

Manuscrit déposé en mai 1992

**Pierre BRUYELLE**  
**Régis GUILLAUME**  
**Carlos J. PARDO ABAD**  
**Ana OLIVERA POLL**  
**Bernadette MERENNE-SCHOUMAKER**

Université de Lille 1  
Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines de Toulouse  
Universidad Antonoma de Madrid  
Universidad Antonoma de Madrid  
Université de Liège

# La réutilisation des friches

---

## I. La problématique et les stratégies de réutilisation

**P. BRUYELLE**

### A. INTRODUCTION

Signes visibles de la désindustrialisation et de la disparition d'autres activités, les friches sont un enjeu très important sur les plans économiques, urbanistiques et de l'environnement :

- *un enjeu économique* car elles représentent des espaces improductifs, coûteux, qui peuvent donner lieu à la réinjection d'activités économiques ou de nouveaux usages productifs, en des lieux où l'espace disponible est souvent rare, en ville, ou fragile;

- *un enjeu pour l'environnement* : la présence durable de terrains vagues, de bâtiments désaffectés, vite ruinés est une source de dégradation, d'insalubrité, d'insécurité, de pollution de toutes natures pour le quartier, pour la ville, pour l'image de marque de celle-ci. Elle exerce ainsi des effets répulsifs qui accentuent la spirale dépressive des villes en crise;

- *un enjeu urbanistique* : la friche est ainsi un enjeu majeur pour le réaménagement économique urbain, mais aussi pour son réaménagement global.

La friche, l'espace économique devenu obsolète et abandonné pour des raisons précédemment analysées, sont des phénomènes normaux dans un tissu urbain et industriel qui évolue. La plupart des villes sont truffées d'anciennes friches, mais qui ont disparu parce que les terrains et/ou les bâtiments ont été remplacés ou réutilisés. L'amplification récente des surfaces et du nombre des friches, surtout dans les villes et dans les régions en difficultés, est liée à une *surproduction* plus rapide, plus importante que la demande en surfaces, en locaux susceptibles de les réutiliser, c'est-à-dire de décalages, de déséquilibres entre l'offre et la demande au sein de marchés

fonciers et immobiliers locaux cloisonnés et inégalement dynamiques.

Les stratégies de réutilisation des friches sont ainsi devenues, dans la plupart des pays et des régions anciennement industrialisés, un volet important des politiques de conversion économique et d'aménagement. En France, en Belgique par exemple, se sont développés, depuis le début des années 1970, des politiques de réutilisation des friches à des fins multiples, en particulier économiques, qui se sont ajoutées aux stratégies plus anciennes et plus classiques des parcs d'activités implantés souvent en sites périurbains ou en sites vierges.

La réutilisation des friches est une stratégie délicate et dépend d'un certain nombre de facteurs dont aucun n'est à lui seul déterminant. Chaque friche est un cas particulier qui appelle des solutions spécifiques en fonction surtout de son coût de réaménagement et de son adéquation à la demande.

En particulier les caractéristiques physiques de la friche, terrains et bâtiments, commandent ses possibilités de réutilisation :

- l'origine économique de la friche et la nature des bâtiments (friches minières, sidérurgiques, textiles, chimiques, etc.);
- l'insertion dans l'espace urbain et leur accessibilité;
- la taille et la forme des terrains et des bâtiments: les grandes friches impliquent souvent des montages complexes, des lotissements;
- l'homogénéité: le mélange de bâtiments ou terrains à caractères différents peut nécessiter nettoyage, remembrement, sélection;
- la qualité des terrains et bâtiments face aux objectifs et aux coûts de la réadaptation: tout n'est pas récupérable tel quel. Selon les cas, on aura à abandonner, détruire, remettre à zéro le terrain, à réutiliser après un réaménagement sommaire, pas trop coûteux (hangars...) ou à réutiliser après un aménagement plus poussé (docks de Londres, usines textiles...), si

justifié.

A chaque fois se pose le choix du réaménagement par rapport à la destruction totale suivie d'une reconstruction à neuf en fonction des coûts.

Encore faut-il que, pour qu'il y ait réutilisation, il y ait une *demande*.

La réutilisation des friches s'inscrit dans un *marché* foncier et immobilier local où se confrontent offres et demandes. Or ces demandes sont multiformes pour des finalités, pour des usages divers, qui ont leurs exigences propres : pour les commerces, pour les bureaux, pour le logement, pour le stockage, pour des industries, pour des équipements collectifs.

Il y a des zones, il y a des villes où le *marché est dynamique*, en particulier parce que la demande est active et suffisamment diversifiée, et que l'espace est rare et demandé, en particulier pour le tertiaire de bureaux ou pour les logements. C'est le cas des grandes villes-centres comme Paris, Londres, Lyon, Lille. Le recyclage des friches y est relativement rapide, et les friches ne durent guère.

Il y a, par contre, des villes où le marché est *peu actif, déprimé*, parce que les demandes sont faibles en quantité et peu diversifiées, par rapport à une offre abondante de friches : ce sont précisément les zones en difficultés économiques qui entrent dans une spirale dépressive : ainsi des zones minières ou métallurgiques (Valenciennois, Lorraine du Nord...).

Il y a enfin des zones fragiles où la demande est limitée face à l'offre, mais où le marché immobilier est, pour des raisons diverses, moins déprimé que dans le cas précédent (Roubaix-Tourcoing par exemple).

A partir de l'exemple du Nord - Pas-de-Calais, on peut tenter une présentation générale des formes et des stratégies de réutilisation des friches. Mais on peut retrouver dans d'autres régions ou dans d'autres pays des exemples similaires.

## B. LA VARIÉTÉ DES RÉUTILISATIONS

### 1°) La réutilisation des terrains (fig.1)

Le cas A (abandon) porte sur les terrains

pollués (chimie) ou des zones d'affaissements miniers, ou sur des terrains diffici-

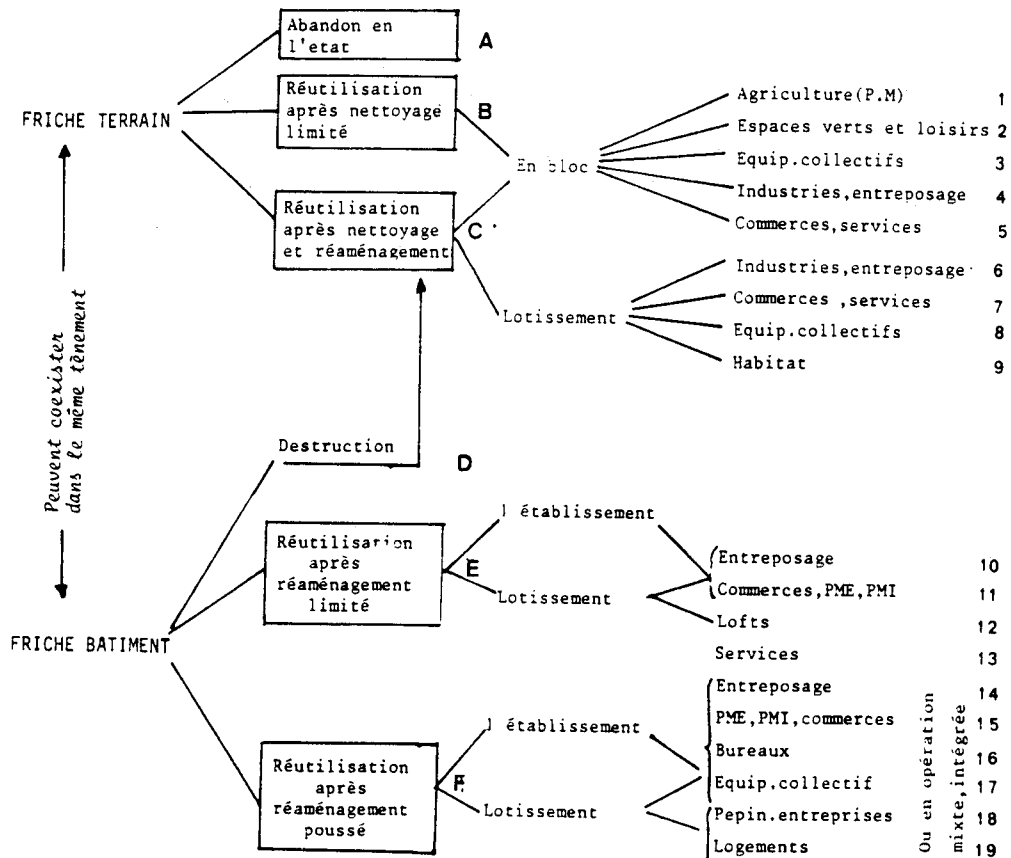


Figure 1. La réutilisation des friches.

lement récupérables (sidérurgie...). B concerne des terrains réutilisables presque tels quels ou après nettoyage limité (terrains dans des tènements industriels ou sur carreaux de mines par exemple). Le cas C implique un nettoyage, une remise en état plus poussés (démantèlement des carreaux de mines, du terrain d'assiette d'un terril, remblaiement de zones affaissées...).

La réaffectation de type 1, agricole, n'est pratiquement jamais réalisée dans le Nord - Pas-de-Calais; à la limite, il y a remise partielle et sommaire en espaces verts (engazonnement) avec plantation.

L'aménagement d'espaces de loisirs (type 2), sur des friches minières nettoyées, se rencontre au parc de loisirs de Lens-Liévin, de Wingles dans le Pays minier du Pas-de-Calais, à la gare d'eau de Denain, avec l'aménagement d'un terril à Noeux-les-Mines en complexe de loisirs (ski sur pis-

tes artificielles), soit 9 opérations sur 1480 ha. En Lorraine, on peut citer le parc de loisirs de Schtroumfland. Cet aménagement est beaucoup plus avancé en Grande-Bretagne (Landscaping de terrils) et en Allemagne.

Les types 3 et 8, réutilisation urbanistique, sont fréquents sous forme d'équipements scolaires, de complexes sportifs; les types 4, 5, 6, 7 concernent le cas d'entreprises qui s'installent seules ou en lotissement sur des zones d'activités, par exemple sur des carreaux miniers réaménagés (fréquents dans les villes minières européennes ou certaines zones sidérurgiques (Ruhr : Essen...)). Enfin, le type 9 représente une réutilisation fréquente de la friche pour réinjecter de l'habitat. Selon la pression de la demande et la dynamique immobilière, on injecte de l'habitat individuel sur emprise étendue (Pays Minier du Nord) ou de l'habitat col-

lectif sur friche plus restreinte (Lille-Roubaix-Tourcoing...).

### 2°) La réutilisation des friches-bâtiments

Le choix est toujours, cas par cas, entre la destruction suivie de reconstruction (D) ou la réutilisation après modification plus ou moins poussée (E ou F). Selon les cas, et la taille, le bâtiment sera réoccupé par une seule entreprise, PME, PMI, ou par plusieurs, ce qui implique subdivision, lotissement.

Une forme de réutilisation fréquente est l'entrepôt, le stockage, ou le commerce de gros qui trouve là de vastes espaces abrités : à Roubaix-Tourcoing, la vente par correspondance (La Redoute, les Trois Suisses) récupère d'anciennes usines textiles; de même des commerces de meubles, d'automobile (types 10, 11, 14 et 15). Des services tertiaires (informatique, publicité, services paramédicaux -type 13-) ayant besoin d'être en ville s'y installent. La formule déjà ancienne aux Etats-Unis du loft (ancienne usine aménagée en plateaux réaménageables en logements) s'y rencontre aussi (des exemples à Lille ou Roubaix). A Marquette/Lille, l'ancienne usine Massey-Ferguson (10.800 m<sup>2</sup> couverts) est réaménagée en lotissement industriel. A Roubaix une ancienne usine textile est réaménagée en usine-center.

Le réaménagement plus poussé des bâti-

ments (F), à l'instar du NE des Etats-Unis, concerne plusieurs formules :

- la réutilisation d'anciennes usines textiles ou de magasins généraux (Lille, Roubaix) pour des bureaux (type 16), des équipements collectifs (type 17), là où existe une demande tertiaire forte;

- le réaménagement en pépinières ou villages d'entreprises destinés à aider au démarrage de jeunes PME;

- la réutilisation pour des équipements collectifs publics : à Roubaix, aménagement de l'ancienne usine Motte-Bossut en Centre des Archives du monde du travail, et en Centre des Télécommunications avancées (téléport), à Dunkerque réaménagement de l'ancien entrepôt des tabacs;

- la réalisation d'opérations intégrées où l'on fait cohabiter dans un même bâtiment des utilisateurs différents. Par exemple à Béthune, l'ancienne rotonde SNCF accueille aujourd'hui un centre commercial, une salle de spectacles polyvalente, des cinémas. A Lille, l'ancienne filature Le Blan associe des logements HLM, une salle de spectacle, un centre culturel, une bibliothèque, des équipements de quartier, des commerces.

