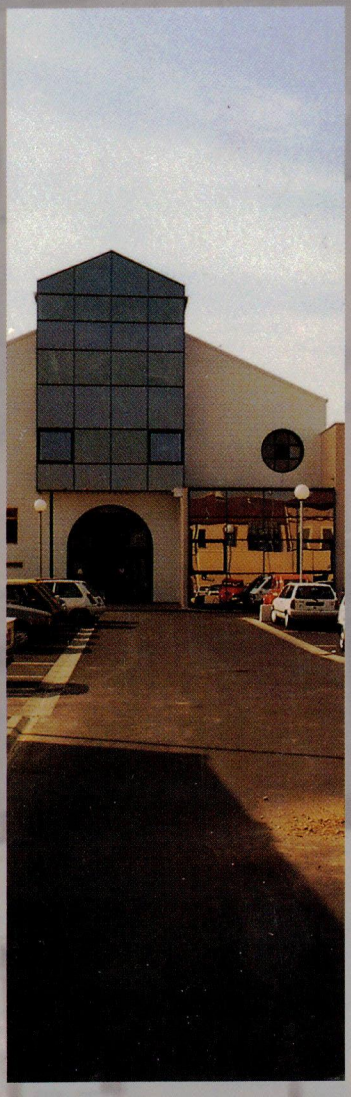
DATAR

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES RECONVERSIONS

INFORMATIONS ET ANALYSES

LA RÉHABILITATION DES FRICHES INDUSTRIELLES



La **documentation** Française

La Réhabilitation Des Friches Industrielles

ISBN 2.11.002557.3
DF 2368
© La documentation Française
29/31, quai Voltaire, 75344 Paris Cedex 07, 1991

MAINTENIR LE CAP DE LA RECONQUÊTE

Par Jacques Chérèque,
Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire
et des Reconversions

Le cadre du X[e] plan permet de faire un premier bilan de la politique de réhabilitation des friches industrielles. Alors qu'en 1986, on recensait 20 000 hectares de friches en France, aujourd'hui, 4 000 sont en cours de requalification dont 2 000 sont déjà réhabilités. Sur ces emplacements, 16 300 emplois ont été maintenus ou créés. Près de 2 milliards de francs ont été mobilisés.

Carcasses d'usines, ferrailles, terrains vagues constituent une image négative, une "blessure". Au contraire, la conversion d'une friche provoque souvent une mobilisation, capable de créer une dynamique de développement. C'est l'objectif qu'ont poursuivi, avec constance, l'Etat et les collectivités locales depuis la mise en œuvre en 1986 d'une politique systématique de réhabilitation des friches industrielles.

Au-delà de ces chiffres, ces résultats montrent une véritable mobilisation des partenaires : les collectivités locales – et d'abord les communes – ont apporté près d'un milliard de francs, soit la moitié des financements (984 millions de francs). La contribution de l'Etat a été de 650 millions de francs; celle de la CEE, de 273 millions de francs.

Ces chiffres révèlent aussi que les premières actions consacrées exclusivement à la recherche d'activités économiques se sont transformées en actions plus diversifiées de requalification urbaine, de repaysagement ou de mise en réserve foncière. Elles ont suivi l'évolution des réflexions concernant les zones de conversion : elles sont passées de mesures d'accompagnement de la conversion à des actions de développement économique. Elles se sont intégrées dans les objectifs de développement des PACT* urbains de l'Arc Nord-Est ou les programmes de l'objectif 2 du FEDER.

* Programmes d'Aménagement Concerté du Territoire, inscrits dans les Contrats de Plan Etat-Régions 1989-1993.

Et maintenant? Il faut d'abord poursuivre la suppression du stock de 20 000 hectares de friches. Il est déjà largement entamé, mais il se reconstitue chaque jour, pour partie. C'est une course de vitesse. Il ne faut pas relâcher l'effort; pour cela, l'Etat restera aux côtés des collectivités locales : 120 millions de francs de FIAT continuent d'être consacrés chaque année à cet objectif, dont 92 sont inscrits dans les contrats de plan. Ces crédits assurent la part complémentaire indispensable pour déclencher les subventions de la CEE.

