

L'AMENAGEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES

B. MERENNE-SCHOUMAKER

Docteur en sciences géographiques

Maître de Conférences à

l'Université de Liège.

Les friches industrielles sont un thème d'actualité. Témoins des mutations structurelles et spatiales récentes des activités industrielles, elles posent divers problèmes tant sur le plan urbanistique que sur celui des équilibres socio-économiques.

Dans le cadre de cette Journée d'étude consacrée à "Géographie et Aménagement du Territoire", nous souhaiterions aborder trois aspects de la question : le problème de leur définition, un essai de leur délimitation et de mesure de leur importance et, enfin, une réflexion sur les possibilités de leur réutilisation, en mettant notamment l'accent sur les réaffectations à des fins économiques.

En effet, si les friches apparaissent souvent comme des endroits privilégiés pour des opérations d'aménagement urbain (voiries, espaces verts, logements sociaux, équipements collectifs, etc.), il est aussi possible - dans certains cas - de les utiliser comme espace d'accueil pour un secteur industriel ou tertiaire rénovés dans une stratégie globale de réinsertion de diverses activités économiques au milieu urbain [13]. Cette réinsertion apparaît d'ailleurs de plus en plus souhaitable dans le contexte économique actuel (notamment face à des coûts énergétiques croissants) et de plus en plus réalisable en raison des mutations en cours (notamment importance croissante des petites entreprises et diminution des besoins en espace d'une partie des activités suite à l'informatisation de la production et à la généralisation de la télématique).

1. Définition et contenu de la friche industrielle.

Une friche industrielle est un espace bâti ou non bâti, anciennement occupé par une activité industrielle et désormais désaffecté ou très sous occupé ([6], p. 3).

Le mot "friche" est en réalité une métaphore empruntée à l'agriculture où il désigne une terre inculte; toutefois, alors qu'une friche agricole n'est au fond qu'une terre au repos, ne nuisant pas à son environnement, une usine vide ou un ancien terrain industriel non entretenu présente diverses nuisances. En effet, la friche industrielle est fréquemment une coupure dans l'urbanisation favorisant la violence et l'insécurité. Elle détériore l'image de marque du quartier ou de la ville et contribue souvent à la dévalorisation du tissu urbain environnant.

Le processus de constitution d'une friche peut se schématiser comme suit :

- départ d'une firme importante et abandon des locaux;
- départ d'autres firmes dynamiques;
- disparition de l'activité commerciale liée à ces firmes, surtout des cafés, des restaurants, voire d'autres commerces (tabacs, librairie, alimentation générale, coiffeur, garage, etc.);
- marginalisation et ségrégation des populations du quartier (restent les populations peu mobiles, notamment les personnes âgées et les familles défavorisées);
- sous-utilisation des infrastructures, surtout ferroviaires;
- dégradation progressive de tout le quartier et multiplication des friches.

En fait, toutes les friches n'ont pas pour origine l'abandon de bâtiments industriels. Comme l'ont bien montré les travaux de l'I.A.U.R.I.F. ([6], pp. 9-10 et [8], p. 8) d'autres activités en désaffectant leurs terrains, locaux, et installations sont également créatrices de friches au sens

foncier du terme; c'est le cas, par exemple, de dépôts de grande surface, de carrières ou de sablières, ou encore de grandes emprises publiques (chemin de fer, gaz, électricité, etc.).

Toutefois, bien que posant les mêmes problèmes d'aménagement que les friches industrielles, l'abandon d'installations par de telles activités est généralement mieux vécu par les populations et les administrations locales car les pertes d'emplois y sont souvent plus restreintes (d'où des effets d'entraînement plus réduits) et le départ plus souvent souhaité en raison de la moins bonne intégration de la plupart de ces activités au tissu environnant.

Par ailleurs, une friche n'est pas nécessairement vide de toute activité. Dans certains cas, une partie des bâtiments ou des terrains sont occupés soit par la firme qui y était installée précédemment et qui a par exemple maintenu, temporairement, un dépôt, soit à titre précaire par de petites firmes qui utilisent partiellement les installations.