A la variété des types de friches correspond une grande variété des formes de réutilisation, elle-même liée à la diversité des conditions locales et à la grande variété des stratégies et des modes de réutilisation.

## C. LA VARIÉTÉ DES STRATÉGIES DE RÉUTILISATION DANS LE NORD - PAS-DE-CALAIS

Le tableau ci-dessous (fig. 2) résume les types de stratégies et d'acteurs à partir d'exemples du Nord - Pas-de-Calais. Bien entendu, d'autres exemples peuvent être fournis par d'autres régions ou d'autres villes.

### 1°) Les producteurs de friches vendent leur emprise

Les entreprises peuvent vendre en l'état à l'utilisateur potentiel (cas 2) : c'est une solution ancienne et fréquente entraînant des mutations ponctuelles.

Les entreprises peuvent aussi pratiquer une politique de commercialisation plus systé-

matique et dynamique, directement ou par structures-relais (cas 3), soit :

- en lotissant leur emprise (Massey-Ferguson à Marquette-Lille,...);

- par une politique de conversion plus élaborée : EDF (Electricité de France) pour la conversion de ses centrales électriques désaffectées, la SNCF pour certaines emprises, gares, rotondes (à Béthune par ex.);

- par des sociétés de conversion : le Groupe Usinor-Sacilor a mis en place en 1982 la Sodonor pour la conversion des sites sidérurgiques du Nord - Pas-de-Calais (pas seulement des friches sidérurgiques); la Normed a mis en place la CGM en 1986

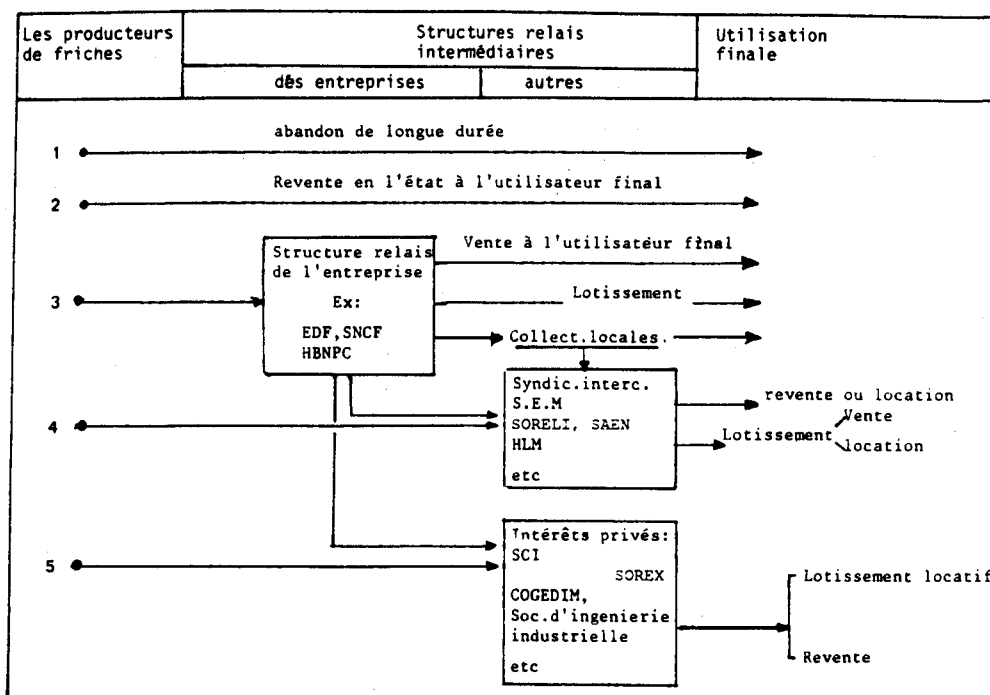


Figure 2. Des acteurs nombreux, avec des stratégies distinctes pour des objectifs divers.

pour la conversion des chantiers navals fermés à Dunkerque. Les HBNPC (Houillères du Bassin du Nord - Pas-de-Calais) ont développé une stratégie précoce et élaborée pour accompagner le repli planifié de l'industrie minière en mettant en place le Service d'accueil des implantations industrielles en 1976, la Direction Immobilière 1970, en collaboration avec des organismes d'Etat pour la conversion des régions minières dès 1972 (Girzom). La Sofirem (Société pour l'Industrialisation des régions minières), filiale des Charbonnages de France est créée en 1967; sa filiale, la Finorpa (Société financière du Nord - Pas-de-Calais) est mise en place en 1984 pour aider aux créations d'emploi dans le Pays Minier. Dès 1966 les HBNPC contribuent à créer l'APEX (association pour l'expansion) pour la conversion régionale (et pas seulement minière).

Ces structures-relais, on le voit, travaillent d'abord pour une stratégie de l'entreprise, mais, aussi, en collaboration avec d'autres partenaires publics ou privés, pour une conversion plus large.

Les stratégies impliquent le démantèlement et le nettoyage des carreaux et usines fermées, nettoyage plus ou moins poussé; la vente aux utilisateurs, à des fins diverses.

Le sort des terrils varie selon qu'ils sont encore utilisés, en combustion ou morts. Dans ce cas ils sont souvent vendus comme matériaux de construction ou remblais, et les terrains d'assiette sont réutilisés. Parfois ils donnent lieu à remodelage paysager ou de loisirs (Loos-en-Gohelle...). Le bilan, pour le Nord - Pas-de-Calais, est le suivant :

- surfaces libérées par les démantèlements 1973-1984 : 1.086,61 ha;
- surfaces disponibles (négociables) au 31.12.1985 (démantèlement fait ou en cours) : 759 ha, soit 36,9% des surfaces industrielles des HBNPC;
- bilan 1966-1985 : 1.302,26 ha cédés pour réindustrialisation, 617 opérations réalisées, 28.000 emplois créés (SAAI et SOFIREM);
- bilan 1966-1983 : 1.227,59 ha cédés, dont 24.300 m<sup>2</sup> bâtis; 557 opérations.

## 2°) Les opérateurs privés spécialisés interviennent surtout là où le marché est dynamique (cas 5).

Les stratégies concernent soit :

- la réutilisation ou le remplacement de parcelles pour résidences, bureaux en blanc, neuf ou ancien réaménagé (Cogedim, Sergic, Thouard, etc.). C'est une stratégie classique et déjà ancienne, sous forme de SCI (Sociétés civiles immobilières);
- la réhabilitation de bâtiments industriels ou entrepôts par des promoteurs ou sociétés d'ingénierie immobilière spécialisées. Leur rôle s'est accru depuis 1975 en certaines villes (Paris, Lyon, Lille...). Par exemple : réaménagement en bureaux des magasins généraux de Lille (Thouard), d'usines en lofts (Cogedim), en bureaux, en villages d'entreprises, en centres commerciaux (l'usine-center à Roubaix).

## 3°) L'action des sociétés mixtes

La Chambre de commerce et d'industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing met en place dès 1955 la Sorex (Société Régionale d'Expansion-Métropole-Nord) dont le rôle est de recycler les emprises économiques désaffectées, surtout à Roubaix-Tourcoing. De 1955 à 1985, elle a contribué à réutiliser 439 ha au sol en 1.094 opérations.

## 4°) Le rôle croissant des collectivités locales (cas 3 et 4)

Longtemps, elles sont intervenues surtout en profitant des friches pour réinjecter de l'habitat social ou des équipements collectifs, au coup par coup (droit de préemption ou expropriation). Face à la crise, elles interviennent davantage après 1975-1977 pour maintenir ou créer des emplois :

- soit directement (préemption, puis rétrocession pour habitat, équipements collectifs, plus rarement pour rachat et relocation à des entreprises - quelques cas à Lille, par exemple le Centre de Transfert Technologique à Lille-Hellemmes);
- soit par le rachat de l'usine Breguet à Douai par le relais de syndicats intercom-

munaux d'aménagement (zones d'activités du Pays Minier), de sociétés d'économie mixte (Soreli à Lille, SEM à Roubaix-Tourcoing) ou la revente à l'office des HLM pour des opérations résidentielles;

- soit dans des opérations intégrées qui supposent des montages financiers et juridiques complexes (opération Rotonde à Béthune, Le Blan à Lille, ...).

Mais les communes sont souvent désarmées devant les friches, faute de moyens.

## 5°) Le rôle des départements et de la Région

Il s'agit d'interventions récentes mais croissantes, directement ou en soutien sélectif aux initiatives locales publiques.

Dès 1977, l'E.P.R. intervient pour une politique régionale des friches. En 1982, 4 sites expérimentaux sont traités. En 1984, un contrat de Plan particulier Etat/Région est conclu pour le traitement des friches : 160 millions de francs d'aides régionales et d'Etat (FIAT, FEDER) en 4 ans, 67 sites et 940 ha traités ou en cours. Les départements aident à certaines réalisations (Conseil Général du Nord pour le CRTT de Lille-Hellemmes).

En 1988, la Région reprend à son compte l'APEX (ARI).

## 6°) Le rôle de l'Etat

Il intervient déjà dans le traitement des friches, par exemple par les subventions à la réalisation des espaces verts et de loisirs du Pays Minier, et de l'environnement, des infrastructures, par le contrat Etat/Région susmentionné, indirectement par les aides aux créations d'emplois (rôle de la DATAR, des primes à la conversion, etc.). Plus récemment, l'Etat mène des réflexions préalables à une véritable politique nationale des friches. Le Pays Minier, la Sambre par exemple bénéficient de subventions pour la réhabilitation des friches industrielles, dans le cadre des pôles de conversion et des sociétés de conversion (Sodinor).

## D. CONCLUSION.

1°) Les possibilités et les formes de réutilisation des friches sont très variées, en rai-

son de la variété des conditions locales, qui imposent des traitements empiriques, au

coup par coup. Mais avec une réutilisation plus fréquente pour l'habitat et les équipements.

2°) Malgré d'indéniables réussites, la réutilisation des friches n'a été qu'un moyen partiel de recréer des emplois (conversion) sans compenser les pertes, pour plusieurs raisons :

- l'industrie a été souvent remplacée par des activités moins créatrices d'emplois (entrepôt, commerces, PMI, artisanat, services) ou par des utilisations non économiques;

- une partie importante - souvent plus de 50 % - de ces créations résulte plus de redéploiements locaux, avec ou sans extension, que de véritables créations exogènes;

- une partie importante des emplois de conversion a été fixée sur des zones d'acti-

vités créées non sur des friches industrielles voisines (mais à mobilisation et adaptation difficile), mais en périphérie, en zone agricole : par exemple les grandes zones industrielles et l'automobile dans le Pays Minier, à Roubaix;

- la résorption de la friche est une condition indispensable pour changer ou améliorer le cadre de vie et l'image de marque urbaine et régionale, une opportunité pour la restructuration des villes. Le traitement des friches est de plus en plus intégré au réaménagement global des quartiers et des villes industrielles anciennes.

Aujourd'hui, très gros problème, l'abondance des friches peut être une opportunité de redéveloppement si des stratégies spécifiques sont adoptées et appliquées.

## II. Le cas des friches industrielles dans le bassin de Decazeville

R. GUILLAUME

La crise des activités traditionnelles dans le bassin de Decazeville, au sud du Massif Central français, a entraîné, comme dans de nombreuses régions, l'apparition de friches industrielles. Deux communes sont plus particulièrement concernées par ce phénomène : Decazeville, marquée par le déclin de l'industrie minière, et Viviez, dominée par une entreprise métallurgique, la Vieille-Montagne. Les friches y présentent en grande partie des caractéristiques similaires : elles sont toutes les deux situées

en centre ville, accueillait toutes deux des activités industrielles lourdes (sidérurgie à Decazeville et zinguerie à Viviez). Les problèmes techniques auxquels vont être confrontés les responsables de l'opération sont donc assez proches. Il semble pourtant qu'ils rencontrent plus de difficultés à Viviez qu'à Decazeville : ces deux cas montrent des modalités et des stratégies différentes de réutilisation des friches industrielles.

### A. LA REHABILITATION DE L'ANCIEN SITE INDUSTRIEL A DECAZEVILLE

La municipalité decazeilloise a engagé une politique visant à reconstruire un tissu industriel sur les anciens sites de production.

#### 1°) L'arrêt des activités sidérurgiques ou l'échec d'une reconversion

En juin 1987, le complexe sidérurgique de Decazeville cesse toute activité. Après

l'arrêt de l'extraction souterraine du charbon entre 1960 et 1965, la sidéro-métallurgie devait être le pilier de la reconversion de Decazeville. Ainsi en 1966, Georges Pompidou, alors Premier Ministre, annonce une participation de la part de l'Etat à concurrence de 5 milliards de centimes dans la création d'une aciérie à oxygène à coulée continue. Dans un premier

temps, cette modernisation favorise une augmentation des effectifs (410 emplois dans la sidéro-métallurgie en 1966 contre 1.126 en 1971), mais l'évolution du marché international et les difficultés financières entraînent les Aciéries et usines métallurgiques de Decazeville (AUMD, racheté en 1968 par Creusot-Loire et Charbonnages de France) dans une série de réductions d'horaires de travail et de licenciements, malgré des avances de trésorerie consenties par les pouvoirs publics. Creusot-Loire, actionnaire avec les Charbonnages de France, veut se désengager des A.U.M.D. et, le 18 juin 1977, la société dépose son bilan.