Il faut garder ensuite, à la politique des friches son caractère d'outil exceptionnel, à la fois comme accompagnement de la conversion industrielle et comme requalification du cadre de vie. Les techniques de réhabilitation nous ont appris que le nettoyage, la recherche de vocations, la prospection des emplois ou le repaysagement étaient une voie commune pour mettre en œuvre une politique de développement global.

Supprimer une friche, c'est se donner une marge de liberté pour l'avenir.

Pôle européen de développement :
entrée du centre AFPA

CINQ ANS APRÈS

par Julien Giusti,
chargé de mission à la DATAR

Le dossier «friches industrielles» a ceci de particulier : il est important, mais son retentissement est encore bien plus important. Pourquoi porte-t-il une telle charge symbolique ? Pourquoi en cinq ans est-il passé d'une politique d'accompagnement de la conversion industrielle à un dispositif situé au cœur de la conversion ?

Les friches industrielles jouent un rôle de révélateur : leur réhabilitation met en jeu le changement du cadre de vie de régions entières et donc fait appel à la mémoire collective. Elle a aussi une dimension économique, c'est un «produit» comme un autre placé en vente sur un marché qu'il faut réactiver. Enfin, au-delà des limites de territoire en conversion, c'est aussi un problème dont la dimension européenne est nécessaire pour le résoudre.

ETAT DES LIEUX

La dimension du problème

En France, la prise de conscience d'un problème grave date de 1986, année du rapport de l'Ingénieur Général Lacaze et de la formalisation d'une politique spécifique.

Dans les années soixante-dix, la préoccupation principale était de reconstituer à l'identique les entreprises économiques devenues obsolètes ou de reconstruire les logements dégradés. A partir des années 80 le marché ne pouvait plus absorber spontanément le stock de friches. La crise devenait visible. On changeait de dimension.

Le rapport demandé par la DATAR à l'Ingénieur Général Lacaze a révélé l'ampleur physique et qualitative du phénomène : on a estimé à 20 000 hectares le stock de friches industrielles au niveau national, mais le stock se renouvelle chaque jour. Les sites de vieilles industries (charbon, acier, métallurgie, textile, chantier naval) n'étaient plus des enjeux de marché local mais appelaient des solutions d'intérêt national.

Il convenait de distinguer principalement les friches situées en milieu urbain qui gardaient une valeur foncière et les très grandes friches (TGF) situées généralement en périphérie qui étaient totalement sorties du marché.

Mais au-delà de ce bilan quantitatif, le rapport a mis en relief les conséquences culturelles et qualitatives de cette mutation économique. Les carcasses, les murs brisés, les cheminées abattues, «c'est un paysage de guerre», de grand désastre. Il s'est traduit par du chômage bien sûr, mais encore plus profondément par l'effritement d'une culture ouvrière.

Les mesures de reconquête

Il a fallu tout d'abord admettre qu'il n'y avait pas de solution industrielle miracle pour remplacer un emploi perdu par un autre. C'est donc d'une période de deuil des emplois perdus dont on parle ; ce qui n'est pas

synonyme de rester inactif. Sur les 20 000 hectares on estime que seulement 10 % pourront garder une vocation économique.

• Le paysage devient alors une question centrale : la requalification du cadre de vie est une priorité stratégique, préalable à toute reconquête ou programme de développement. Il faut d'abord supprimer l'effet de rejet provoqué par les friches.

• Le rôle du marché, enfin redevient essentiel. En effet, la friche est un produit économique dans une situation d'offre surabondante et de demande rare. Il importe donc de valoriser l'offre pour attirer des investisseurs.