2. Délimitation et importance des friches.

En général, il est malaisé de délimiter avec précision les friches. On peut, en effet, ne retenir que la surface abandonnée par l'entreprise mais on est souvent tenté - en particulier dans certains tissus anciens - à englober des espaces voisins très dégradés dont le maintien même risquerait de nuire au réaménagement de la zone.

En outre, un relevé précis impose des enquêtes longues et fastidieuses, reposant sur l'utilisation conjointe de la photo-interprétation et des enquêtes sur le terrain. Lors de l'étude par photos aériennes, on est amené à éliminer de très petites surfaces et à ne retenir que des emprises d'une certaine superficie (par exemple, au moins 1 ha pour les analyses effectuées en Ile-de-France). De plus, tout relevé doit être tenu à jour car les mutations peuvent être particulièrement rapides : ainsi, entre 1979 et 1981, 28 des 80 friches réellement vacantes recensées en 1979 dans la région d'Ile-de-France

avaient fait l'objet d'un projet précis, ce qui signifie qu'un peu plus du tiers des friches du premier relevé - soit une superficie de 79 ha - ne pouvaient plus être considérées comme friches lors de la deuxième enquête ([5] , p. 18).

Par ailleurs, y a-t-il un temps minimum de désaffectation des installations avant que l'on puisse parler de friche ou, au contraire, tout bâtiment ou terrain abandonné constitue-t-il une friche dès le départ de l'entreprise première?

En Belgique, la loi du 27 juin 1978, applicable au territoire wallon, considère comme friche (bien que ce mot ne soit pas employé et que l'on dise plutôt site d'activité économique désaffecté) (Moniteur belge du 24 août 1978, pp. 9421-9430), tous les terrains d'ancienne activité (non seulement industrielle, mais aussi tertiaire), abandonnés depuis au moins cinq ans et dont le maintien est contraire au bon aménagement du territoire.

En réalité, à l'exception des sites charbonniers, ces terrains sont mal connus sauf là où des enquêtes systématiques ont eu lieu (par exemple, enquête CEPLI dans la province de Liège ou enquête IDEA pour la région Mons-Borinage). Aussi, est-il logique que les diverses analyses effectuées par nos étudiants dans la région de Charleroi [16] [17], celle de Verviers [2] [3] , celle du Borinage [11] , celle de Mouscron [4] et tout récemment sur le territoire de Liège-ville [18] imposent une longue phase de collecte des informations et de constitution d'une banque de données (voir à ce propos, la méthode dans [12]).

S'intéresser aux seuls sites abandonnés depuis cinq ans nous semble en outre une erreur car une telle période d'inactivité handicape lourdement la rénovation. Suite aux enquêtes effectuées, tout porte en effet à croire que la réutilisation n'est possible que si elle intervient rapidement après la cessation de l'activité première et qu'un abandon d'un an ou deux signifie souvent travaux très coûteux ou démolition.

Il serait dès lors indispensable que tout site abandonné soit pris en charge immédiatement par un Service régional compétent qui étudierait sa meilleure réutilisation possible et, de concert avec les organismes concernés (par exemple, Société intercommunale de Développement, Echevinat des Affaires économiques ou des Travaux publics, Société de Logement, etc.), tenterait de mener à bien cette réaffectation.

En ce qui concerne l'importance globale des friches en Wallonie, nous renvoyons le lecteur à notre étude de 1978 [12] ainsi qu'aux travaux de nos étudiants réalisés depuis cette date [11][4] et [18]. Par ailleurs, pour Bruxelles, une étude récente de 1981 indique 400 000 m² de bâtiments industriels non utilisés, principalement situés en zones mixtes (habitat-activités), constitués surtout de petites installations (80 % ayant moins de 3 000 m² de surface de plancher) [10].

