

# LES FRICHES INDUSTRIELLES

Bernadette Mérenne-Schoumaker



Une zone de friches industrielles : le quai de Mariemont, le long du canal de Charleroi.

## *Leur réhabilitation en milieu urbain*

Depuis une trentaine d'années, la désindustrialisation a fortement frappé la plupart des villes de l'Europe Occidentale et plus particulièrement celles qui s'étaient développées au 19<sup>e</sup> siècle et au début du 20<sup>e</sup> siècle. Partout les emplois industriels ont régressé et de nombreux sites ont été abandonnés.

Que faire de ces espaces? Faut-il sauvegarder les bâtiments ou les démolir? Faut-il tenter d'y remettre une activité industrielle ou faut-il changer profondément les affectations? Faut-il laisser faire le secteur privé ou amener le secteur public à intervenir?

Telles sont quelques questions fondamentales auxquelles nous allons tenter de répondre en focalisant notre analyse principalement sur le cas bruxellois et en nous basant sur les nombreuses recherches effectuées depuis 1975 par le Service de Géographie Economique de l'Université de Liège, recherches entreprises d'initiative ou à la demande de divers organismes publics.

Mais au préalable intéressons-nous d'abord aux sites industriels désaffectés et aux problèmes qu'ils posent.

### Les sites industriels désaffectés

#### Un patrimoine disponible sans cesse plus important

De tout temps, les industries ont libéré des bâtiments et des terrains soit par cessation d'activités, soit par transfert de ces dernières vers d'autres lieux. Si certains sites étaient abandonnés, beaucoup d'autres retrouvaient une fonction industrielle ou d'une autre nature. Dans l'histoire de chaque ville ou de chaque région, les exemples de mutation d'affectation sont nombreux et bien connus des spécialistes ou des amateurs d'histoire locale.

Mais depuis une trentaine d'années, ce processus a changé d'ampleur. En effet, les importantes **mutations structurelles** qui ont touché et frappent encore notre économie ont provoqué la libération d'un grand nombre d'installations.

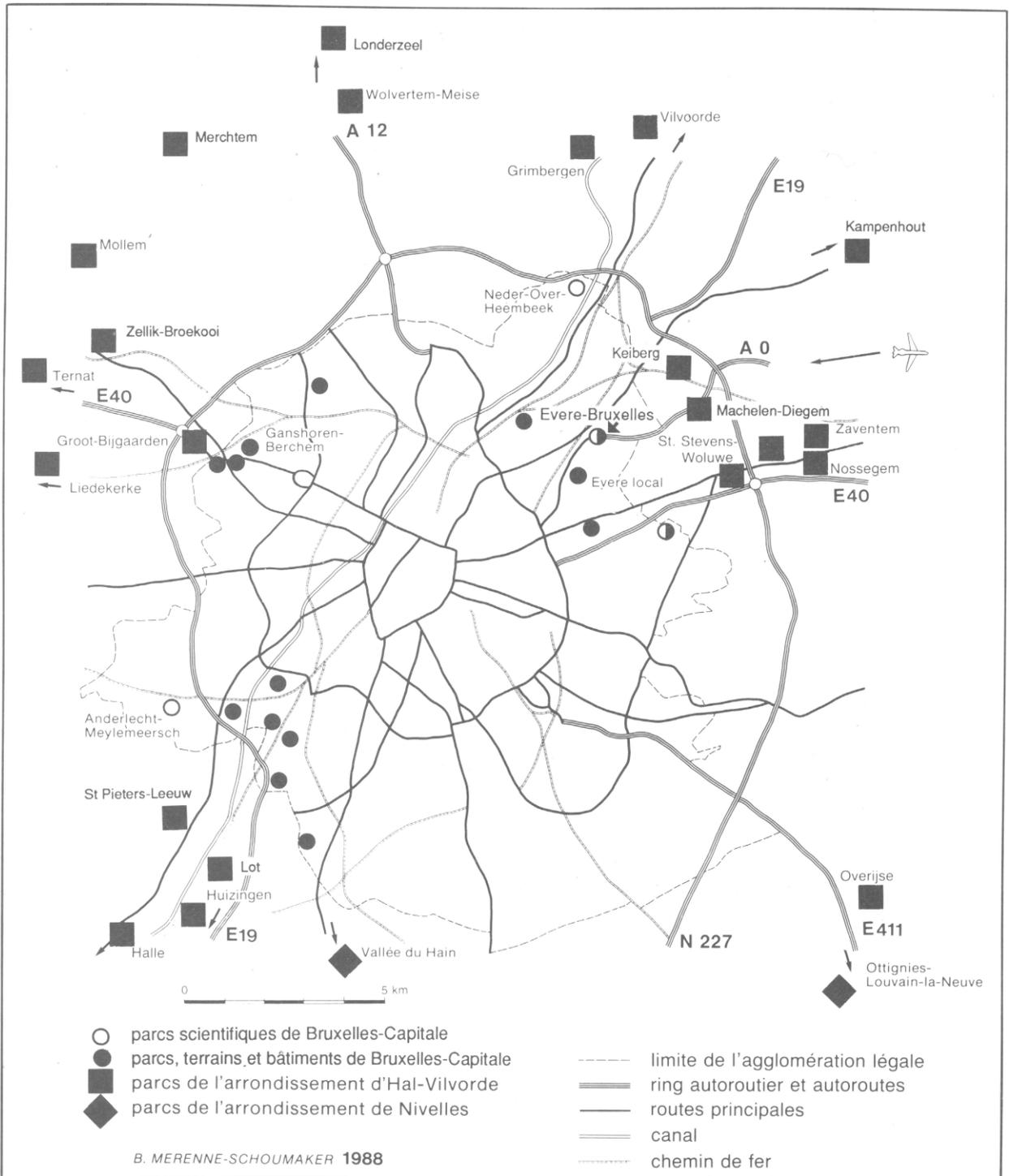
Parallèlement, ces mutations structurelles se sont doublées dès les années 60 de **mutations**