• Le rôle de la puissance publique va être de requalifier les friches industrielles pour qu'elles soient capables d'être remises sur le marché. C'est notamment la politique de pré-verdissement et de réhabilitation de l'habitat.

Les moyens

• L'appel aux professionnels dont c'est le métier : tout d'abord les hommes de l'imagination capables d'inventer des vocations économiques ou alternatives comme les architectes, les paysagistes, les bureaux de conseils en développement ; mais également les professionnels de l'immobilier d'entreprise (société de commercialisation privées ou SEM...).

Pour cet objectif, des subventions d'études-diagnostic sont prévus dont le taux peut aller jusqu'à 100%.

• Des aides publiques pour la requalification du paysage, c'est-à-dire le nettoyage ou «remise à zéro», le terrassement, la dépollution ou encore le préverdissement. Pour cet objectif, des subventions de 50 à 90% sont prévues selon les régions.

• De même, des aides publiques pour la réhabilitation ou la construction de bâtiments neufs sur le site sont prévus à hauteur de 25 % des travaux.
Ces subventions sont toujours accordées à un maître d'ouvrage public ou para-public.

• Forger des outils adaptés est devenu rapidement une nécessité. Des outils d'aménagement tout d'abord : il convient de citer l'Etablissement Public Foncier de la Métropole Lorraine ou la Société d'Économie Mixte du versant Nord-Est de l'agglomération lilloise, sans oublier les opérateurs privés qui se sont spécialisés dans ce domaine.

Des outils de financement ensuite : les contrats de plan Etat-Région (1989-93) mobilisent 92 millions de FIAT par an pendant cinq ans, auxquels il convient d'ajouter les crédits FIAT hors contrat de plan (20 millions de francs) et les crédits européens de «l'objectif 2».

Le programme PACT urbain de l'Arc Nord-Est a également l'ambition de requalifier le cadre de vie en accompagnement de la conversion industrielle, par ses crédits spécifiquement, en coordonnant mieux les différentes interventions dans les zones de conversion.

RÉSULTATS

Des chiffres éloquents

En cinq ans, plus de 4 000 hectares étaient en cours de traitement dont 2 000 sont réhabilités. Sur ces emplacements 16 300 emplois ont été créés ou maintenus.

Il est intéressant de noter les nouveaux usages inventés en remplacement des friches : une vocation économique, pour 50 % d'entre elles ; une mise «en réserve d'avenir» par une action de préverdissement pour 58 %. Des «aménagements urbains» pour 4 % des opérations.

En ce qui concerne la mobilisation des crédits, près de 2 milliards de francs ont été consacrés entre 84 et 88 à cette politique. Si l'Etat en a mobilisé 33 % (650 millions de francs) et la CEE 13 % (273 millions de francs), les Collectivités Locales en ont assumé largement leurs parts avec 49 %, soit près de la moitié (984 millions de francs).

Il est important de noter le rôle incitateur de l'Etat au moment du démarrage de cette politique autour des années 84-86 avec son corollaire, à partir des années 88-89, qui est la montée en régime de la participation des

régions et des départements notamment à l'occasion des nouveaux contrats de plan.

La valorisation de l'offre

Un bilan plus qualitatif des opérations réalisées fait apparaître les efforts concrets pour remettre sur le marché les friches industrielles et mieux encore les techniques de réhabilitation pour conquérir ce marché : proposer des bâtiments d'occasion plutôt que des constructions neuves, des petites surfaces adaptées aux PME-PMI et plutôt du locatif que de la vente.

Partout, on retrouve la même préoccupation de traitement qualitatif des abords ou du paysage ; la dimension architecturale n'est pas oubliée. Et les produits immobiliers offerts le sont autant pour des activités industrielles que tertiaires ; les exigences d'accès corrects par l'infrastructure ou les télécommunications font partie de la programmation.

En somme, la friche industrielle est devenue un produit économique comme un autre faisant appel aux techniques du marché et à des professionnels dont c'est le métier. La période des pionniers est terminée.

