



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Réhabilitation des friches urbaines en logements

Question orale n° 846

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize attire l'attention de Mme la ministre de la transition écologique et solidaire sur la réhabilitation des friches. M. le député a remis le 6 novembre 2019 un rapport au Premier ministre portant sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction. Un des grands objectifs de ce rapport est d'optimiser le foncier disponible, notamment en requalifiant et en valorisant les friches en zones tendues. Parmi les préconisations figurent le recensement des friches et l'accélération de leur dépollution. M. le député sait que cet enjeu est une priorité du Gouvernement, qui l'a mis à l'ordre du jour du troisième Conseil de défense écologique qui s'est réuni le 7 novembre 2019. Qu'elles soient industrielles, commerciales, administratives, urbaines ou militaires, la réhabilitation de ces friches est un combat fondamental, notamment pour lutter contre l'artificialisation des sols. Car optimiser des friches, c'est réutiliser du foncier déjà artificialisé plutôt que d'utiliser de nouvelles terres. C'est créer des logements et de l'activité économique sans utiliser d'espaces nouveaux. Mme la ministre a d'ailleurs annoncé à la sortie de ce Conseil de défense écologique un projet concret de réhabilitation de la friche de l'ex-CEAT Guillaumet et de l'ancienne école d'ingénieur de l'Institut supérieur de l'aéronautique et de l'espace (ISAE) à Toulouse. Le Centre d'essais aéronautiques de Toulouse appartient au ministère des armées depuis 1940 et a conservé une activité dans le domaine de l'aérodynamique jusqu'en 2001, avant de se délocaliser vers des installations plus modernes à l'est de Toulouse. Ce site s'étend sur un espace total de plus de 16 hectares, à proximité de la rocade, à un kilomètre de la gare de Toulouse-Matabiau et il est desservi par deux stations de métro : Roseraie et Jolimont. Depuis près de vingt ans, les collectivités territoriales souhaitent valoriser cette manne foncière considérable pour y réaliser un projet d'aménagement urbain conjuguant logements, commerces, bureaux et équipements de quartier. Pourtant, plus de 18 ans après la cessation des activités militaires, et malgré de nombreuses délibérations de Toulouse Métropole, de réunions, d'ateliers publics et de phases de concertation, aucun logement n'a encore vu le jour. Dans ce contexte, il l'interroge sur les intentions du Gouvernement pour faire aboutir ce projet toulousain dans les meilleurs délais, et plus généralement pour prendre à bras-le-corps l'enjeu de la transformation des friches urbaines en logements.

Texte de la réponse

RÉHABILITATION DES FRICHES URBAINES EN LOGEMENTS

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Luc Lagleize, pour exposer sa question, n° 846, relative à la réhabilitation des friches urbaines en logements.

M. Jean-Luc Lagleize. Monsieur le ministre, j'ai remis le mois dernier un rapport portant sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction. Un des grands objectifs de ce rapport est d'optimiser le foncier disponible, notamment en requalifiant et en valorisant les friches en zones tendues.

Parmi mes préconisations figurent le recensement des friches et l'accélération de leur dépollution. Je sais que cet enjeu est une priorité du Gouvernement, qui l'a mis à l'ordre du jour du troisième conseil de défense écologique, lequel s'est réuni le 7 novembre dernier.

La réhabilitation des friches, qu'elles soient industrielles, commerciales, administratives, urbaines ou militaires, est un combat fondamental, notamment pour lutter contre l'artificialisation des sols, car optimiser des friches, c'est réutiliser du foncier déjà artificialisé plutôt que d'utiliser de nouvelles terres, et c'est créer des logements et de l'activité économique sans utiliser d'espaces nouveaux.

À la sortie du conseil de défense écologique, Mme Borne a annoncé un projet concret de réhabilitation de la friche Guillaumet – ex-CEAT, centre d'essais aéronautiques de Toulouse – et de l'ancienne école d'ingénieurs de l'ISAE, l'institut supérieur de l'aéronautique et de l'espace, à Toulouse.

Le CEAT appartient au ministère des armées depuis 1940 et il a conservé une activité dans le domaine de l'aérodynamique jusqu'en 2001, avant de se délocaliser vers des installations plus modernes à l'est de Toulouse. Ce site s'étend sur un espace total de plus de 16 hectares, à proximité du périphérique, à 1 kilomètre de la gare de Toulouse-Matabiau et il est desservi par deux stations de métro : Roseraie et Jolimont.

Depuis près de vingt ans, les collectivités territoriales souhaitent valoriser ce foncier considérable pour y réaliser un projet d'aménagement urbain conjuguant logements, commerces, bureaux et équipements de quartier.