### 2°) La restructuration de la sidérurgie

Une restructuration des activités est alors engagée. Chaque secteur des A.U.M.D. est rendu autonome. Le secteur sidérurgique devient S.E.S.D. (Société d'Exploitation de la Sidérurgie Decazevilloise). Conservé par Creusot-Loire jusqu'en 1983 puis cédé à la C.F.A.S. (Compagnie Française d'Aciers Spéciaux), il emploie 478 personnes. Le secteur métallurgique devient A.F.D. (Aciéries et Fonderies de Decazeville), filiale des Aciéries et Fonderies de l'Est; il emploie 270 salariés en 1983. Le secteur mécanique devient M.M.S.R. (Société Mécanique Mécano-soudures) puis M.T.I. en 1987. Son effectif n'a pas évolué depuis 1978; on dénombre en 1989, 73 employés. La société Vallourec est le principal client de la sidérurgie decazevilloise; elle connaît de grosses difficultés face à la concurrence étrangère et le nombre de salariés passe de 540 salariés en 1960 à 325 en 1983. La reconversion des zones minières par des implantations industrielles lourdes était alors le schéma proposé dans de nombreux plans d'intervention. Mais l'échec de ce type de réponse, la multiplicité des sites à traiter, l'évolution des structures de production au niveau global favorisent une autre approche de la part des pouvoirs publics face aux zones en crise. Les nouvelles mesures incitent à la participation des instances locales dans l'évolution du tissu économique dont la vocation industrielle lourde est définitivement abandonnée.

### 3°) Les nouvelles aides à la reconversion

En 1987, un comité interministériel d'aménagement du territoire réaffirme la volonté du gouvernement d'accompagner les restructurations industrielles et de mener en même temps une politique sociale importante. Concrètement, cette politique obéit à trois impératifs: pragmatisme, responsabilité des entreprises, concertation locale. Ces aides ne recouvrent plus seulement des avantages financiers comme lors de la première tentative de reconversion, mais le problème est envisagé de manière plus globale. Les actions seront engagées suivant 5 axes:

*Les fonds d'industrialisation et de conversion* sont dotés par l'Etat et destinés à améliorer l'environnement des entreprises: aménagement de zones d'activités, création de pépinières d'entreprises et de centres de transfert de technologies, développement de centres de formations.

*Les aides à la création d'emplois* comprennent des primes d'aménagement du territoire, des aides à l'implantation et à la création d'emplois, la mise en place de sociétés de reconversion, créées par de grands groupes pour tenir compte de leurs variations d'effectif parfois massives. Ces sociétés constituent l'un des outils les plus importants de l'action de reconversion. Les modalités d'actions sont diverses, selon les priorités de chaque groupe industriel. Les aides visent encore la prospection, l'accueil et le conseil aux entreprises en création ou développement, le soutien financier des projets créateurs d'emplois (apport de fonds propres, prêts sans garantie, mise à disposition des terrains ou bâtiments à des prix avantageux) et des primes au reclassement des salariés licenciés et appui à l'essaimage.

*Les aides à la rénovation des paysages urbains et industriels* prévoient des subventions pour la réhabilitation des friches industrielles. Les subventions du Girzom (groupe interministériel pour la restructuration des zones minières) visent à remettre à niveau les voiries, réseaux et équipements des sites des bassins houillers.

*Du point de vue des outils sociaux*, au-delà des mesures à caractère national applica-



bles dans les bassins en crise, il existe un dispositif d'allocations temporaires dégressives sur deux ans pour les salariés licenciés qui retrouvent un emploi avec un salaire moindre, la possibilité de signer avec les entreprises des conventions de mobilité, l'aménagement de la procédure des emplois d'initiative locale, ainsi que la prise en charge partielle du conseil en conversion dans les entreprises par l'Etat.

*Pour l'animation locale*, les commissariats à l'industrialisation et à la conversion industrielle interviennent sur des territoires importants; leur action est principalement orientée vers la prospection et l'accueil d'investisseurs. Dans certains bassins industriels en crise et notamment dans les pôles de conversion, des chargés de mission (pour l'animation économique, l'emploi et la formation) ont été nommés auprès des Préfets.

Les objectifs des pouvoirs publics sont de faciliter la mutation des organisations sociales et économiques localisées dans les régions de vieilles industries. Il faut y favoriser la mutation socio-économique qui a lieu dans la société globale. Il s'agit en quelque sorte d'annihiler les héritages de l'ancien système productif. Ces derniers marquent le paysage urbain et influencent de la même manière les instances locales. La collectivité locale était plus habituée à gérer le quotidien qu'à devenir un véritable acteur économique. Toutefois, l'arrêt de la sidéro-métallurgie provoque un important changement dans l'action de l'équipe municipale et coïncide avec la mise en place de la société de réindustrialisation de Decazeville (S.O.R.I.D.).

#### 4°) De nouveaux acteurs économiques

##### a) Les nouveaux rôles de la collectivité locale

Dès l'arrêt de la sidéro-métallurgie, la collectivité locale va développer une stratégie de reconquête des friches industrielles. Il était d'ailleurs difficile d'envisager une autre attitude : l'arrivée d'industries à Decazeville était indispensable pour assurer l'équilibre des finances communales. Entre 1987 et 1988, les rentrées fiscales, liées aux taxes professionnelles, y ont diminué de 60%. La commune doit de nouveau faire face à une reconversion après l'échec

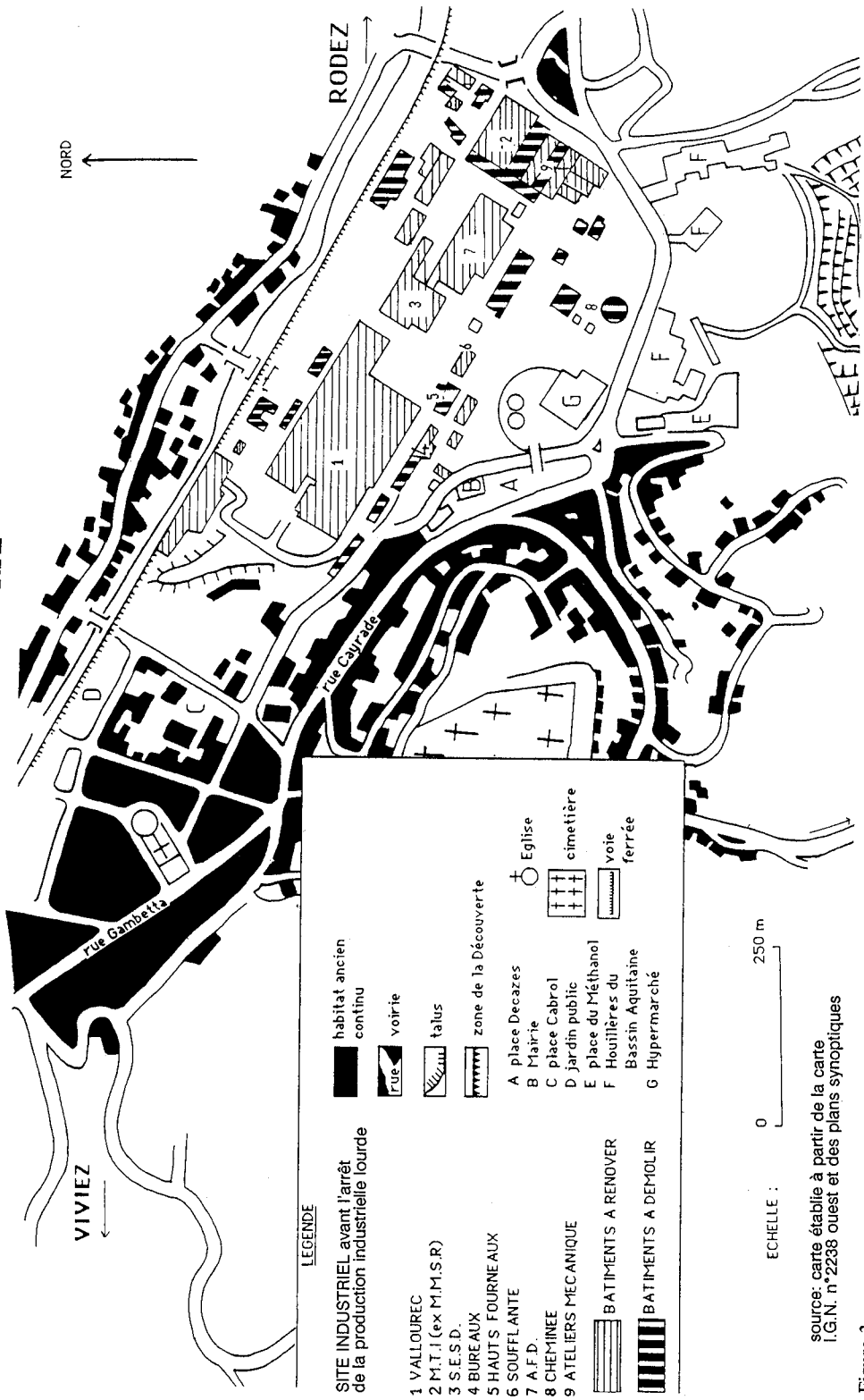
de celle des années 60 (arrêt de l'extraction souterraine du charbon). Toutefois, l'environnement a changé aussi bien sur le plan économique, social qu'institutionnel. L'approche alors courante qui consistait à faire appel aux pouvoirs publics pour permettre l'installation de grandes unités n'a plus cours. Le Bassin de Decazeville n'est plus considéré par les élus locaux comme une zone de production de type charbon-acier. Les entreprises qui devraient s'installer ne seront plus de grosses unités mais auront une structure de P.M.E. - P.M.I. De plus, le rôle de la collectivité locale n'est plus de seulement administrer au jour le jour, mais d'être un élément dynamisant dans la reconstruction du tissu économique.

L'expérience de la première reconversion sert en quelque sorte de base aux principes menant cette opération. La collectivité locale souhaite qu'il y ait sur l'ancien site une diversification des activités, que des relations puissent s'établir entre l'appareil de formation local (filière bois, chaudronnerie et biotechnologies) et les entreprises; enfin, que l'on s'assure de la bonne santé des entreprises désireuses de s'installer. Elle veut limiter au maximum les risques d'échec de l'opération et travailler en étroite collaboration avec la Société de Réindustrialisation de Decazeville (S.O.R.I.D.), créée en 1986 par les pouvoirs publics dans le cadre des pôles de conversion.

##### b) La société de réindustrialisation de Decazeville

Il a été demandé aux entreprises cessant leurs activités dans le Bassin de Decazeville de financer une société chargée de la reconversion industrielle. Il s'agit d'une Société Anonyme au capital d'un million de francs qui bénéficie d'un budget de fonctionnement de 80 millions de francs. Le comité d'administration est composé de représentants des diverses sociétés finançant la S.O.R.I.D. mais également de «personnalités extérieures». En fait, on a voulu associer dans cette structure tous les responsables de l'activité socio-économique locale. L'objectif de la S.O.R.I.D. est double. Elle doit faciliter les implantations industrielles et, pour cela, effectuer un tra-

# DECAZEVILLE



source: carte établie à partir de la carte I.G.N. n°2238 ouest et des plans synoptiques

Figure 3.

vail à trois niveaux. Elle réalise un travail de prospection auprès d'industriels susceptibles de s'implanter dans le bassin, propose un soutien financier aux entreprises et les conseille dans leur gestion afin d'assurer leur croissance. Elle apporte également un soutien financier et des conseils en gestion aux entreprises déjà installées dans le bassin. Sa zone d'influence recoupe essentiellement le Bassin de Decazeville mais elle va être le partenaire privilégié dans le traitement des friches de l'ancien complexe sidéro-métallurgique de Decazeville.

### 5°) Le traitement des friches

Il faut distinguer deux phases dans l'opération. La première a été l'acquisition des terrains et la remise à zéro du site, la seconde concerne les implantations industrielles.

#### a) L'acquisition des terrains et la remise à zéro du site

Quatre entreprises, M.M.S.R., A.F.D., S.E.S.D. et Vallourec, étaient implantées sur le site de Decazeville (fig. 3). Le rachat des terrains par la commune est négocié séparément avec chaque entreprise.

Ainsi, A.F.D. cède pour le franc symbolique le terrain et les bâtiments, M.M.S.R. (devenue M.T.I.) accepte de se déplacer, S.E.S.D. et Vallourec vendent leurs terrains et bâtiments respectivement pour la somme de 1,5 et 7 millions de francs. Le financement est composé pour 50 % par des prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations, le reste fait l'objet d'un pool de subventions (Etat, Europe, Région). Les démolitions sont confiées à la C.F.F. (Compagnie Française des Ferrailles) qui effectue de plus une remise à plat des terrains. Les frais sont couverts par le prix de la ferraille récupérée. Tout le site n'est pas traité, l'arrivée des premières entreprises doit permettre de continuer l'opération.