La relance du débat

L'enjeu est de passer d'une politique de conversion à une politique de développement économique ; c'est ce qui est actuellement expérimenté dans le cadre des PACT urbains de l'Arc Nord-Est où 8 régions ont passé un contrat de plan avec l'Etat pour mener un programme de requalification du cadre de vie parallèlement à la reconversion industrielle.

Pour préparer l'avenir. Longwy

La Grand Combe (GARD) Vallée Ricard
Premiers travaux

Quelques idées-force relancent le débat :

1. Supprimer le mot «friches industrielles» de la politique d'aménagement du Territoire reste une ambition prioritaire.

5 ans sont déjà passés pour traiter 4 000 hectares, 2 milliards de francs ont été mobilisés, 15 années seront encore nécessaires pour venir à bout des 16 000 hectares restants. C'est la mesure de l'ambition nécessaire pour mettre au niveau européen ces zones frontières de la « banane bleue ».

2. Maintenir le cap plutôt que d'innover dans les pratiques professionnelles :

L'urgence est de faire fonctionner le marché pour accélérer le rythme de recyclage des friches. Cette idée-force du rapport Lacaze doit être poursuivie jusqu'au bout de sa logique. Il s'agit de renoncer à donner une définition juridique de la friche, de renoncer à prendre des mesures réglementaires ou urbanistiques qui privilégient le produit « friche » ; c'est aussi renoncer à alourdir la fiscalité des entreprises pour dégager des moyens « miraculeux » qui permettraient de nettoyer les friches. L'objectif est de confier aux professionnels, aux investisseurs, aux aménageurs le soin de choisir celles qui ont un avenir économique et de les réhabiliter par le jeu de l'offre et de la demande. Les autres sont nettoyées et préverdies.

3. Aider les collectivités locales dans leur portage des friches jusqu'au marché :

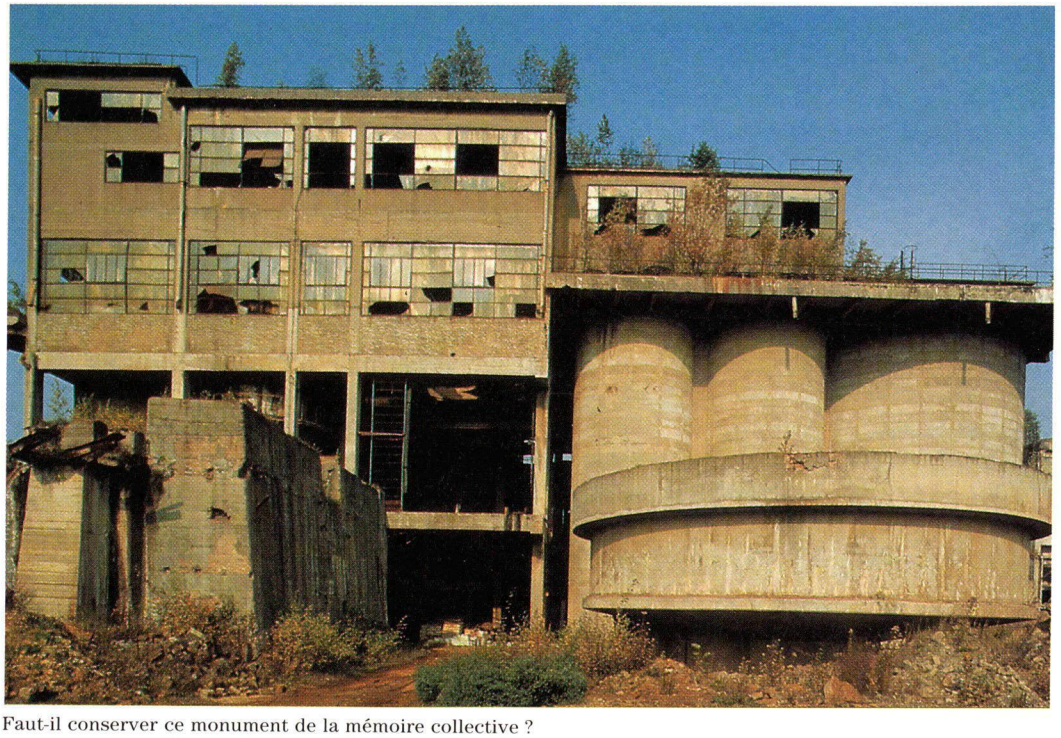
S'il convient de laisser les professionnels de l'immobilier d'entreprise faire leur travail, au titre de la solidarité avec des communes affaiblies par les reconversions industrielles, l'Etat, les Régions et les Conseils