**spatiales** : de nombreuses industries et autres activités (commerces de gros, garages, voire même certains services) ont quitté les quartiers centraux ou péricentraux anciens pour s'installer dans des parcs industriels ou d'activités situés le plus souvent en périphérie des agglomérations et/ou sur des terrains en bordure des axes de circulation rapide. Par ailleurs, ces nouveaux sites économiques ont accueilli aussi la plupart des activités nouvelles (grandes surfaces commerciales, nouvelles industries, nouveaux équipements collectifs, etc.).

Rien d'étonnant dès lors que l'offre en bâtiments ou sites anciens ait largement dépassé la demande et que de nombreuses anciennes instal-

lations soient restées désespérément vides provoquant la multiplication de **friches industrielles**.

En fait, le phénomène « friches » ne peut se réduire aux seuls sites délaissés par l'industrie. Le **secteur tertiaire** en abandonnant certaines de ses installations engendre aussi des friches. Tel est le cas d'entrepôts, de garages, de salles de cinéma, de grands magasins, voire de gares, d'écoles, de pensionnats ou même de prisons. Certains pays ou certaines régions l'ont bien compris puisque leur législation concerne tous les sites d'ancienne activité économique. La Région Wallonne en est un bon exemple car sa législation du 27 juin 1978 vise la rénovation des *sites d'activité économique désaffectés*.



Parcs industriels et d'activités de la métropole bruxelloise.

## Problèmes des friches industrielles

Contrairement aux friches agricoles (qui ne sont souvent que des terres au repos ne nuisant guère à leur environnement), les friches industrielles (usines vides plus ou moins dégradées, terrains non entretenus, etc.) présentent diverses nuisances. Elles dévalorisent leur environnement immédiat et détériorent l'image de marque du quartier et de la région. Elles provoquent des coupures dans l'urbanisation et favorisent les déchets clandestins, la violence, l'insécurité, etc.

Certes, tout dépend des caractéristiques propres des friches : superficie, nature de l'activité précédente, durée de la période d'abandon, maintien ou non d'une activité (parfois à titre précaire), qualité du bâti, environnement, etc.