Pourtant, plus de dix-huit ans après la cessation des activités militaires, et malgré de nombreuses délibérations de Toulouse Métropole, de réunions, d'ateliers publics et de phases de concertation, aucun logement n'a encore vu le jour.

Dans ce contexte, je souhaiterais connaître les intentions du Gouvernement pour faire aboutir ce projet toulousain dans les meilleurs délais, et plus généralement pour prendre à bras-le-corps l'enjeu majeur de la transformation des friches urbaines en logements.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre chargé de la ville et du logement.

M. Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement. Monsieur le député, vous avez mille fois raison de mettre en avant la question des friches, dont nous en avons parlé plusieurs fois, durant ces derniers mois. Ce n'est même pas le ministre du logement qui parle, mais l'ingénieur des eaux et forêts. On sait aujourd'hui que les friches sont un vecteur d'artificialisation des sols et que leur responsabilité est massive dans les drames que notre pays a connus, notamment ces dernières semaines, quand des écoulements d'eau ont provoqué des inondations.

Il faut absolument changer, et même changer de paradigme sur certaines questions d'aménagement du territoire. Au minimum, nous avons la responsabilité d'éviter que des friches qui, aujourd'hui, ne servent plus, n'aient un effet dévastateur sur le reste du territoire, du fait d'un écoulement des eaux sur des sols devenus imperméables.

J'ajoute que ces friches sont porteuses de désagréments écologiques massifs lorsqu'elles sont polluées. Nous avons évoqué ensemble, il y a quelques jours, ce problème que vous connaissez fort bien.

Enfin, elles constituent un défi en termes d'aménagement. J'ai demandé aux établissements publics d'aménagement de me présenter des propositions, pour savoir comment nous pourrions utiliser ces friches ou les parkings qui leur sont associés afin de transformer ces zones désertiques, aux effets néfastes bien connus, en zones utiles.

Je vous réponds donc mille fois oui, et soutiens mille fois l'action que vous menez, avec vos collègues, sur ce sujet. Je vous remercie enfin pour la qualité de votre rapport et pour la proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français, qui a été adoptée à une immense majorité, il y a quelques jours, dans cet hémicycle.

En second lieu, vous avez évoqué plus particulièrement le site de Toulouse, qui a fait l'objet d'une annonce, de

la part de ma collègue Élisabeth Borne, ministre de la transition écologique et solidaire, à l'issue du dernier conseil de défense écologique, pendant lequel le Président de la République lui-même a souhaité que la question des friches soit mise à l'ordre du jour.

Concernant l'ancien site militaire de Toulouse, je puis confirmer plusieurs points.

Tout d'abord, l'État cédera avant la fin de l'année le site de l'ancien centre d'essais aéronautiques à la métropole de Toulouse, qui a décidé d'y aménager un nouveau quartier conjuguant sur plus de 13 hectares logements, commerces, bureaux et équipements dans la nouvelle cité administrative de l'État.

D'autre part, comme celui-ci s'y était engagé en 2014, puis en 2017, en raison de la construction de logements sociaux dans ce programme mixte, la vente du terrain à la métropole bénéficiera d'une décote de quelque 12 millions, soit 45 % des 27 millions de la valeur vénale domaniale estimée par les services locaux du domaine. Vous le voyez : je suis capable de vous citer les chiffres, signe que le processus est engagé.

Le soutien de l'État au projet, en particulier celui du ministère des armées, qui supporte la décote, et celui de la politique d'aménagement de l'ancienne friche, permettra d'accompagner la métropole et d'implanter, côté État, la cité administrative que j'ai évoquée.

Enfin, dans l'intervalle – je parle sous votre contrôle –, la métropole a mis au point le projet avec l'aménageur, qu'elle a sélectionné et qui conduit actuellement les concertations pour concrétiser le plus rapidement possible le transfert de propriété de l'État à la collectivité.

Voilà ce que je tenais à vous dire sur ce sujet.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. Effectivement, si l'échéance du 31 décembre était respectée, ce serait une très bonne nouvelle pour Toulouse et pour le quartier concerné. Ces quelque 1 200 logements en centre-ville sont attendus. Ils constitueraient une vraie manne, et apporteraient une bouffée d'air frais, dans un contexte d'inflation galopante des prix de l'immobilier toulousain.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 846

Rubrique : Aménagement du territoire

Ministère interrogé : Transition écologique et solidaire

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 décembre 2019](#)

Réponse publiée le : 11 décembre 2019, page 11924

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [3 décembre 2019](#)