Généraux se doivent d'intervenir pour les aider à valoriser l'offre de leur produit « friche industrielle » et à les mettre sur le marché. C'est toute la signification des politiques de préverdissement, de raréfaction de l'offre ou de mise en réserve d'avenir de friches paysagées.

4. Mieux inserrer les friches dans une stratégie de développement global

Les techniques de réhabilitation des friches ont amené les opérateurs à dépasser les limites de la propriété foncière pour traiter un grand site, voir un grand paysage dont l'enjeu est la recomposition urbaine du bassin d'emploi.
La problématique aborde par ce biais le difficile problème de l'intercommunalité. Il apparaît d'évidence que le traitement des friches se fera d'autant plus facilement qu'il aura lieu dans le cadre d'une coopération intercommunale et d'une stratégie d'ensemble.

La recherche d'une place spécifique dans l'espace économique d'une grande région européenne oblige également les opérateurs à replacer les politiques de traitement des friches dans une stratégie de dévelopement globale.



Faut-il conserver ce monument de la mémoire collective ?

DÉFINITIONS

FIAT : Fonds Interministériel d'Aménagement du Territoire.

Il a été mis en place en 1963, au moment de la création de la DATAR. La décision d'intervention est prise en comité interministériel sous l'autorité du Premier Ministre. Le fonds est destiné à financer des équipements ou des biens immatériels. il intervient en complément de l'aide allouée par les autres ministères ou bien de manière autonome.

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional.

C'est l'instrument financier de la politique régionale communautaire. Celle-ci a pour objectif de corriger les déséquilibres régionaux, de promouvoir le développement des régions et la reconversion des zones industrielles en déclin.

Le FEDER concourt au financement de projets qui sont mis en œuvre par l'Etat seul ou réalisés conjointement par l'Etat et les collectivités locales. La Communauté oblige de trouver auprès d'autres partenaires la somme équivalente à la subvention qu'elle octroie. Deux grands programmes sont en cours : «objectif 2» en faveur des zones de conversion industrielle et «objectif 5b» pour le milieu rural.

FSGT : Fonds Spécial des Grands Travaux.

Dans le cadre de la politique des pôles de conversion définie en 1984, ce fonds servait à financer des équipements d'infrastructures. Il est aujourd'hui supprimé.

Banlieue 89 : Le programme a pour objectif de requalifier les villes et les banlieues par des opérations à dominante d'urbanisme et d'architecture. 200 projets sont en cours de réalisation.

Pré-verdissement : C'est un mode de traitement paysager qui permet de requalifier les espaces dégradés : nettoyage, dépollution, terrassement et plantations, pour supprimer l'effet repoussoir de l'espace en attendant la définition d'une vocation future.

PACT urbain de l'Arc Nord-Est : Il s'agit d'un programme de requalification du cadre de vie qui accompagne la reconversion industrielle. Huit régions ont signé un contrat avec l'Etat pour mettre en œuvre cette politique dans 25 grands sites.

UNE ACTION BIEN ENGAGÉE

LA MESURE DE L'ACTION MENÉE

Plus de 4 000 hectares en cours de traitement, dont 2 390 hectares réhabilités.