Les friches sont effectivement des **réalités diverses** que l'on ne peut classer qu'en recourant à des méthodes multicritères intégrant les différents traits des sites et de leur voisinage. De la diversité des situations découle une **diversité de problèmes** qu'il convient de résoudre de manière presque toujours spécifique. Ainsi, on ne peut apporter la même réponse au réaménagement d'une vaste zone en bordure d'un canal qu'à celui d'une usine à étages insérée dans le tissu urbain dense. On perçoit dès lors la nécessité d'actions prioritaires liées à l'importance des nuisances.

## Le triple enjeu de la réhabilitation des friches

Malgré la diversité des situations, la réhabilitation des friches est toujours au cœur d'enjeux et d'intérêts souvent contradictoires. C'est d'abord un défi pour certains espaces (régions, communes, quartiers); c'est aussi un sujet sur lequel acteurs privés ou publics doivent s'entendre; c'est enfin un problème qui relève tout autant de l'aménagement du territoire que du développement économique régional ou local.

### Un enjeu régional, communal ou local

Partout en Europe le problème est identique : les friches ne se rencontrent pas partout mais se concentrent dans quelques lieux particuliers qui sont presque toujours les espaces industrialisés au 19<sup>e</sup> siècle et au début du 20<sup>e</sup> siècle. Les moyennes régionales ou locales ont dès lors peu de signification car quelle que soit l'échelle spatiale, les friches sont regroupées prioritairement dans certaines communes, dans certains quartiers, voire dans certaines rues.

L'agglomération bruxelloise illustre très bien ce fait puisque d'après un relevé d'Inter-Environnement Bruxelles effectué en 1986, plus de 70 % des bâtiments industriels inoccupés se localisaient dans une bande d'environ deux kilomètres et

demi, de part et d'autre du canal, zone limitée à l'ouest par le chemin de fer et à l'est par l'avenue P. Deschanel, les boulevards centraux et la Barrière de Saint-Gilles.

La réhabilitation des friches se présente dès lors comme un **défi spatial bien localisé**. Sans une rénovation profonde des bâtiments et/ou des terrains, certains espaces sont condamnés à se marginaliser chaque jour davantage. En effet, la friche engendre la friche selon un processus qui peut se résumer comme suit :

- cessation d'une firme importante et abandon des installations;
- cessation de petites entreprises liées à la firme et départ d'autres firmes dynamiques vers d'autres sites;
- disparition progressive de l'activité commerciale liée à ces firmes surtout des cafés, des restaurants, voire d'autres commerces (tabac, librairie, alimentation générale, coiffeur, garage, etc.);
- sous-utilisation des infrastructures (surtout ferroviaires) qui se dégradent à leur tour;
- marginalisation et ségrégation du quartier ou de la zone (restent les populations peu mobiles notamment les personnes âgées et les familles défavorisées);
- multiplication des friches.



La rue de Belgrade : un quartier mixte industrie-habitat.



Bâtiment tertiaire vide au coin du boulevard Lemonnier et du boulevard du Midi.

Pour éviter la **dégradation en cascade** aboutissant à de véritables poches de rejet, il faut donc intervenir rapidement dès le début du processus. Par ailleurs, pour restaurer l'attractivité de tout un secteur il faut généralement un programme cohérent couvrant l'ensemble de la zone concernée et une stratégie globale (voir ci-après).

### Un enjeu pour les acteurs publics et privés

Qui doit intervenir en matière de réhabilitation? C'est là sans aucun doute une question importante où chacun a trop souvent tendance à croire qu'il s'agit de l'autre.

En réalité, les opérations les plus réussies sont presque toujours celles où acteurs publics et privés interviennent ensemble, les premiers jouant le rôle de promoteurs et de régulateurs et les seconds de réutilisateurs. A l'opposé, les échecs ou semi-échecs sont nombreux parmi les actions non concertées.

En effet, **si le secteur privé agit seul**, les réaffectations se limitent généralement aux « bonnes » régions (c'est-à-dire celles en croissance) et aux « bons » sites (c'est-à-dire les sites facilement réutilisables et abandonnés depuis peu de temps). Ces réaffectations que nous qualifions de « spontanées » renforcent les disparités régionales et locales. En outre, toutes les réaffectations sont loin d'être des réussites car certains anciens sites industriels ne doivent pas retourner au secteur secondaire étant donné notamment leur localisation au sein de quartiers habités et certaines nouvelles activités (par exemple, de récupération ou de stockage) peuvent dégrader profondément les sites.