Le coût de réalisation de la voirie et des réseaux s'élève à 7 millions de francs. Le financement utilisé est le même que pour l'achat du foncier et des bâtiments : 50 % de la somme fait l'objet de prêts de la part de la C.D.C., le reste provient d'une subvention de la part des pouvoirs publics. La remise à zéro du site (avant la seconde tranche) aura coûté 15,5 millions de francs dont 7,2 sur les fonds propres de la commune.

#### b) Les procédures d'implantation

Les avantages financiers proposés ne doivent pas être les seuls éléments favorisant l'implantation des entreprises sur le site. L'attractivité de ce dernier doit s'appuyer sur l'appareil local de formation (chaudronnerie, bois et biotechnologies). Il doit fonctionner comme un parc d'activités où synergies et coopérations entre industriels favorisent le développement des entreprises.

L'accent a été mis dès la construction du projet de réaménagement du site sur la rigueur et le pragmatisme dont devront faire preuve les partenaires de l'opération. Les risques d'échec doivent être réduits au maximum. Ces principes se retrouvent dans le déroulement des opérations de réhabilitation du site mais s'exercent aussi dans l'étude des dossiers des entreprises voulant s'implanter sur le site. Aucune implantation ne peut avoir lieu sans que la S.O.R.I.D. n'établisse un diagnostic sur la santé de l'entreprise. Le montant du loyer qui est proposé comprend *le foncier* (la première phase de l'aménagement-acquisition, remise à zéro du site, voiries et réseaux divers à coûté 7,2 millions de francs à la Mairie. La partie foncière du loyer sera calculée au prorata de la surface utilisée) et *les bâtiments*. La Mairie prend en charge la construction des bâtiments sous la forme d'atelier-relais. Dans le cadre des pôles de conversion, elle reçoit pour ce faire une subvention de 50 %. La partie du loyer correspondant à la location du bâtiment sera calculée par rapport aux frais financiers à la charge de la commune.

Ce système présente l'avantage d'autofinancer l'opération mais aussi de proposer à l'industriel des loyers fermes et définitifs. Il y a deux possibilités : soit l'industriel peut supporter toutes les charges de l'installation et la mise en route de l'entreprise peut commencer, soit l'investisseur à des moyens limités et la S.O.R.I.D. peut prendre des participations dans le capital de la société dont elle devient partenaire. Cette tutelle, si elle représente une indépendance moindre pour l'entrepreneur, offre de réels avantages. La S.O.R.I.D. peut aider aux négociations de prêts avec les banquiers et donner des conseils en gestion.

Les entreprises qui s'installent évoluent dans un milieu protégé, exonération de la

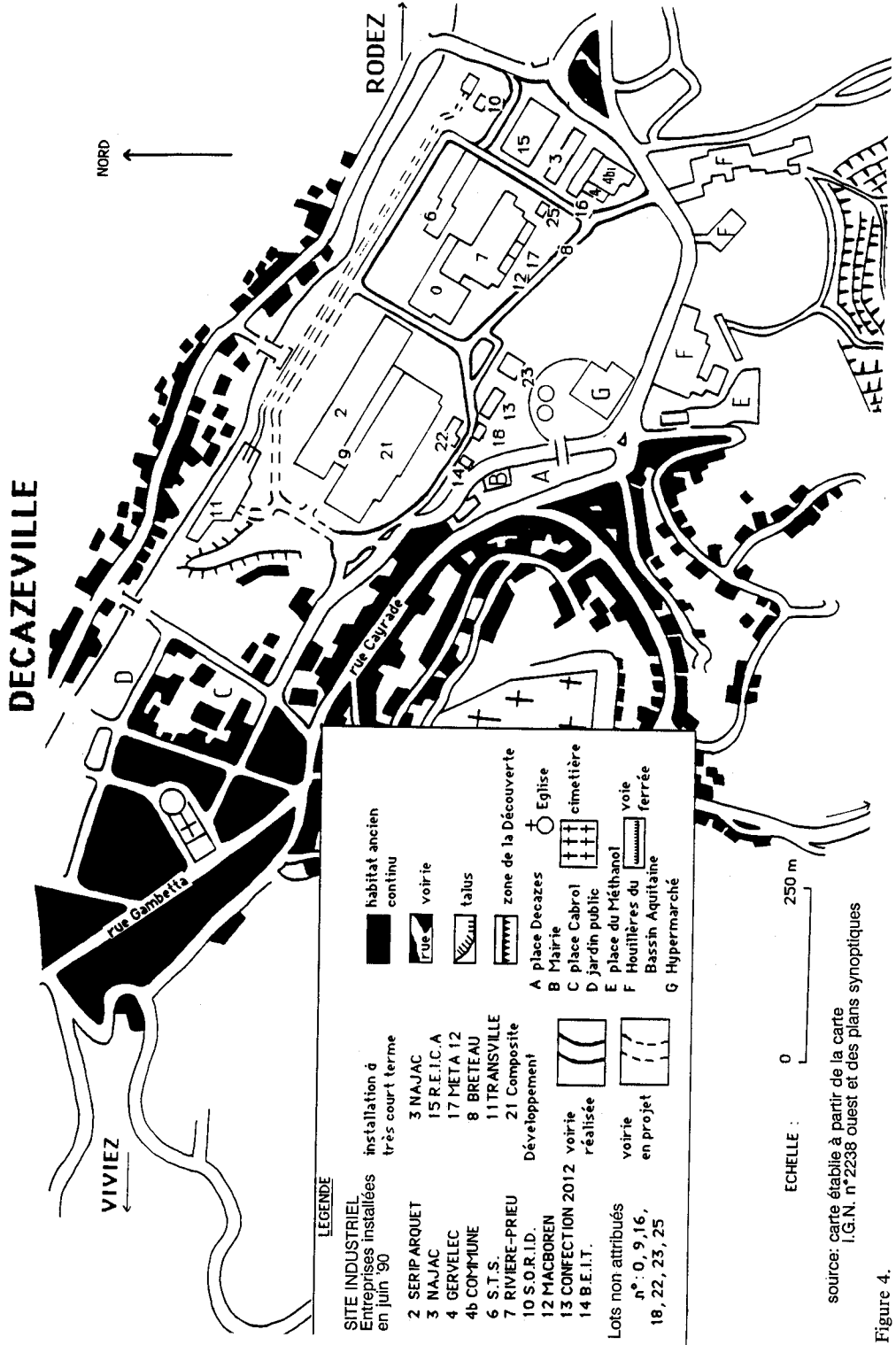


Figure 4.

**Tableau 1. Le nouveau paysage industriel de Decazeville.  
Entreprises installées au 1<sup>er</sup> juin 1990.**

Nom de l'entreprise	Chiffre d'affaire	Effectif	Secteur d'activité
Fonderie Aciérie Rivière-Prieu (S.A.)	5.500.000 FF.	30	Fonderie pièces mécaniques en fonte
Macboren (S.A.R.L.)	900.000 FF.	5	Conception et réalisation de machines à bois
Gerv'élec (S.A.R.L.)	?	6	Electromécanique industrielle
Séri parquet (S.A.)	?	80	Fabrication de parquet tricolé
Confection 2012 (S.A.R.L.)	6.700.000 FF.	31	Atelier de confection textile
B.E.I.T. (S.A.R.L.)	800.000 FF.	3	B.E. chaudronnerie industrielle
S.T.S. (S.A.R.L.)	1.325.000 FF.	14	Sous-traitance mécanique, électronique
INSTALLATION A TRES COURT TERME			
Najac	?	35	Bâtiment et travaux publics
R.E.I.C.A.	?	15	Carrosserie
Méta 12	?	3	Chaudronnerie
Breteau	?	7	Mécanique générale

taxe professionnelle leur est accordée si l'entreprise emploie plus de 18 salariés. Elles perçoivent diverses primes et peuvent s'appuyer sur la logistique de la S.O.R.I.D. si elles emploient des anciens licenciés de la sidéro-métallurgie. Lorsque la S.O.R.I.D. entre dans le capital d'une société, elle tente d'imposer une gestion très rigoureuse, de profiter des avantages offerts pour investir et non pour alléger le prix de revient afin de dégager des bénéfices. Elle souhaite que les entreprises en profitent pour se structurer et envisage leur croissance sur des bases saines.

*c) Les implantations industrielles*

Début 1990, sept entreprises ont commencé leur activités; elles emploient 158 personnes (tab. 1 et fig. 4). Quatre autres atten-

dent la fin des travaux de rénovation des bâtiments pour s'installer; elles emploieront 68 personnes. 226 emplois auront été créés en moins de 3 ans. Sur les 475 emplois créés dans les entreprises nouvelles dans le Bassin houiller, 45% l'auront été sur l'ancien site industriel de Decazeville. Une présentation des entreprises permet d'apprécier la structure du nouveau tissu industriel qui se met en place.

Ce tissu devrait être étoffé après les installations de deux autres unités de production: l'entreprise Composite Développement (protection des pièces par injection de plastique) et le centre de fabrication industriel du transville. Les perspectives d'emploi sont intéressantes: 60 embauches à moyen terme pour Composite Développement. Mais c'est surtout dans le type de

production réalisé (haute technicité) et des relations qu'elles vont entretenir avec l'appareil de formation local que l'évolution sera importante. Le tissu industriel qui apparaît ne fonctionne plus comme l'ancien système productif. La mise en place de ce potentiel industriel reste fragile.

Il n'aurait pu voir le jour sans les aides accordées par les pouvoirs publics et l'action des partenaires de l'opération. Les écueils sont encore nombreux. Ainsi selon la S.O.R.I.D., la phase critique devrait apparaître en 1992.

## **B. L'USINE VIEILLE-MONTAGNE, MAITRE D'OEUVRE DANS LE TRAITEMENT DES FRICHES INDUSTRIELLES ET LA REINDUSTRIALISATION DE VIVIEZ**

Il s'agit d'anciens ateliers de production de zinc brut (électrolyse), de l'atelier de refonte du T.H.R. (traitement humide des résidus, c'est-à-dire, la récupération des métaux lourds par flottaison) localisés au centre de la cité viviézoise, couvrant une surface de 17 ha. Pourtant, leur traitement est envisagé d'une manière différente tant au niveau des acteurs intervenant sur la friche que dans les procédures de traitement choisies. Ainsi, à Decazeville, l'opération de réhabilitation des anciens sites de production industrielle donne l'occasion à la collectivité locale de prendre en charge des domaines jusqu'alors réservés à la grande entreprise. Il n'en est rien à Viviez où Vieille-Montagne reste propriétaire des friches et joue toujours un rôle prépondérant dans les mutations affectant la société locale. Les relations qui existaient entre la collectivité locale et l'entreprise n'ont guère évolué avec la fermeture des ateliers de production. L'origine de ce phénomène est double. L'intégration de la ville à l'activité industrielle apparaît beaucoup plus marquée que dans les autres communes du Bassin. Vieille-Montagne a été le maître d'œuvre d'une grande partie de l'espace urbain, et conserve sur la commune de Viviez un atelier de laminage qui emploie encore 260 personnes.

### **1°) Une intégration de la ville à l'activité industrielle plus poussée que dans les autres communes du Bassin**

Les réalisations urbaines des Houillères ne sont pas des éléments marquants du paysage urbain dans la Bassin. Par contre, Vieille-Montagne à Viviez a organisé et planifié l'espace urbain. La reproduction de la force de travail était un élément des stra-

tégies patronales, voire intégrant la gestion quotidienne à celle de l'organisation du travail. Le rôle de l'entreprise ne se limite pas à l'organisation du travail mais prend en compte le hors-travail. Cette politique contribue à l'établissement de rapports sociaux nouveaux dans un tissu dont l'urbanisation s'articule étroitement avec un processus d'industrialisation. Ce tissu urbain reproduit en quelque sorte les rapports sociaux existant à l'intérieur de l'usine. Ainsi, les maisons d'habitation seront différentes suivant la catégorie socio-professionnelle. Ce dispositif est complété par la construction d'équipements sociaux permettant un contrôle de la main-d'œuvre hors de l'usine.

#### *a) Les maisons d'habitation et les équipements sociaux*

310 maisons d'habitation ont été construites par Vieille-Montagne entre 1905 et 1930, soit près de la moitié du parc total des résidences principales. On peut distinguer 3 groupes de constructions destinés à des catégories socio-professionnelles différentes. Celles réservées aux ouvriers de l'usine sont au nombre de 250, et construites le long de la route reliant Viviez à Decazeville. Chaque immeuble aligné perpendiculairement à la route comprend 6 logements. Les maisons accolées réservées aux cadres moyens, entourent les cités ouvrières; elles sont plus spacieuses. L'impression de casernement y est moins flagrante. Enfin, les maisons individuelles nettement plus vastes et plus spacieuses sont réservées aux cadres supérieurs et dominant topographiquement l'ensemble des cités ouvrières et des maisons accolées.