La modernisation permanente de l'économie crée des espaces de mutation sous forme de friches industrielles.

Ceci oblige à tenir compte de deux phénomènes distincts :

- il se crée presque autant de friches nouvelles que de friches réhabilitées ;
- un volant résiduel est nécessaire à l'adaptation de l'économie.

Il y a donc un problème de conversion à partir du moment où le marché n'assure plus la rotation rapide de ce stock résiduel.

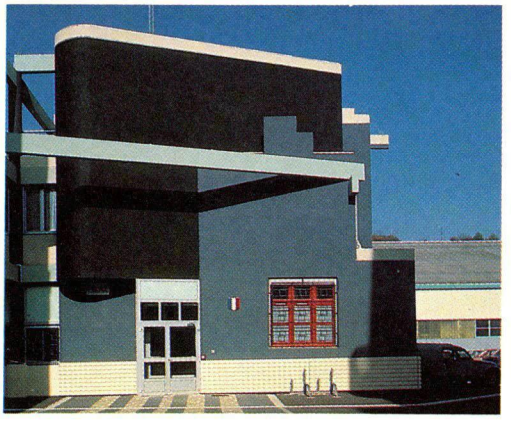
Un rapport demandé par la DATAR en décembre 1985 à l'Ingénieur Général Lacaze a permis une meilleure connaissance de l'importance des friches et a accéléré la mobilisation des partenaires pour leur suppression. Le stock de friches était estimé à 20 000 hectares dont 10 000 dans le Nord-Pas de Calais, 2 500 en Lorraine, 1 000 en Ile-de-France et 450 en Rhône-Alpes.

D'après l'Ingénieur Général Lacaze, sous réserve d'un effort financier soutenu, la durée nécessaire à la suppression des 20 000 hectares de friches était en 1985 estimé à dix ans, à raison de 200 millions de francs par an. Sous réserve également qu'une priorité absolue soit accordée aux mesures de requalification paysagère.

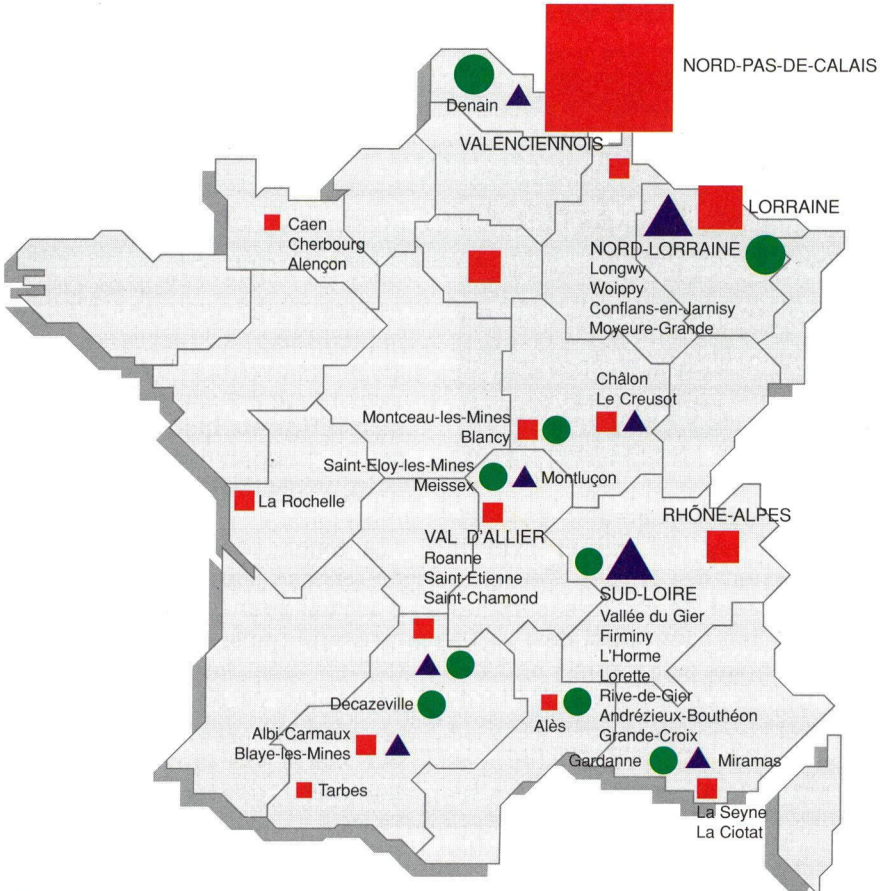
Cinq ans après la mise en place des dispositifs de réhabilitation des friches industrielles, 4 114 hectares sont en cours de traitement : 2 390 sont réhabilitées et 1 725 en cours de travaux.