Dans les autres pays européens, les friches sont également inégalement connues. D'après J. de COURSON ([1], p.2), les friches couvrent environ 50 000 ha en Grande-Bretagne et il s'en crée en moyenne 1 500 ha par an. Les Pays-Bas en comptent 750 ha dans le Sud-Limbourg et l'Allemagne Fédérale plusieurs milliers d'ha. La France s'est intéressée tardivement au phénomène; seules deux régions ont réalisé un recensement détaillé des terrains et bâtiments désaffectés par l'industrie : le Nord-Pas-de-Calais (où les zones en friche et inoccupées représentent 1 % de la superficie de la région) et la région Ile-de-France qui comptait à la fin de 1981 près de 800 ha de friches dont 343 ha de terrains et locaux désaffectés, 118 ha de carrières et 285 ha de secteurs déstabilisés (friches urbaines et établissements vulnérables) ([5], pp. 8-9).

3. Réutilisation des friches industrielles.

Si chacun croit à la nécessité d'une action en vue de la réhabilitation des friches, les avis divergent quant aux réutilisations possibles, certains étant partisans d'une réaffectation à usage économique, d'autres souhaitant au contraire une mutation profonde et la conversion de la friche en espace vert, en zone de logements, en lieu d'accueil pour des services collectifs.

Personnellement, nous croyons qu'il ne peut exister en ce domaine de règle généralisable et qu'il convient d'envisager la spécificité de chaque cas. Ainsi, malgré l'intérêt que nous portons au mouvement actuel en vue de la réinsertion de l'industrie dans la ville [13], nous pensons qu'il ne faut pas relocaliser n'importe où l'industrie en tissu urbain sous peine de recréer les difficultés du passé, notamment la promiscuité industrie-habitat. Lors de l'étude de l'affectation optimale de la friche (voir [12], p. 39), il convient donc de prendre en compte l'environnement immédiat et le désir des populations riveraines et de n'affecter à l'industrie (ou à certaines activités du tertiaire lourd) que certains terrains qui s'individualisent d'eux-mêmes comme des zones où l'implantation d'activités économiques ne risque pas de nuire aux populations. Les meilleurs sites pour réinsérer l'industrie sont donc ceux qui sont bien délimités par des infrastructures (routes, chemins de fer, canaux) ou qui voisinent des zones déjà affectées à la fonction industrielle. Dans les intérieurs d'îlots résidentiels ou à proximité d'activités plus légères, il est par contre préférable de transformer la friche en zone d'espace vert, de logements ou de services.

Par ailleurs, avant d'intervenir, il faut aussi s'interroger sur le pourquoi de l'abandon et sur les réutilisations spontanées.

Trois raisons principales expliquent la désaffectation d'une installation : la mortalité de l'entreprise, la stratégie de restructuration ou de redéploiement du groupe auquel appartenait l'établissement et des impératifs techniques imposant un transfert des activités (par exemple, vers un parc industriel périphérique).

Dans le troisième cas, les installations sont souvent la cause première de l'abandon : les locaux vétustes, mal situés, d'accès difficiles, voire trop petits ou inadaptés aux conditions nouvelles de la production motivent l'opération de transfert. Il y a donc peu de chances que de telles installations puissent - sans modifications profondes - convenir à d'autres activités. Au contraire, les deux autres situations sont rarement liées aux seules caractéristiques des locaux. En première analyse, une réutilisation à des fins économiques peut donc être envisagée.

Quant aux réutilisations spontanées, sans intervention des Pouvoirs Publics, elles sont aussi un indicateur de l'intérêt porté aux bâtiments ou aux terrains par le monde des affaires. D'après les enquêtes effectuées dans diverses régions wallonnes : Mouscron [4], Borinage [11], Charleroi [16] [17], Liège [18] et Verviers [2] [3], ainsi que d'autres analyses effectuées en France [6] [7] [8] [9] [14] [15], généralement moins de la moitié des sites retrouvent spontanément une affectation. Le plus souvent, comme nous l'avons dit plus haut, les bâtiments réaffectés le sont rapidement après la cessation de l'activité première, un abandon de plus d'un an ou deux signifiant un abandon définitif. Les constructions en bon état, de taille modeste, bien accessibles, centrales ont souvent plus de chance de trouver un acquéreur que les grandes usines à plusieurs niveaux, les carreaux de mines et/ou les bâtiments situés dans les vallées étroites ou aux confins de routes secondaires. La pression du marché foncier joue également et les réutilisations de friches sont plus nombreuses là où le terrain est rare et cher.