Les équipements fournis par Vieille-Montagne sont semblables à ceux offerts

par les grandes entreprises à la même époque. On recense :

- un hôpital où le personnel pouvait se faire soigner gratuitement;
- une construction comprenant 54 chambres individuelles, une salle à manger commune et une salle de lecture, réservée aux célibataires travaillant à l'usine;
- des terrains de sport et des courts de tennis situés au Crouzet;
- un presbytère, l'église et une maison réservée au culte orthodoxe.

Le firme a pris en charge la construction de la mairie, de la gendarmerie, de l'école privée. Ajoutons que l'usine fournissait gracieusement la population viviezoise en électricité.

#### *b) D'une organisation urbaine à une organisation sociale*

Les éléments de cette structure urbaine font partie de la stratégie industrielle de l'usine Vieille-Montagne. La grande entreprise met en place des repères de la vie sociale qui contribuent à étouffer toute sociabilité non contrôlée. Ce contrôle s'exerce suivant trois axes :

- l'aménagement de la voirie : il permet de réguler la pratique des mouvements. En fait, il existe un système de voirie propre à chaque groupe d'habitations; ceci accentue l'impression de deux mondes très proches spatialement mais qui ne s'interpénètrent pas;
- la mise en place des repères sociaux : la grande entreprise construit les lieux de rappel à l'ordre social (gendarmerie, mairie, presbytère);
- le contrôle des activités sociales : il a pour but d'étouffer toutes formes de sociabilité non contrôlées par le patronat (pas de cabaret, peu de commerces, préférence est donnée à des activités moins dispendieuses comme le jardinage, clubs divers).

De fait, l'aménagement spatial gagne une dimension sociale. Elle est caractérisée par l'assujettissement de la société locale aux objectifs et stratégies de la société Vieille-Montagne. Ce mode de fonctionnement a bien sûr évolué. L'entreprise a vendu une partie de son patrimoine foncier et immobilier depuis les années 1970. Mais, bien que n'employant plus que 260 salariés, elle garde un rôle prépondérant dans le déve-

loppement des nouvelles activités. Il n'y a pas eu basculement des rapports de force, à ce niveau là, en faveur de la collectivité locale. L'entreprise reste propriétaire de la majeure partie des terrains industriels, et à l'entière responsabilité du traitement des friches. Elle est l'élément moteur de la tentative de diversification du tissu industriel.

#### **2°) L'arrêt des ateliers de production et de la politique sociale de Vieille-Montagne**

La décision d'arrêter les ateliers de production a été prise en 1984, soit trois ans avant la fermeture. Elle fait suite à une restructuration financière de la société et à la construction à Auby, dans le Nord de la France, d'un atelier d'électrolyse automatisé.

La fermeture des ateliers de Viviez n'a pas été prise dans un contexte de difficultés pour la société mais dans le cadre d'une restructuration. Pourtant, sur le site de Viviez la chute des effectifs est importante; il passe de 853 à 260 personnes de 1987 à 1990. Un plan social est établi dès 1984 par la société. Son objectif est de susciter un essaimage d'entreprise dans la commune de Viviez. Une équipe composée de trois hauts cadres de la société est chargée du dossier. Le traitement des friches est envisagé ultérieurement par la direction locale.

#### *a) Les principes de l'essaimage*

Si l'on s'en réfère aux vœux émis par la direction, il faut engager une contre-offensive pour permettre le traitement social des pertes d'emplois dues à l'arrêt de la production de zinc brut. La politique d'essaimage s'oriente vers des activités en synergie avec celle de Vieille-Montagne. Les entreprises susceptibles de s'installer doivent soit profiter du réseau commercial de Vieille-Montagne, soit exercer leurs activités dans les secteurs métallurgiques ou avoir les mêmes clients que Vieille-Montagne. Les responsables de l'équipe estiment que les risques sont moindres si les entreprises travaillent dans des secteurs proches de ceux de Vieille-Montagne. Les avantages offerts sont les mêmes que pour celles s'installant à Decazeville, mais la S.O.R.I.D. n'apparaît pas comme interlocuteur privilégié. Le rôle de « tuteur » est rempli par Vieille-Montagne. Les aides à l'implantation que propose la société sont

Tableau 2. Les nouvelles entreprises de Viviez

Nom de l'entreprise	Chiffre d'affaire	Effectif	Secteur d'activité
<b>ENTREPRISES CREEES PAR DU PERSONNEL VIEILLE-MONTAGNE</b>			
Averplast	3.500.000 FF.	8	Injection de matière plastique
Affimidi	1.218.000 FF.	8	Fonderie aluminium
Soud'étain	?	5	Fonderie d'étain
Plasti 12	1.000.000 FF.	5	Chaudronnerie sur plastiques
S.T.M.	?	6	Chaudronnerie industrielle
<b>CREATION D'ENTREPRISES SUSCITEES PAR VIEILLE-MONTAGNE</b>			
S.O.P.A.V.E.	33.000.000 FF.	65	Transformation des matières plastiques
Averbaie	68.000.000 FF.	98	Menuiserie en P.V.C. et aluminium
I.S.O.T.I.P.	15.000.000 FF.	33	Fabrique de conduit de cheminées
S.A.V.A.M.	10.000.000 FF.	23	Traitement de batteries cadmium nickel

de deux ordres :

- financier : participation dans le capital de la société nouvellement créée, garantie des emprunts contractés auprès des banques;
- conseil et logistique: Vieille-Montagne prête à titre gracieux lors du démarrage de l'entreprise des locaux et l'utilisation des réseaux de communication (téléx, téléphone, ordinateurs...).

Tout le travail de recherche puis de sélection est effectué par la société Vieille-Montagne. Les élus locaux ne sont consultés qu'en aval pour la construction des bâtiments. Les principes de l'installation sont identiques à ceux rencontrés à Decazeville. La mairie prend en charge la construction du bâtiment sous forme d'atelier-relais grâce à des subventions couvrant 50 % des

frais occasionnés. Mais à la différence de Decazeville, les implantations n'ont pas lieu sur la friche. La stratégie de Vieille-Montagne vise prioritairement à favoriser des implantations pour compenser rapidement les pertes d'emplois découlant de la fermeture des ateliers de production. Le traitement des friches n'est pas considéré comme préalable à la reconstruction d'un tissu industriel.

*b) le traitement de la friche*

Aucune décision n'est arrêtée quant à la réutilisation de la friche; il semble seulement que l'on se dirige vers une vente à la commune de Viviez après remise à zéro du site. Seuls les travaux de nettoyage des sols, d'assainissement et de démolition des



superstructures ont été programmés.

Les problèmes de pollution des sols et de la nappe phréatique sont nettement plus nombreux que sur le site de Decazeville. L'usine, outre la production de zinc brut, commencé en 1988 et doit se terminer fin 1990.

Les travaux de démolition ne commenceront qu'en 1990 et devraient s'étaler sur 2 ou 3 ans. Les anciens ateliers de production seront détruits. La réutilisation des terrains ainsi libérés n'a pas encore été envisagée. Les conditions dans lesquelles pourraient se faire la vente à la collectivité locale ne sont pas encore établies. Cette dernière n'a pas envisagé de projet quant à son utilisation future.

### 3°) Les implantations industrielles

L'action engagée par les responsables du plan social a favorisé la création à la date de mai 1990 de 251 emplois répartis dans

8 sociétés différentes (tab. 2). On peut distinguer celles créées par les anciens salariés de Vieille-Montagne et celles dont les responsables sont extérieurs à l'entreprise.

L'opération d'essaimage a coûté à ce jour 55 millions de francs (10 en frais de fonctionnement, 45 en participation ou aides financières). L'opération est lourde sur le plan financier mais le plan social a été établi en 1984, année où Vieille-Montagne a dégagé des bénéfices confortables. La restructuration du site de Viviez n'a pas été réalisée par une société en difficulté, le cours du zinc actuellement à son plus haut niveau depuis longtemps lui permet de continuer son effort. Il reste pourtant comme à Decazeville, des seuils à franchir pour les nouvelles entreprises car l'aide de Vieille-Montagne n'est que provisoire, mais force est de constater qu'en trois ans une autre dynamique industrielle apparaît à Viviez.

## C. CONCLUSION

Ces deux exemples montrent la diversité des situations rencontrées quant au traitement des friches industrielles. On y retrouve les mutations affectant la société globale (évolution de l'appareil productif en général) et les rapports de forces existant dans la société locale. On peut y déceler des ruptures dans les comportements ou au con-

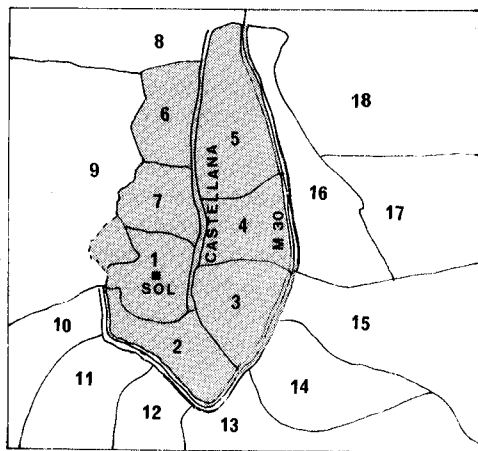
traire la permanence d'héritages de l'ancien système productif. C'est une des facettes des mutations socio-économiques que connaissent les vieux bassins industriels, peut-être la plus perceptible car en très peu de temps la structure des emplois industriels y a subi d'importantes modifications.

## III. Les friches industrielles à Madrid : opportunités urbanistiques et réutilisation du sol urbain

**CARLOS J. PARDO ABAD**  
et **ANA OLIVERA POLL**

La substitution de fonction, de la friche industrielle à de nouveaux bâtiments et usage du sol, est facilitée dans les aires urbaines qui ne sont pas essentiellement

industrielles : la pression urbanistique et spéculative y est plus forte. Ainsi, l'apparition du « vacio » industriel est presque immédiatement suivie d'un changement de



■ Aire centrale

- |               |                 |                   |
|---------------|-----------------|-------------------|
| 1. Centre     | 7. Chamberí     | 13. Mediodía      |
| 2. Arganzuela | 8. Fuencarral   | 14. Vallecas      |
| 3. Retiro     | 9. Moncloa      | 15. Moratalaz     |
| 4. Salamanca  | 10. Latina      | 16. Ciudad Lineal |
| 5. Chamartin  | 11. Crábanechel | 17. San Blas      |
| 6. Tetuan     | 12. Villaverde  | 18. Hortaleza     |

Figure 5. Les arrondissements de Madrid.

\* La nouvelle délimitation administrative de l'espace urbain de Madrid établit 21 arrondissements, mais pour l'élaboration de ces cartes on a utilisé les données de 1987; en ce moment la on n'a pas considéré que 18 arrondissements.

## A. LA LOCALISATION DES FRICHES

Entre 1950 et 1975 les friches industrielles sont principalement situées dans les zones centrales de la ville. 424 dans les sept arrondissements centraux, soit 84 % du total, pour 81 friches en périphérie.

Au début de la période considérée, en 1950, la plupart des établissements industriels se concentraient dans l'aire centrale, en particulier les arrondissements de Centro, Arganzuela, Salamanca et Chamberí.

D'autre part, l'apparition de nouveaux modèles industriels et l'adoption de stratégies différents de localisation, caractérisées par une «périphérisation», ont donné naissance à de nombreuses friches industrielles dans les zones les plus centrales de

fonction (1). Dans les zones où les friches sont très nombreuses, elles peuvent entraîner la mise en place de mesures de développement économique et de planification urbanistique (Giusti, 1986, p. 78).

Souvent aussi, le processus de formation de friches est la conséquence de dispositions urbanistiques. Cela a été le cas à Madrid avec le «Plan General» de 1963 ou les «Ordenanzas» de 1972. Dans les deux cas, le règlement urbanistique au sujet du remodelage d'espaces industriels a provoqué l'apparition d'un certain nombre de friches industrielles et de substitutions d'usages urbains. Néanmoins, ces derniers ont eu lieu tardivement et ils n'ont pas atteint les dimensions prévues.

Nous avons considéré deux zones d'étude : la municipalité de Madrid en général et son aire centrale en particulier (fig. 5). Celle-ci constitue un noyau central opératif. Nous avons essayé d'y dresser le bilan des rénovations qu'y ont pris place (2).

L'évolution du phénomène est étudiée sur deux périodes : 1950-1975 et 1975-1987. Les variations enregistrées ont été très significatives, correspondant à deux modèles spatiaux bien spécifiques.

la ville. De même, la revalorisation de certaines zones industrielles suite à des processus spéculatifs qui recherchent la substitution d'affectation et l'obtention de capitaux, a renforcé cette tendance.