Au rythme de 4 000 hectares en 5 ans, 15 années seront encore nécessaires pour réhabiliter tout le stock de friches, soit quatre contrats de plans.

Il convient cependant de moduler cette donnée : en effet ces premières années ont été celles de la prise de conscience du phénomène, de la création de nouveaux outils, du lancement et de la montée en régime de politiques régionales. C'est ainsi que le Nord-Pas-de-Calais s'est donné comme objectif de passer de 700 hectares de friches traitées par an à 1 500 hectares. Dès 89, avec la prise en chectaresrge des friches industrielles dans les contrats de plan Etat-Région, le rythme annuel de traitement s'est accéléré. Les « programmes friches » sont désormais devenus des gestions de droit commun. Il convient d'ajouter, qu'à l'exception du Nord-Pas de Calais, les autres régions achèveront plus rapidement leurs programmes en un ou deux contrats de plan.



ZONE D'INTERVENTION POUR LES CONVERSIONS INDUSTRIELLES



De nouvelles vocations : changer le paysage et créer des emplois

L'objectif de requalification paysagère arrive largement en tête avec 58 % des nouvelles vocations. Il faut souligner ce fait nouveau : en 84-86, les objectifs d'activités économiques étaient nettement prioritaires. La réussite des programmes de préverdissement de l'Établissement Public de la Métropole Lorraine a fait passer au second rang l'objectif de réindustrialisation systématique. On comprend bien cette finalité économique ardemment poursuivie par tous les partenaires. Il importe cependant de démarrer tout de suite, sans attendre l'arrivée de nouveaux emplois, des programmes de pré-verdissement et de requalification du cadre de vie pour supprimer les effets repoussoir et justement attirer de nouveaux entrepreneurs.

On peut constater que les recommandations du rapport Lacaze ont été entendues et entrent dans les pratiques professionnelles.

Aujourd'hui les nouvelles activités économiques occupent des espaces moins étendus qu'autrefois mais exigent un environnement de qualité, sans oublier les moyens de communications et les services aux entreprises.

Pré-verdissement, Equipement de loisirs	1 389 hectares (58,3 %)
Activités économiques	858 hectares (36,0 %)
Aménagements urbains	99 hectares (4,0 %)
Equipements socio-culturels, administratifs	18 hectares (0,7 %)
Divers	26 hectares (1,0 %)
TOTAL	2 390 hectares

Des différences régionales assez marquées

La superficie et la topographie du territoire communal ont un impact évident pour la conversion des friches. Certaines communes disposent de vastes superficies et peuvent choisir de créer des zones industrielles sur une petite partie de leurs terrains en friches. En revanche, des territoires communaux exigus nécessitent la transformation de la quasi totalité des anciennes friches en zones industrielles pour l'accueil de nouvelles activités. De ce fait, peu de place est laissée au pré-verdissement. Cette différence de mise en valeur est perceptible à travers deux exemples bien différents qui permettent de relativiser, en fonction des sites, les résultats globaux présentés ci-dessus.