Si, à l'opposé, **le secteur public agit seul**, on se trouve face à deux risques majeurs : soit des programmes sans grand impact d'entraînement (car modestes et peu tournés vers les activités économiques), soit des réalisations coûteuses accentuant les difficultés financières des collectivités publiques. En général, celles-ci ont tendance à monter des opérations visant le logement, les équipements collectifs voire les espaces verts ce qui est sans aucun doute d'une réelle nécessité dans certains quartiers peu privilégiés mais pas partout. Par ailleurs, les moyens financiers étant presque toujours limités, les opérations sont réduites ce qui limite leur impact.

Comment dès lors articuler les actions de ces deux groupes d'acteurs et quel rôle le secteur public doit-il jouer? A notre sens, **le secteur public a quatre missions essentielles** en matière de réhabilitation des friches : il doit faire connaître les sites disponibles, il doit favoriser leur rénovation, il doit faciliter l'installation d'activités et il doit tout mettre en oeuvre pour que ces dernières s'intègrent harmonieusement dans leur nouvel environnement. A cette fin, les pouvoirs publics doivent être de réels arbitres qui refusent certaines activités ou certaines transformations parce que gênantes pour les populations riveraines. Ce rôle d'arbitre est particulièrement important dans les zones urbaines où les anciens sites d'activités sont proches de l'habitat.



Les Halles de Schaerbeek : une conversion vers des activités tertiaires culturelles.



Le Marché Saint-Géry : une conversion vers des activités tertiaires commerciales.

## Un enjeu d'aménagement du territoire

Toute opération de réhabilitation d'un site d'ancienne activité est une action d'aménagement du territoire puisqu'il s'agit d'intervenir concrètement pour modifier ce qui est, dans un but économique, social et/ou écologique.

Ce fait est bien connu et même reconnu par le législateur puisque, la plupart des législations relatives aux friches s'inscrivent dans l'arsenal des mesures relevant de l'aménagement du territoire.

A ce sujet, remarquons que la friche peut être aussi une **chance pour l'aménageur** surtout en tissu urbain dense. C'est, en effet, fréquemment la seule réserve foncière disponible pour localiser un nouvel équipement, pour faire passer une voirie, pour aménager un espace vert ou une nouvelle zone d'activités. Certains responsables publics l'ont bien compris et utilisent ces friches activement dans le cadre de leur politique de rénovation urbaine.

Mais la réhabilitation des friches peut aussi servir la politique de développement économique régional ou local en raison non seulement des possibilités offertes par les friches en matière d'accueil des investisseurs, mais aussi du fait des liens étroits entre friches et image de marque d'un espace.

En effet, les friches — et plus particulièrement les bâtiments disponibles en bon état — constituent un **réel atout pour la promotion d'une région** car elles offrent la possibilité d'une installation rapide et toujours moins coûteuse qu'un bâtiment neuf. Le fait semble vrai partout même dans les grandes villes comme Paris ou Bruxelles. Ainsi, lors de l'enquête de 1986, Inter-Environnement a pu montrer que les prix pratiqués tant pour la vente que pour la location étaient souvent