Les friches industrielles diminuent progressivement au fur à et mesure que l'on s'éloigne du centre ville, dans une disposition concentrique de gradation décroissante. La figure 6 et le tableau 3 illustrent très clairement ce phénomène à Madrid, entre 1950 et 1975.

A partir de 1975, les friches diminuent au centre-ville et s'étendent dans les arrondissements périphériques. Différentes entre-

(1) Le terme «vacío» fait référence à l'affectation d'anciens lotissements industriels à de nouvelles fonctions (résidentielle, tertiaire, etc.). L'expression «friche industrielle» n'est pas exactement équivalente à celle de «vacío», car elle concerne plus l'abandon de

l'activité industrielle que l'introduction de nouvelles affectations.

(2) Les termes «périphérie» ou «aire périphérique» font référence aux arrondissements de la municipalité de Madrid situés en dehors de l'aire centrale.

**Tableau 3. Distribution zonale des friches industrielles à Madrid (1950-1987)**

Aire	Nombre de friches	
	1950-1975	1975-1987
Aire centrale	424	401
Périphérie	81	474
Municipalité	505	875

Source : Recensements industriels de 1950, 1975 et 1987.

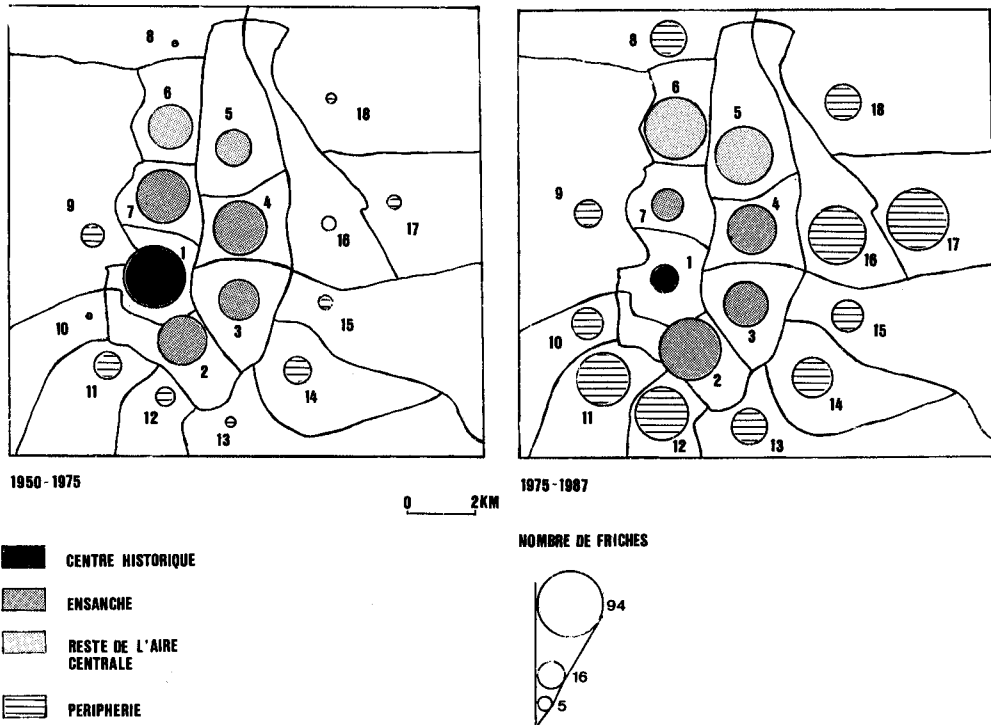


Fig. 6. Friches industrielles à Madrid: 1950-1987.

prises s'y étaient déjà installées au cours des années précédentes, ce qui y a augmenté les risques d'apparition de friches industrielles. En même temps, la dynamique urbaine de spéculation sur les terrains à bâtir, de croissance économique et de sélection des affectations et des activités s'est élargie à une aire beaucoup plus étendue, dépassant les limites du centre-ville. Enfin, la crise économique des années 70 et 80 est un autre facteur de généralisation des friches industrielles.

(3) Le terme d'ensanche (extension) désigne, dans les villes espagnols, les quartiers modernes construits

A partir de 1975, la libération de terrains industriels se poursuit, mais n'est plus un phénomène exclusif des zones centrales de la ville (fig. 6). Si au cours de la période 1950-75 les friches centrales représentaient 84 % du total, ce pourcentage diminue jusqu'à 45 %. Ce qui est plus frappant encore par rapport à la première période est la quasi disparition des friches industrielles dans le centre historique et dans l'Ensanche (3).

Les friches se concentrent maintenant dans

depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, souvent selon un plan orthogonal.

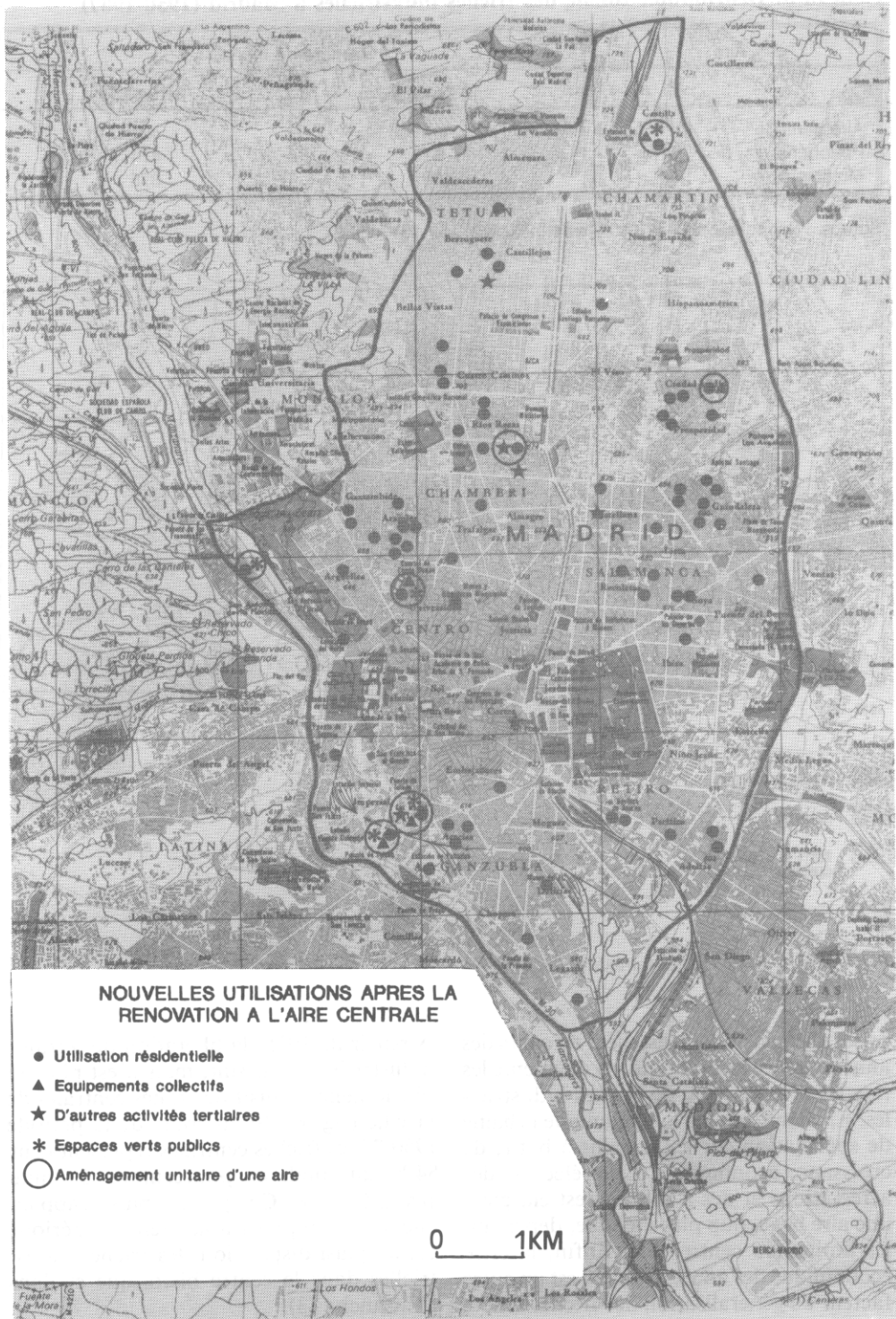


Fig. 7.

la zone industrielle de l'arrondissement de San Blas. Cela s'explique surtout par la crise économique des années 70. Dans cette zone industrielle encore importante, il n'y pas en ce moment de forte pression de rénovation urbaine. Par contre, celle-ci est

très intense dans l'arrondissement central d'Arganzuela, où les transformations ont été les plus profondes et les changements d'affectation de ces zones très abondants et quelquefois vraiment spectaculaires.

## B. LES NOUVELLES UTILISATIONS DES ANCIENS ESPACES INDUSTRIELS

L'élimination progressive de l'industrie des aires urbaines centrales a permis la substitution des fonctions. L'abandon des bâtiments et des espaces industriels centraux tant pour des raisons d'obsolescence technique des installations que pour la caducité de leur localisation a permis la substitution de l'activité industrielle originale. Les substitutions de l'usage industriel ont eu lieu surtout dans la zone de l'Ensanche, pour 80 % dans les arrondissements de Salamanca et de Chamberí. Dans les arrondissements d'Arganzuela et partiellement de Retiro, les rénovations sont moins fréquentes, du fait du caractère essentiellement industriel de beaucoup de quartiers. Ici, malgré les dispositions de l'aménagement urbanistique, le processus de substitution s'est développé plus lentement, et autant reste à faire que ce qui a déjà été fait.

Beaucoup de rénovations (29 % de celles de l'aire centrale) ont également pris place dans les anciens faubourgs comme Guindalera (arrondissement de Salamanca), Prosperidad (arrondissement de Chamartín) et Tetuán. Le reste se distribue entre le centre historique et les autres arrondissements de l'aire centrale.

Les rénovations se produisent dans les zones traditionnellement résidentielles ou dans celles où l'industrie a perdu son rôle dans le paysage urbain. Là où le caractère industriel persiste, le processus de substitution s'avère improbable, de par la difficulté que connaîtraient les premières rénovations. Quand il en existe néanmoins, les substitutions ne se produisent que dans les aires périphériques des secteurs industriels, toutes proches des zones résidentielles. Dans l'aire centrale, la surface totale de rénovation d'anciens lotissements industriels est de 292.483 m<sup>2</sup> (69 % correspon-

dant à des rénovations zonales et 31 % à des rénovations ponctuelles). Arganzuela est l'arrondissement qui présente la plus grande surface de rénovation (146.180 m<sup>2</sup>), devant Chamartín (53.554 m<sup>2</sup>) et Chamberí (31.489 m<sup>2</sup>).

Les premières rénovations de parcelles industrielles ont eu lieu dans l'arrondissement de Salamanca au début des années 50. Entre 1950 et 1965, le nombre de substitutions est très réduit (10 %). A partir de 1965, nous assistons à une généralisation des changements d'usages dans le reste de l'aire centrale.

La plupart des rénovations ont eu lieu entre 1970 et 1979. A Arganzuela, les changements sont plus récents et ne deviennent importants qu'à partir de 1980.

Nous pouvons donc conclure que ce n'est que dans les années 80 que les rénovations d'anciens lotissements industriels s'étendent à tout l'espace urbain central. Ce fait est important : il met en valeur le succès du processus jusque dans des zones de très forte tradition industrielle.

L'introduction de nouvelles affectations pour les zones industrielles a entraîné la transformation de l'espace urbain. L'usage résidentiel s'est imposé de façon presque exclusive : celui-ci occupe une surface de 234.485 m<sup>2</sup>, ce qui représente 80,2 % de la surface totale concernée (fig. 7).

La prépondérance de l'usage résidentiel de l'Ensanche et du centre historique a confirmé une situation traditionnelle. Par contre, à Arganzuela, elle a déplacé l'activité industrielle jusque-là dominante.

A cette importance de l'usage résidentiel s'ajoute la rareté des équipements et des espaces verts publics, limités aux aires de remodelage urbain. Paradoxalement, les bâtiments consacrés aux bureaux sont aussi très rares (3 % de la surface totale de

**Tableau 4. Nouvelles utilisations d'anciens lotissements industriels**

Utilisation	Surface des lotissements (m <sup>2</sup> )	%
Résidentiel	234.485	80,2
Tertiaire		
- Equipement	13.541	4,5
- Autres activités tertiaires	8.543	3,0
Espaces verts publics	35.894	12,3
Total	292.463	100

Source : Cadastre, Registre de la Propriété.

rénovation d'anciens lotissements industriels) (tableau 4).

Le nombre total de logements bâtis dans l'aire centrale après la substitution de la fonction industrielle est de 6.622. Dans la plupart des cas, ces logements sont de haut standing bien qu'il y ait des cas où la construction de ces logements a joui d'une certaine aide de la part de l'Etat.

