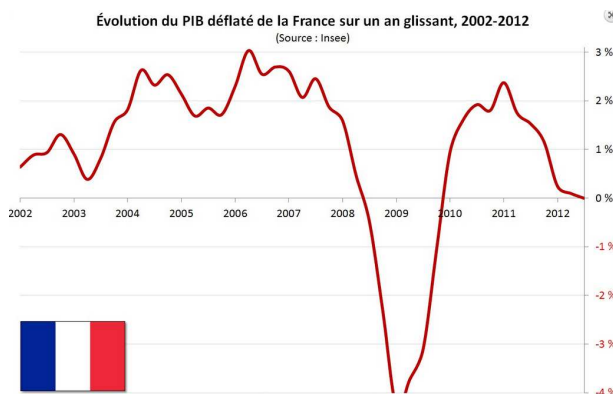


Figure 1

Ces bouleversements dans l'économie française sont venus perturber les projections temporelles et économiques sur lesquelles notre projet reposait.

Ainsi, si les coûts induits par la mise en adéquation de l'ancien site industriel du Pont de Nieppe (déconstruction, dépollution, études...) ont été conformes aux prévisions de notre modèle économique, en revanche, la dégradation du marché de l'immobilier par la contraction du crédit aux particuliers, a eu deux conséquences.

Tout d'abord, les promoteurs ont priorisé les sites à faible risque en termes de vitesse et de taux de commercialisation. Ils ont donc mis en attente les opérations plus prospectives telles que celle du Pont de Nieppe, provoquant une dilatation des délais prévisionnels que nous avons retenus pour cette opération. Les coûts de portage financier rallongé, ont une incidence sur la rentabilité d'une opération immobilière.

Deuxièmement, si en 2007, la plupart des terrains faisait l'objet d'une spéculation foncière tirant les prix à la hausse, depuis 2010, les fonciers non classés comme « prime », ont connu un réajustement tarifaire à la baisse.

Ainsi, la correction baissière du prix de la charge foncière par le marché, à l'entrée et la sortie de l'opération, conjuguée à l'allongement des délais prévisionnels, a nécessité une révision des produits afin de garantir la rentabilité de ce projet de renouvellement urbain.

L'augmentation des recettes ne peut que reposer sur un accroissement de la commercialisation des droits à bâtir, donc de la SHON créée.

Pour autant, cette correction ne pouvait pas conduire à un projet urbain tournant le dos aux « aspirations de nature » des habitants.

VI Conclusion

Le Parc Urbain Habité que nous avons conçu est finalement apparu comme une solution optimale conjuguant le renouvellement urbain, la densification de l'habitat, la préservation de zones sensibles et l'apport de la nature en centre ville.

Le sol n'est pas une ressource inépuisable, nous avons eu à cœur de la préserver.

Générer des recettes dans un environnement économique dégradé, à partir d'une « matière première complexe », est vraisemblablement l'expression la plus pragmatique du principe schumpétérien de « création-destructrice » : nous y avons été confrontés au cours de cette reconversion d'une friche industrielle.

Glossaire

Znieff	Zone naturelle écologique d'intérêt faunistique et floristique
Eq/hab	Equivalent habitant
PCB	PolyChloroBiphényle
HAP	Hydrocarbure Aromatique Polycyclique
A	Anthracène
P	Pyrène
BaA	Benzo(a)anthracène
Chrys	Chrysène
IdP	Indéno (1,2,3-cd)Pyrène
BPer	Benzo(g,h,i)Pérylène
Greenfield	Terrain vert, au sens non pollué