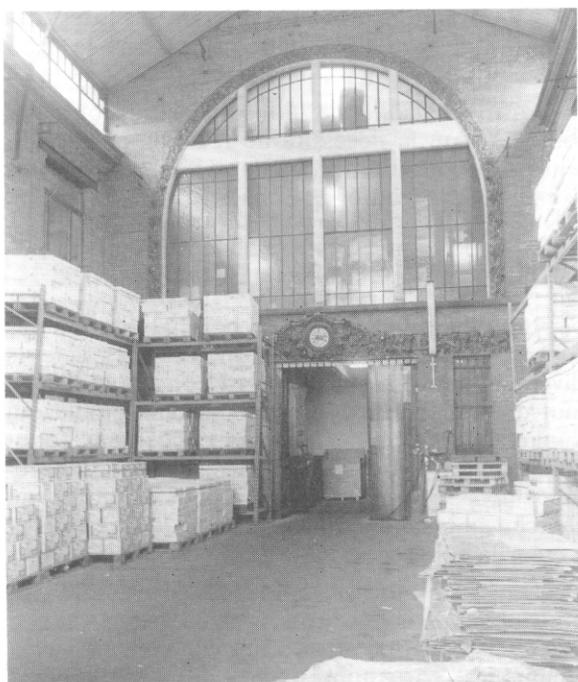
deux à trois fois moins chers que les mêmes prix pour du neuf en périphérie. Cet atout est malheureusement peu valorisé car les bâtiments disponibles ne sont guère répertoriés (voir ci-après) et pas assez tôt « recyclés » ce qui entraîne leur dégradation et par voie de conséquence leur non-réutilisation.

En ce qui concerne les **liens entre friches et image de marque**, les faits sont de mieux en mieux connus. En général, les friches sont de réels repoussoirs pour les investisseurs. De plus, elles symbolisent l'échec. Même si des sites réaménagés n'attirent pas automatiquement de nouvelles activités, il est impérieux de faire disparaître les ruines, les chancres et tout ce qui ne peut être réellement réutilisé; il faut au contraire chercher à maintenir en bon état le reste.

Les régions ou communes très touchées par la désindustrialisation (par exemple, la Lorraine Française, Seraing et Charleroi en Wallonie) l'ont bien compris. D'où de grands programmes de requalification des sites dont l'objectif premier est de réinjecter le site dans le circuit foncier même si la future affectation n'est pas définie.

Les **avantages de cette requalification** sont multiples :

- on ouvre la porte aux investisseurs au lieu de limiter les interventions à la prise en charge coûteuse par le public de sites non rentables;
- on répartit mieux les sommes disponibles sur un plus grand nombre de sites, améliorant ainsi la capacité à rencontrer un plus grand nombre d'urgences;
- on agit plus vite en visant moins loin;
- on laisse la porte ouverte à un éventail plus étendu de fonctions;
- on limite les risques inhérents aux trop longs délais séparant un choix et sa réalisation : le projet, parfois, ne correspond plus à un besoin réel à l'heure de la mise en chantier.



Méli, rue de l'Escaut à Molenbeek : un bâtiment industriel bien réaménagé.



Le Marché Saint-Géry : une conversion vers des activités tertiaires commerciales.



Ancienne fabrique de pain d'épice, rue de l'Avenir : une réaffectation réussie par lotissement d'une grande usine.



Rue d'Alost : une réaffectation réussie par lotissement d'un entrepôt.

## La spécificité des réhabilitations en milieu urbain

Bien qu'il existe de fortes différences entre les friches selon les villes, différences liées à la taille des villes, à leur actuelle croissance économique, à la nature des tissus urbains et industriels (Charleroi n'est pas Bruxelles et Mouscron diffère sensiblement de Liège), on peut toutefois affirmer une **certaine spécificité** des réhabilitations en milieu urbain notamment vis-à-vis de celles qui s'opèrent en périphérie des villes ou dans les zones semi-urbanisées.

Comme l'a bien montré L.D. Bernard lors du colloque du 18 novembre 1987 (voir bibliographie), cette spécificité est liée à la fois à la nature de l'offre et de la demande.

**L'offre en milieu urbain** — surtout dans les parties les plus densément occupées — présente trois traits spécifiques. D'abord une part parfois importante des bâtiments est constituée d'immeubles avec des étages. Il s'y pose donc un problème de circulation verticale, de solidité des structures, d'espaces de chargement et de déchargement. Ces problèmes ont pour conséquence d'alourdir le prix des rénovations et de limiter les réutilisateurs à ceux qui peuvent recourir à des installations à l'étage (c'est-à-dire les industries légères ou les services). En outre, l'accessibilité de nombreux bâtiments est réduite : on y accède difficilement avec de gros camions et les espaces de manœuvre comme de parcage sont rares. Si l'on ajoute à ces problèmes, ceux liés à la circulation urbaine, on peut comprendre les obstacles à certaines réaffectations. Enfin, il faut encore évoquer des coûts fonciers souvent élevés, notamment dans les meilleures zones là où les différents utilisateurs entrent en concurrence. En fait, on se trouve face à un véritable paradoxe : les immeubles anciens sont souvent bon marché mais les terrains très chers. Une nouvelle fois, les réhabilitations sont freinées et seules les firmes qui consomment peu d'espace ou qui peuvent payer les hauts coûts fonciers sont susceptibles de pouvoir s'implanter.