Ces logements se concentrent là où les remodelages ont été les plus nombreux : Arganzuela, Chamberí et Chamartín. Les substitutions ont été si importantes qu'elles ont donné lieu parfois à des paysages de villes nouvelles.

La promotion d'anciens lotissements industriels a été principalement réalisée par des sociétés immobilières. Les autres promo-

teurs (particuliers ou industries) ont moins d'importance. Le nombre d'industries qui se sont consacrées à la promotion de leurs lotissements est très réduit, mais leurs effets sur la morphologie urbaine sont parfois très importants (par exemple, le « Complejo Galaxia » à Moncloa, qui a été réalisé par « Perfumeria Gal, S.A. »).

Chronologiquement, les promotions les plus anciennes sont celles des industries elles-mêmes : en 1953 celle de « Fortis, S.A. » et en 1954 celle de la « Industrial Española, S.A. », donnant sur les rue Alcalá et Alcántara. En 1965 commencent les promotions de sociétés immobilières, pratiquement les seules en course à partir de 1970.

### C. CONCLUSION

La mise en friche et la substitution de l'usage industriel à Madrid est un processus inachevé. Il reste un grand potentiel de délocalisation et de transformation. Les changements enregistrés jusqu'à présent ne sont que la pointe de l'iceberg. Beaucoup d'interventions restent possibles. L'absence de stratégies de protection des espaces industriels face aux groupes spéculateurs peut entraîner de très graves problèmes de conservation de l'emploi. L'instrument juridique qui semble le plus efficace est l'application d'un zonage exclusif pour les industries, de manière à restreindre ou éliminer les transformations de bâtiments et d'espaces industriels en zones résidentielles et commerciales.

Cependant, à Madrid, le futur semble devoir prolonger les tendances passées. A ce sujet, nous pouvons citer deux interventions : le « Pasillo Verde Ferroviario » : et la révision de l'actuel « Plan General ».

Le « Pasillo Verde » aura comme conséquence la requalification de nombreux terrains industriels qui se trouvent au sud de l'aire centrale de Madrid. Si tous les intéressés se mettent d'accord, les industries concernées développeront leurs activités économiques autre part dans la région de Madrid. Le projet de construction du « Pasillo Verde » va toucher 554 employés dont plus de la moitié travaillent dans les entreprises « Papelera Peninsular » (P° de Yserías, 23), et « Papelera Madrileña

Luis Montiel» (P° de las Acacias, 31). La révision de l'actuel « Plan General » de Madrid poursuit la délocalisation des industries de la rue Méndez Alvaro et leur remplacement par des bâtiments tertiaires et résidentiels. Le projet poursuit la prolongation vers le sud de l'axe « Castellana-Paseo del Prado » pour le brancher à la « M-30 » à travers cette rue. Avec ces projets, la zone industrielle de la rue Méndez Alvaro ne serait pas à l'abri de la spéculation (à la différence des Etats-Unis où les « district zoning protections » interdisent les

modifications de zonage et d'usage du sol). Ces deux interventions générales, comme d'autres actions ponctuelles possibles, ne visent pas une protection claire du patrimoine industriel. En même temps, elles entraînent l'appauvrissement de l'espace urbain en le consacrant aux seules fonctions résidentielle et tertiaire. Il est encore temps de réutiliser de façon plus rationnelle et juste les rares espaces intérieurs restant libres. Pour ce faire, il faudrait tenir compte de la fonction industrielle.

## IV. La réaffectation des anciens sites industriels à des fins économiques

### Bilan et propositions

#### B. MERENNE-SCHOUMAKER (\*)

A partir de nombreuses expériences et d'études de cas en Belgique, on peut tenter un bilan des stratégies et des résultats

des réaffectations des sites industriels désaffectés.

#### A. LES TENDANCES GENERALES

##### 1° Les réaffectations des sites charbonniers

Deux régions ont été étudiées : Charleroi (T. Noël, 1976) et le Borinage (M. Leroy, 1979).

Dans le Bassin de Charleroi (29.763 ha), les 170 sites charbonniers désaffectés couvraient 1.556,7 ha soit 5,2 % de l'espace régional. Au sein de cette surface, les terrils représentaient 58,8 %, les terrains non construits 26,2 %, les bâtiments 9,9 %, les ruines 4,6 %, les voies ferrées et chemins d'accès 0,5 %. Les terrils occupaient donc plus de la moitié des surfaces et semblaient poser quelques problèmes de voisinage car 51 % d'entre eux étaient entamés. Des difficultés similaires existaient pour les terrains dont les 2/3 étaient rangés dans la catégorie « incultes » de même que pour les

bâtiments dont seuls 13 % pouvaient être considérés comme en bon état.

Rien d'étonnant dès lors que seuls 70 sites aient retrouvé une ou plusieurs affectations, affectations se répartissant comme suit (en %) :

Entrepôts-magasins	19,7
Habitat	18,8
Industrie	14,9
Récupération de schistes ou de charbons	14,9
Démolisseurs et chantiers de mitrilles	8,9
Transporteurs	5,9
Centres sportifs et de loisirs	5,9
Bureaux	5,0
Garages	2,0
Cultures	2,0
Stations de pompage	2,0

Malgré des actions des Pouvoirs Publics (39 sites avaient reçu à l'époque leur future destination par Arrêté Royal et pour 37 sites

(\*) Texte en partie repris de *Le patrimoine industriel et sa reconversion. Wallonie-Bruxelles*, Crédit Communal, 1987 et de *Les Cahiers de la Fonderie*, 1990.

**Tableau 5. Comparaison entre l'activité d'origine et l'activité actuelle des bâtiments réaffectés sur le territoire de la ville de Liège.**

Activité actuelle	Activité d'origine	Industrie manufacturière	Tertiaire lourd et construction	Tertiaire léger	Total
Industrie		17,7	4,0	1,0	22,3
Tertiaire lourd		19,6	15,0	-	34,6
Tertiaire léger		15,6	9,5	1,0	26,1
Habitations		3,0	5,0	-	8,0
<b>Total</b>		<b>55,5</b>	<b>33,5</b>	<b>2,0</b>	<b>91,0</b>

N.B. Certains bâtiments ayant été réaffectés à plusieurs activités, l'utilisation de nombreux décimaux a été nécessaire. Il s'agit donc dans le présent tableau,

de nombres absolus et non de pourcentages.  
Source: M.P. PAPY (1986), p. 42.

la procédure était en cours), les reconversions étaient donc limitées et pas toujours réussies puisque de nombreuses activités rencontrées contribuaient largement à la dégradation du site et/ou de son environnement. Quant au projet du plan de secteur, c'est-à-dire le plan d'affectation des sols, il prévoyait principalement pour ces sites trois grands types d'affectations : espaces verts (49,8 % des surfaces), habitat (21,4 %) et zones industrielles (18,4 %). Dans le Borinage (20.368 ha), les 128 sites étudiés couvraient 1.089,4 ha soit 5,3 % de la superficie régionale. La part des terrils était ici de 60,6 % et le projet de plan de secteur prévoyait d'affecter près de 79 % de ces surfaces en bois et espaces verts (contre 11,8 % pour l'habitat et 6,1 % pour l'industrie); 49 % de ces terrils avaient été ou étaient exploités. Les carreaux de mines comprenaient par contre une assez forte proportion (près de 64 %) de bâtiments en bon état dont la plupart avaient retrouvé une fonction. En % des superficies, les affectations de ces bâtiments étaient les suivantes :

Industrie	44,6
Entrepôts-magasins	19,4
Habitat	15,7
Industrie et commerce	10,0
Ferrailles-mitrailles	5,5
Lavoir-distribution d'eau	4,8

La situation différait donc de celle de Charleroi : la part de l'industrie y était beaucoup plus forte alors que celle des sociétés de

récupération ou de démolition y était plus réduite. Ce résultat est sans nul doute lié à l'action régionale et principalement à celle de l'I.D.E.A. (Intercommunale pour le Développement Economique et l'Aménagement des Régions du Centre et du Borinage). Par ailleurs, moins d'un quart des sites n'avaient pas été assainis (ou n'étaient pas en voie de l'être) et pour l'ensemble des sites charbonniers, le plan de secteur prévoyait les grandes affectations suivantes : espaces verts-bois (55,1 % des surfaces), habitat (22,7 %), industrie (10,6 %) et artisanat (7,6 %).

## 2°) Les réaffectations des sites industriels : l'exemple de Liège

La réaffectation des bâtiments traduit une nouvelle fois la liaison spatiale entre l'affectation et la localisation : le tertiaire léger y apparaît préférentiellement au centre tandis que le tertiaire lourd est surtout implanté en aval de la ville (tableau 5). Par ailleurs, une enquête précise auprès des firmes qui ont réutilisé les bâtiments permet de formuler les conclusions suivantes :

- toutes les firmes sauf deux sont de nationalité belge;
- plus de 70 % résultent d'une opération de transfert, la localisation première étant la ville de Liège dans 82,3 % des cas;
- les 3/4 des entreprises occupent moins de 20 personnes, 40 % moins de 5 personnes;
- 63 % des réaffectations sont intervenues moins de deux ans après la désaffectation;



- la préférence va aux bâtiments les plus fonctionnels ayant des coefficients d'emprise au sol (rapport entre le bâti et le terrain) pas trop élevés et situés dans des quartiers ayant déjà l'activité du nouvel utilisateur;
- de plus en plus de firmes souhaitent louer leurs installations;
- les transformations apportées aux bâtiments sont réduites: 40,5 % ont été utilisés tels quels, 47 % n'ont subi que de simples aménagements intérieurs alors que seulement 12,5 % ont été fortement remodelés;
- les motivations du choix d'un bâtiment de réemploi sont principalement: la disponibilité immédiate des installations et leur prix moins élevé qu'une construction neuve; deux autres facteurs sont aussi souvent cités: la possibilité de rester à proximité de la localisation première et/ou celle de reprendre les installations d'une firme exerçant la même activité.

### 3°) Essai de bilan.

- a. La réaffectation des sites charbonniers se pose en des termes différents de celle des sites industriels car les sites charbonniers sont souvent plus vastes, assez complexes et comprennent des terrils dont l'aménagement impose un traitement spécifique. Le devenir de la plupart des sites charbonniers est fréquemment dépendant de l'action des pouvoirs publics, le secteur privé se limitant la plupart du temps à des réutilisations partielles et pas toujours soucieuses d'une bonne intégration dans le site et son environnement.
- b. La réaffectation des sites industriels peut, par contre, être plus fréquemment menée à bien par le secteur privé à condition toutefois d'être inscrite dans le cadre d'une politique volontariste émanant du secteur public. Des difficultés existent néanmoins pour les plus grands sites exigeant des travaux lourds et coûteux.
- c. Pour les anciens sites industriels, objet principal de notre analyse, le taux de réaffectation est lié à la fois à la qualité des bâtiments et à leur environnement.
- d. Les bâtiments les plus facilement réutilisés sont ceux qui s'avèrent être les plus fonctionnels dans leur configuration, leur état et leur accès. Peu (ou pas) d'étages,

une construction en bon état, le voisinage d'un terrain où il est possible d'organiser le parking ou le stockage sont des atouts majeurs.

D'où des difficultés pour les grandes usines dégradées non facilement lotissables et/ou des bâtiments enserrés dans un tissu urbain dense.

e. La réaffectation est aussi fortement déterminée par l'environnement immédiat (rejet des zones de friches), les caractéristiques du quartier et le dynamisme des entrepreneurs et pouvoirs publics locaux.

En général pour les activités économiques, les quartiers trop résidentiels sont délaissés et la préférence va à ceux qui regroupent déjà des activités voisines de celle du nouvel occupant et qui sont bien accessibles.

f. Souvent, la réaffectation intervient rapidement après la libération des installations par leur activité première. Deux ans de désaffectation diminuent très fortement les chances de réutilisation.

g. De nombreuses réaffectations - surtout dans les vieilles usines du XIXe siècle - ne concernent qu'une partie des bâtiments et/ou terrains. Par voie de conséquence, la réutilisation peut s'accompagner d'une dégradation partielle des installations.

h. Les reconversions des bâtiments sont du type léger: les modifications apportées sont restreintes en raison d'une volonté de limiter les coûts, avantage majeur de la formule.

i. Les firmes intéressées par des bâtiments de réemploi sont le plus souvent des entreprises petites qui souhaitent s'agrandir et non comme on le croit à tort des nouvelles firmes.

j. Les activités tertiaires sont plus nombreuses que les industries dans les anciens bâtiments. Leur présence - témoin de la tertiarisation croissante de notre économie - est d'autant plus forte que le site est central. Par ailleurs, certaines activités tertiaires sont particulièrement intéressées par la formule: les commerces de gros, les transporteurs, les commerces de détail grande surface, etc.

k. Toutes les réutilisations sont loin d'être des réussites; certaines dégradent même le site et son environnement.