Dans plus de la moitié ou même des deux tiers des réaffectations des bâtiments sans démolition, l'industrie est remplacée par des activités tertiaires, principalement des entrepôts, des commerces exigeant des grandes surfaces (meubles, matériaux de construction, discounts alimentaires, etc.), des sociétés de transport, des garages ou encore des firmes effectuant le triage ou la récupération de vieux métaux, d'articles textiles. La plupart de ces activités ont une utilisation extensive de l'espace; les emplois créés sont peu nombreux. De plus, certaines firmes sont peu soucieuses de leur environnement et contribuent même à le dégrader.

Les réutilisations les mieux réussies concernent généralement les grandes usines lôtées en vue de l'accueil de plusieurs petits établissements [7] ou certains bâtiments rachetés par des firmes de renom qui ont tenté une réhabilitation des installations.

Comme l'ont bien montré les divers travaux effectués par l'I.A.U.R.I.F. ou le Service technique de l'Urbanisme de Paris, il existe de multiples obstacles à la réaffectation, en particulier des obstacles :

- techniques : par exemple, remise en état des sols;
- financiers : par exemple, coût des démolitions, valeur des terrains;
- fonciers : par exemple, constitution de réserves foncières par des propriétaires qui ne veulent pas vendre;
- réglementaires : par exemple, rigidité des documents d'urbanisme;
- fiscaux : par exemple, taxes sur les plus-values, etc.

Mais, comme les auteurs de ces travaux, nous croyons que l'obstacle majeur est psychologique, de nombreux entrepreneurs dynamiques ne voulant pas s'installer sur d'anciennes friches.

Si l'on souhaite donc résoudre le problème des friches, il semble utile d'élaborer une stratégie globale reposant comme l'indique C. GAUDRIAULT ([6] , pp. 28-32) sur une triple action :

- une action préventive : il s'agirait par une meilleure connaissance du patrimoine industriel et des intentions des entrepreneurs de limiter le développement des friches. Un service spécialisé disposerait d'un fichier maintenu à jour et repérerait tout bâtiment sur le point d'être abandonné. Comme nous l'avons déjà dit, une étude permettrait de préciser la ou les affectation(s) optimale(s) du site et une action serait immédiatement entamée pour mener à bien la réutilisation;

- une action de restauration de l'attractivité du secteur :

pour certains espaces déjà très affectés par les abandons (notamment les vieilles banlieues industrielles), il conviendrait de choisir des points d'ancrage pour réaliser quelques opérations pilotes, opérations qui devraient en susciter d'autres et inciter les propriétaires privés à intervenir à leur tour; à titre d'opérations pilotes, on peut citer la création d'un espace vert, la réalisation d'un petit parc d'activités, le lotissement d'une grande usine, etc.;

- une action pour définir une stratégie générale d'intervention :

afin d'inscrire les opérations pilotes dans un plan général et cohérent, il faudrait que chaque ville ou mieux chaque région définisse ses intentions en matière d'aménagement et de rénovation et qu'elle les fasse connaître tout en organisant une concertation plus grande avec les personnes concernées (propriétaires des terrains, candidats investisseurs, populations riveraines, etc.) afin d'impliquer davantage chacun dans le processus de réhabilitation des vieux espaces industriels.