La **demande en milieu urbain** est et reste malgré tout abondante. Elle est en outre plus diversifiée qu'ailleurs en raison de l'actuel dynamisme du secteur tertiaire qui préfère généralement les sites urbains. Parmi les activités intéressées par la réutilisation des friches, on relève les garages, les transporteurs, certains commerces de grandes surfaces ou certains commerces de gros, c'est-à-dire des activités recherchant la proximité des centres urbains et cherchant à capter les flux de circulation. Ces activités écrèment généralement le marché en occupant les fronts des grands axes de circulation mais abandonnent les espaces intérieurs proches des zones d'habitat. Il en résulte un certain « mitage » des friches ce qui ne facilite guère leur rénovation d'ensemble. Par ailleurs, certaines firmes industrielles souhaitent aussi se (re)localiser dans des friches. Ce sont souvent des P.M.E. locales qui veulent s'agrandir tout en conservant leur personnel, leurs fournisseurs et leurs clients. Ce sont aussi des firmes débutantes qui ne peuvent payer une installation neuve en périphérie. En général, toutes ces firmes sont fortement impliquées dans le tissu urbain.

Offre et demande ne coïncident donc pas toujours d'où la nécessité de rechercher la meilleure adéquation entre les deux notamment dans le cadre d'une stratégie globale.

## Pour une stratégie globale

Les problèmes posés par la réhabilitation des friches sont nombreux. Les intérêts des acteurs divergent souvent et les enjeux sont multiples. Il faut donc élaborer une stratégie d'ensemble qui implique toutes les personnes concernées (pouvoirs publics, entreprises locales, acteurs du développement régional et aussi la population) et qui cherche au maximum à coordonner les mesures et à créer la cohérence.