## B. LES PRINCIPES D'UNE REAFFECTATION OPTIMALE

Les analyses précédentes ont bien mis en évidence des facteurs favorables et défavorables aux réaffectations à la fois au niveau des installations, de leur environnement immédiat, du quartier où elles se trouvent et de la région à laquelle elles appartiennent. Elles ont aussi montré les inconvénients de certaines réaffectations.

Au départ de ces résultats, nous allons tenter de dégager les principes d'une action qui viserait à favoriser les réaffectations et à les optimiser. Mais au préalable, il convient de développer quelque peu les obstacles aux réaffectations.

### 1°) Les obstacles aux réaffectations

Comme nous l'avons déjà dit, ces obstacles sont divers.

Pour C. Gaudriault (1979) ou le Service technique de l'Urbanisme de Paris (1981), ces obstacles peuvent être regroupés en cinq catégories :

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

D'où les problèmes que nous avons découverts 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.

Mais, comme les auteurs français, nous croyons que l'obstacle majeur est psychologique, de nombreux entrepreneurs dynamiques ne souhaitent 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 voisinent les bâti-

ments abandonnés. Là, aucun avenir n'est possible sans une action de grande envergure.

Par ailleurs, un autre frein aux réaffectations est sans nul doute le manque d'informations sur le patrimoine immobilier industriel.

Effectivement, les sites pouvant être réutilisés ne sont guère connus des entrepreneurs car peu ou pas valorisés par les responsables publics qui ne se sont souvent préoccupés, jusqu'il y a peu, que des seuls parcs industriels et d'activités.

Le cas de l'agglomération bruxelloise est de ce point de vue exemplaire. Jusqu'en novembre 1984, les locaux vacants n'étaient pas répertoriés et rien (ou presque) n'était tenté pour éviter la dégradation des bâtiments et de leur environnement et pour favoriser les réutilisations. Grâce à Inter-Environnement Bruxelles, il existe à présent pour les six secteurs situés à l'intérieur de la seconde ceinture (y compris Forest-Sud et Anderlecht-Sud) un relevé de tous les immeubles de plus de 200 m<sup>2</sup> directement disponibles et non délabrés. Ce relevé est non seulement tenu à jour mais largement diffusé.

L'action rencontre beaucoup de succès puisque en 15 mois, 450 demandes ont été enregistrées dont 39 % émanaient de sociétés commerciales, 31 % de sociétés de services et 28 % de firmes industrielles. En outre, tout indique un intérêt croissant pour les immeubles industriels anciens puisque un comptage effectué sur Bruxelles-Pentagone, Laeken et Saint-Josse révèle une diminution de 40 % du nombre de locaux disponibles depuis 1984. Au total, en 1986, l'agglomération bruxelloise compte plus de 200 bâtiments à louer ou à vendre totalisant près de 400.000 m<sup>2</sup>.

### 2°) Vers une meilleure adéquation entre la réaffectation et les caractères du site

Une réaffectation réussie implique un nouvel usage adapté à la fois au bâtiment et à son environnement.

Les caractéristiques du bâtiment influençant la réaffectation sont au nombre de quatre (R. Stassen, 1985);

- la surface, le volume, l'échelle;

- la partition, la disposition et la distribution des espaces intérieurs (influençant notamment les circulations horizontales et verticales);

- les formes des espaces, les ouvertures, les conditions acoustiques et thermiques;

- l'état général de la structure.

Il est impérieux à la fois pour le nouvel entrepreneur mais aussi pour la collectivité que l'adéquation soit la plus parfaite possible. En effet, des activités non adaptées aux constructions amènent la dégradation, la sous-utilisation de certains espaces et/ou des transformations coûteuses et parfois nuisibles pour le site et son environnement. Mais le choix de la nouvelle affectation doit aussi tenir compte de l'environnement même du site et des besoins ou souhaits de la population locale. Aussi, convient-il d'étudier avec soin :

- les accès,
- les règlements urbanistiques,
- les fonctions du quartier,
- les besoins du quartier.

En outre, avant d'intervenir, il faut non seulement prendre en compte les documents d'urbanisme mais encore s'interroger sur la demande potentielle. Si la plupart des bâtiments du quartier restent désespérément vides, il est utopique d'attendre une réaffectation.

De même, si le quartier est surtout industriel, il est vain d'attendre une réaffectation vers le commerce ou les services car, nous l'avons déjà vu, les nouveaux utilisateurs recherchent de préférence des quartiers regroupant déjà des fonctions voisines de la leur.

Par ailleurs, l'analyse du pourquoi de l'abandon des installations est aussi très utile car si celles-ci ont été libérées par la firme en raison de leur vétusté, de leur inadaptation aux conditions actuelles de la production ou du stockage, de leur accès difficile, il est peut-être un peu vain d'espérer un acquéreur. Sans nul doute, la réaffectation de certains sites passe par la démolition complète de toutes les installations et par une mutation profonde des activités.

L'adéquation de la nouvelle fonction au site impose donc une étude sérieuse de chaque cas et une solution spécifique en fonction des caractéristiques du cas.

### 3°) Les spécificités du milieu urbain

Par rapport à la périphérie des villes ou aux zones semi-urbanisées, les réhabilitations en milieu urbain présentent des spécificités qui tiennent 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 réutilisations 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 manoeuvre 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 fir-

mes débutantes qui ne peuvent payer une installation neuve en périphérie. En général, toutes ces firmes sont fortement impliquées dans le tissu urbain.

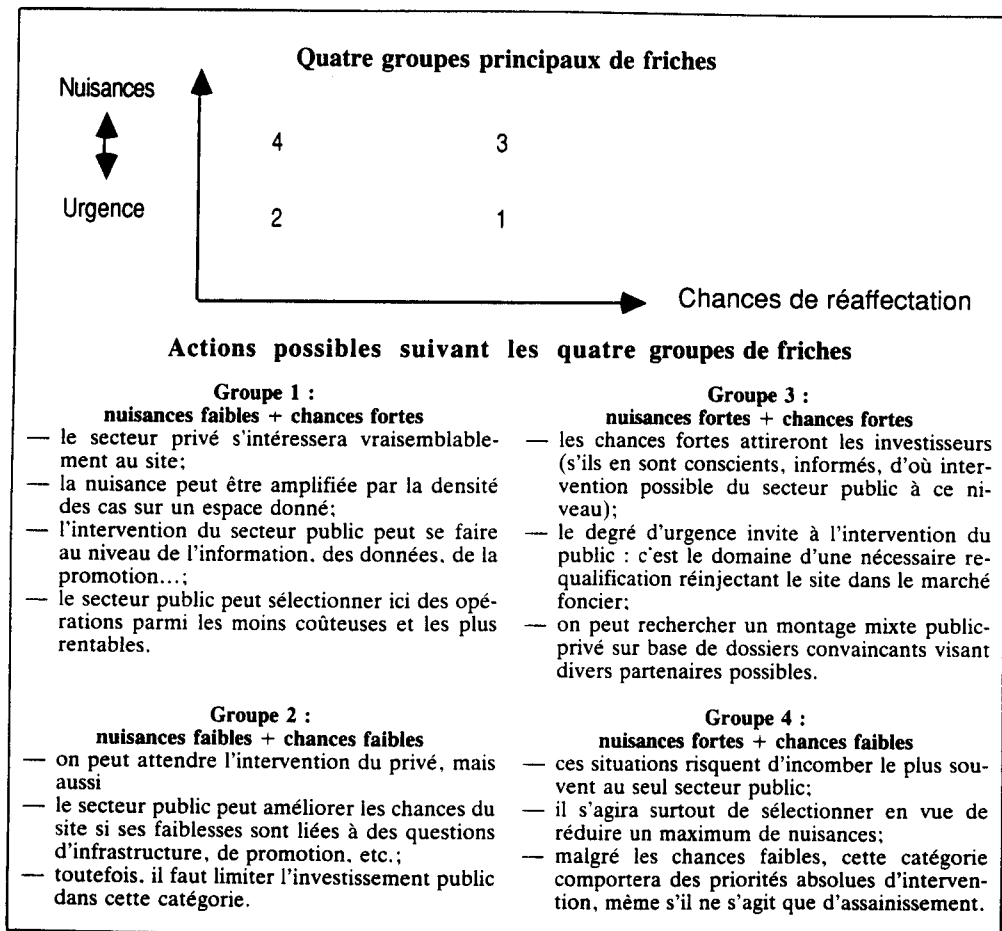
Offre et demande ne coïncident donc pas toujours d'où la nécessité de rechercher la meilleure adéquation entre les deux notamment dans le cadre d'une stratégie globale.

### C. POUR UNE STRATEGIE GLOBALE DE REUTILISATION DES FRICHES

Si l'on souhaite résoudre le problème des friches, il ne peut être question de se limiter à des interventions ponctuelles. Seule une stratégie globale a des chances d'être efficace. Comme l'indique C. Gaudriault (1979), celle-ci impose 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

Fig. 8.



permettrait de préciser la ou les affectations(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'îlot, 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.

*La réhabilitation des friches doit s'intégrer 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 montre la figure 8.

## D. CONCLUSION

La réaffectation des sites industriels anciens est un des problèmes majeurs rencontrés dans les vieilles régions industrielles et/ou de nombreuses agglomérations urbaines. De l'analyse de ces réaffectations dans diverses régions wallonnes, se dégagent bien les difficultés rencontrées et les facteurs favorisant le recyclage des bâtiments ou des sites.

Sans conteste, les anciennes installations industrielles intéressent de plus en plus les milieux économiques mais la réussite de la réaffectation est liée aux qualités des sites et de leur environnement et aussi au dyna-

misme des pouvoirs publics. Ceux-ci ont effectivement à notre sens un rôle majeur à jouer non seulement pour encadrer les opérations mais surtout pour les faciliter (notamment par une meilleure information sur les sites disponibles et les avantages qu'ils offrent), et pour favoriser une utilisation plus soucieuse de s'intégrer dans le bâti et son environnement. Par ailleurs, dans certains cas (grands sites charbonniers et industriels), seule une action publique a des chances de restaurer l'attractivité du secteur.

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.

Réussir la réaffectation des sites c'est aussi réussir à préparer l'avenir car c'est chercher à offrir à toutes les régions, à tous les quartiers un devenir possible et non une marginalisation.

## BIBLIOGRAPHIE

- BULLINGER D. (1984), «Wiedernutzung von Gewerbebrachen. Kein Thema in Süddeutschland?», *Inf. Raumentwickl.*, 10-11, pp. 1003-1016.
- GAUDRIAULT C. (1979), *La réhabilitation des locaux industriels en Ile-de-France. Réutilisation par des petits établissements de grandes usines désaffectées*, Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie, Service technique de l'urbanisme, Paris, 67 pp.
- GAUDRIAULT C. (1981), «Friches industrielles en Ile-de-France: définition, inventaire, expériences de réaffectation», *Cahiers de l'IAURIF*, 83, pp. 1-36.
- GIUSTI J. (1988), «Quatre blocages majeurs à la réutilisation des friches», *Urbanisme*, 213, pp. 76-78.
- HAMILTON F.E.I. (1985), «Las tendencias de localización industrial y optimización de los sistemas territoriales metropolitanos», *Estudios Territoriales*, 17, pp. 41-67.
- KLEINEBERG V. et WOLF R. (1984), «Stadtgestaltung und die ökonomie des Vergangenen: Vorzüge und Memmnisse der Umnutzung von Industriebrachen», *Inf. Raumentwickl.*, 10-11, pp. 1097-1109.
- 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, 126 pp.
- 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, 171 pp.
- PAPY M.L. (1986), *Les bâtiments d'anciennes activités industrielles de la ville de Liège (1970-1981)*, Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, inédit, 170 pp.
- PARDO ABAD C.J. (1988), «Suelo industrial y procesos de renovación en áreas centrales urbanas», *Actas de la II Reunión de Geografía Industrial*, pp. 413-423, Santiago de Compostela.
- PARDO ABAD C.J. (1990), «Renovación y reconversión urbana de espacios industriales en declive en Montreal», *Estudios Territoriales*, 32, pp. 129-143.
- PARDO ABAD C.J. (1990), *Cambios de uso del suelo en la ciudad: vaciado industrial y renovación urbana en Madrid, Madrid*, Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid, Colección Tesis en Microficha (sous presse).
- PARDO ABAD C.J. et OLIVERA POLL A. (1991), «Trascendencia del vaciado industrial en las transformaciones urbanas recientes», in: AA.VV., *Reestructuración industrial en los espacios urbanos*, Madrid, AGE, Documentos de Trabajo, Geografía Industrial, pp. 23-35.
- PECQUEUR B. (1988), «Espacio de los territorios y nuevo modo de industrialización», *Estudios Territoriales*, 26, pp. 47-60.
- STASSEN R. (1985), *Etude des facteurs de réhabilitation des anciens espaces industriels*, Mémoire d'ingénieur civil Architecte, Université de Liège, inédit, 133 pp.