A notre sens, il est temps d'envisager avec plus de cohérence l'aménagement des agglomérations urbaines et d'améliorer la qualité de vie de nombreuses couches de la population, en faisant de nos villes non plus des concentrations de populations et d'activités mais encore, comme le préconise la campagne lancée par le Conseil de l'Europe en 1981, des "Villes pour Vivre". Après une période marquée par la croissance spectaculaire des espaces urbains, par des grandes opérations de prestige en matière de rénovation urbaine, par des grands travaux de circulation, il convient peut-être de repenser l'aménagement à un niveau spatial plus restreint - celui du quartier, de l'ilôt, de la rue - niveau qui touche davantage l'habitant. La réhabilitation des friches s'inscrit sans conteste bien à cette échelle, échelle qui est aussi celle du géographe de terrain qui souhaite mettre davantage sa discipline au service du mieux être de chacun.

BIBLIOGRAPHIE

- (1) de COURSON J. (1980) - Les friches industrielles. Vers une stratégie de reconquête, dans Bulletin d'Information. Etudes foncières, n° 9 , pp. 1-5.
- (2) DELEUZE A. (1977) - Analyse des sites désaffectés et réaffectés dans la région verwiétoise et possibilités de revalorisation, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, inédit.
- (3) DELEUZE A. (1978) - Les sites d'ancienne activité économique de la région verwiétoise, dans G.E.O., n°4, pp. 51-62.
- (4) DETAND M. (1980) - Les industries du Grand Mouscron, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, inédit.
- (5) GATINEAU C. et GAUDRIault C. (1982) - Les friches industrielles en Ile-de-France. Définition, inventaire (décembre 1981), évolution de 1979 à 1981, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (I.A.U.R.I.F.), 24 p.

- (6) GAUDRIAULT C. (1979) - Friches industrielles en Ile-de-France. Définition, inventaire, expériences de réaffectation, Région d'Ile-de-France et Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie - Service technique de l'Urbanisme, I.A.U.R.I.F., 47 p.
- (7) GAUDRIAULT C. (1979) - La réhabilitation des locaux industriels en Ile-de-France. Réutilisation par de petits établissements de grandes usines désaffectées, Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie. Service technique de l'Urbanisme, 67 p.
- (8) GAUDRIAULT C. (1981) - Friches industrielles en Ile-de-France. Définition, inventaire, expériences de réaffectation, synthèse, Cahiers de l'I.A.U.R.I.F., vol. 63, 36 p.
- (9) GAUDRIAULT C. et GATINEAU C. (1981) - Réaffectation de friches industrielles (Analyse et bilan), I.A.U.R.I.F., 86 p.
- (10) LACONTE P. et BOURGUET B. (1982) - La rénovation industrielle à Bruxelles, Dossier "Des Villes pour Vivre", L'entreprise dans la ville, Campagne européenne pour la Renaissance de la Cité, Bruxelles, sous presse.
- (11) LEROY M. (1979) - Les sites charbonniers désaffectés du Borinage et l'évaluation des possibilités de réaffectation, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, inédit.
- (12) MERENNE-SCHOUMAKER B. (1978) - Le problème des sites désaffectés dans les régions de vieille industrialisation. Le cas de la Wallonie, dans G.E.O., n°4, pp. 29-39.
- (13) MERENNE-SCHOUMAKER B. (1982) - Industrie, artisanat et tertiaire lourd en milieu urbain, dans Renaissance de la Cité, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, sous presse.
- (14) MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE, DIRECTION DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (1979) - Annonay, Reconversion d'une ville industrielle du 19e siècle, 51 p.

- (15) MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE. DIRECTION DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, SERVICE TECHNIQUE DE L'URBANISME (1981) - Friches industrielles. Note technique sur la réutilisation de bâtiments industriels désaffectés. Bibliographie, 15 p.
- [16] NOEL T. (1976) - Analyse des sites charbonniers désaffectés (situation actuelle et propositions d'aménagement) dans le bassin minier de Charleroi, Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, inédit.
- [17] NOEL T. (1978) - Les sites charbonniers désaffectés dans la région de Charleroi, dans G.E.O., n° 4, pp. 41-50.
- [18] PAPY M.L. (1981) - Les bâtiments d'anciennes activités industrielles de la ville de Liège (1970-1981), Mémoire de Licence en sciences géographiques, Université de Liège, inédit.
-