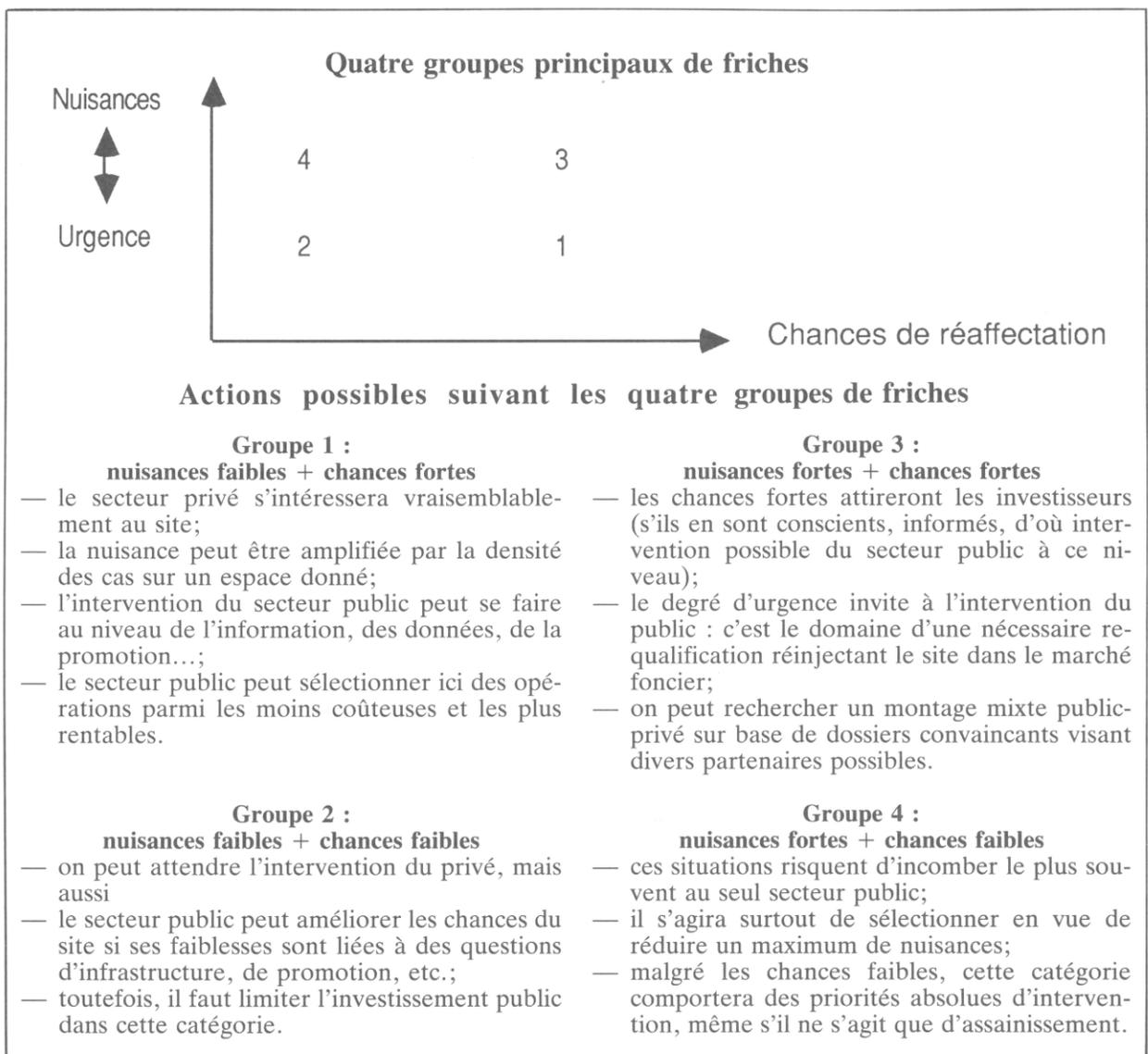
Dans ce but, il faut d'abord **réduire les multiples obstacles aux réaffectations**. Avec l'IAURIF (1979), nous citerons des obstacles techniques (par exemple, coût des démolitions), des obstacles fonciers (par exemple, refus des propriétaires de vendre), des obstacles réglemen-

taires (par exemple, rigidité des documents d'urbanisme, mesures de lutte anti-incendie) et des obstacles fiscaux (par exemple, taxe sur les plus-values). D'où des problèmes là où le réaménagement est coûteux (sites avec ruines, déchets, vieilles voiries, etc.), dans certains quartiers résidentiels et/ou pour la plupart des grands complexes industriels anciens. Mais aussi des difficultés pour des zones où des opérations de rénovation sont prévues et là où les propriétaires refusent toute réaffectation attendant ces opérations et les plus-values qu'elles pourraient apporter.

Toutefois, l'**obstacle premier est psychologique**, de nombreux entrepreneurs dynamiques ne souhaitant pas s'installer dans un site délabré au milieu de ruines. On comprend dès lors le handicap majeur de vieilles zones industrielles ou mixtes où les bâtiments abandonnés avoisinent les bâtiments abandonnés. Là aucun avenir n'est possible sans une action de grande envergure. Il faut ensuite **faire connaître les sites disponibles** et mettre en évidence leurs potentialités. Malheureusement, les inventaires précis tenus à jour sont rares car les sites abandonnés sont un marché difficile tant pour le secteur public (pendant longtemps plus préoccupé par la vente de terrains

dans les parcs industriels ou d'activités) que pour le secteur privé (peu intéressé par l'absence de rentabilité dans ce segment de marché). Or sans information, sans une réelle bourse des locaux ou des terrains (sur le modèle de celle d'Inter-Environnement Bruxelles de 1984 à 1987, bourse reprise depuis 1989 par la S.D.R.B. en collaboration avec le Centre Urbain d'Inter-Environnement Bruxelles), la réhabilitation sera freinée car les candidats investisseurs n'ont ni le temps, ni les moyens d'effectuer eux-mêmes des recherches précises.

Il faut enfin **intégrer la réhabilitation des friches dans une politique globale d'aménagement du territoire et de développement économique**, ce qui suppose une action concertée de toutes les forces vives locales. Cette action implique des mesures préventives (pour éviter la multiplication des friches), des opérations pilotes (pour restaurer l'attractivité des secteurs les plus touchés) et un plan général et cohérent dont les priorités reposent à la fois sur l'importance des nuisances et les chances de réaffectations. Il existe en effet quatre grands types de friches et les actions possibles diffèrent selon ces quatre catégories comme le montrent la figure et le tableau ci-après.



## Conclusion

La plupart des villes de l'Europe Occidentale sont confrontées au problème de la réhabilitation des friches industrielles. Les situations sont cependant diverses car les friches elles-mêmes sont des réalités très différentes.

Toutefois, la réhabilitation est toujours au cœur d'enjeux et d'intérêts souvent contradictoires car les friches sont concentrées dans l'espace, les logiques des acteurs privés et publics diffèrent et la rénovation intéresse tout autant l'aménagement du territoire que le développement économique régional et local.

En milieu urbain, cette rénovation est à la fois

plus facile et plus difficile car la demande est généralement plus forte mais l'offre concerne des bâtiments ayant plus fréquemment des étages, peu accessibles et installés sur des terrains à haute valeur foncière. Par ailleurs, la localisation de nombreuses friches dans des tissus mixtes nécessite beaucoup de prudence lors du choix de la réaffectation.

La reconquête des sites exige donc une stratégie globale, concertée et cohérente. C'est en fait l'affaire de tous car réhabiliter les anciens sites c'est préparer l'avenir en donnant à chaque espace et à chaque sous-espace de nos villes une chance pour le futur.

# LOCAUX INDUSTRIELS



**A VENDRE  
A LOUER**

**INTER-ENVIRONNEMENT  
BRUXELLES**

Publicité d'Inter-Environnement Bruxelles pour la Bourse des Locaux industriels vacants.

## Pour en savoir plus...

Trois ouvrages récents rassemblent les principaux travaux et/ou recherches sur les friches en Wallonie et à Bruxelles. Il s'agit de :

*Le patrimoine industriel et sa reconversion. Wallonie-Bruxelles*, Homme et Ville asbl et Crédit Communal de Belgique, Liège, 1987, 245 p.

*Reconversion des sites industriels désaffectés*, Actes du Colloque du 18 novembre 1987 organisé par l'asbl Patrimoine Industriel Wallonie-Bruxelles et la Société Royale Belge des Ingénieurs et des Industriels, Patrimoine Industriel, n° 12, mai 1988, 56 p.

*Les friches industrielles*, 11<sup>e</sup> cycle de formation permanente en Urbanisme et en Aménagement du Territoire, AULNE, Louvain-la-Neuve, novembre 1988.

En ce qui concerne l'agglomération bruxelloise, on peut aussi consulter :

Inter-Environnement Bruxelles, *Le recyclage des bâtiments industriels à Bruxelles*, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, 1986, 84 p.

*Itinéraire du paysage industriel bruxellois : 30 km de Forest à Evere*, Hommes et Paysages n° 9, La Fonderie asbl et Société Royale Belge de Géographie, Bruxelles, 1989, 48 p.

En ce qui concerne la région wallonne, on doit par contre consulter :

SIMONS-RENNONNET M., *De la rénovation des sites d'activité économique désaffectés*, Ministère de la Région Wallonne, 1989, 72 p.

Par ailleurs, on trouvera encore des informations intéressantes dans des publications françaises telles que :

BASTIE J. et Collaborateurs, *La reconquête des espaces industriels*, Cahiers du CREPIF (Centre de Recherches et d'Etudes sur Paris et l'Ile-de-France), n° 20, Paris, 1987, 131 p.

DATAR, *Les grandes friches industrielles*, La Documentation Française, Paris, 1986, 149 p.

IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France), *Les friches industrielles en Ile-de-France*, études de 1979, 1981, 1985 et 1988.