La commune de Decazeville avait besoin de terrains pour créer de nouvelles zones d'accueil pour les industries. L'exiguité du territoire communal (pour une grande part occupé par les découvertes minières) nécessitait de reprendre le site en friche. La proximité du centre ville aurait pu donner lieu à des projets d'aménagement de parc, de reboisement du site. Cependant, ce sont les impératifs économiques qui priment sur des enjeux de qualité urbaine. Des améliorations visuelles et paysagères ne seront apportées que plus tard.

La Région Nord-Pas de Calais totalise à elle seule la moitié des friches recencées sur le territoire national. Contrairement à la plupart des autres régions touchées par ce phénomène, la région Nord-Pas de Calais possède de « très grandes friches » difficilement réutilisables entièrement pour l'installation de nouvelles activités industrielles. C'est pourquoi la méthode du pré-verdissement a prévalu dans cette région. La part des surfaces consacrées à l'activité économique par rapport au total des friches traitées est donc faible. Mais en valeur absolue cette part est considérable (166 hectares). Le pré-verdissement n'est pas une fin en soi, mais tous les partenaires ont pris conscience que c'est l'étape nécessaire pour préparer l'avenir.

Le traitement des friches dans ces deux régions en vue d'une reconquète industrielle apparaît dans les résultats ci-dessous.

TYPE D'OPERATIONS SUR LES FRICHES DANS LE BASSIN DE DECAZEVILLE
Résultats exprimés en m^2. Entre parenthèses : pourcentage du total.

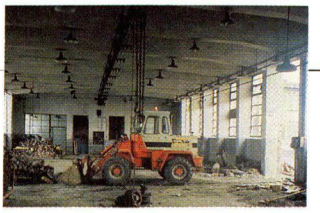
Activités artisanat, industrie	295 586 (78,6 %)
Activités tertiaires	6 000 (1,6 %)
Equipements loisirs, pré-verdissement	60 500 (16,1 %)
Aménagements urbains	4 520 (1,2 %)
Equipements socio-culturels	8 520 (2,3 %)

Nb total de m^2 traités : 375 126.
Nb total d'emplois créés, à créer prochainement, ou maintenus : 864.

TYPE D'OPERATIONS SUR LES FRICHES DANS LES BASSINS DU NORD-PAS DE CALAIS
Résultats exprimés en ha. Entre parenthèses : pourcentage du total.

Activités artisanat, industrie	166 (49,0 %)
Equipements loisirs, pré-verdissement	142 (42,0 %)
Aménagements urbains	22 (6,5 %)
Equipements socio-culturels	7,5 (2,5 %)

Nb total de m^2 traités : 338 ha.
Nb total d'emplois maintenus ou créés : 3 600 (chiffres provisoires).



REQUALIFIER UN SITE POUR LE RÉINDUSTRIALISER

Par Pierre Delpuech
Maire de Decazeville

Un matin de printemps 1987, toutes les cheminées ont cessé de fumer à Decazeville, toute la vie industrielle s'est arrêtée : les 785 emplois de la Sidéro Métallurgie ont cessé d'exister.

Haut Fourneau, Acierie, Fonderie, Tuberie de Vallourec ont stoppé le même jour.

Nous y étions certes un peu préparés, mais chacun voulait croire à un nouveau sursis... qui n'est pas arrivé... et qui n'aurait d'ailleurs que décalé le problème.

Nous avions amorcé une politique municipale volontariste de développement industriel depuis 1984, et bâti dès 1986 le Complexe MTI avec une centaine d'ouvriers travaillant dans la Mécanique de Précision (moules de pneus, têtes de forage Off-Shore, pièces nobles du Parcoville, parking automatique souterrain).

Nous avions une Industrie de fonderie sous pression d'alliages légers (Zinc, Zamac, Magnésium) avec 150 emplois.

Que pouvions-nous faire ?

- subir et attendre.
- ou prendre le problème à bras le corps et essayer de revivre ?

NOTRE LIGNE DE CONDUITE s'est élaborée en trois temps :

1er Acte : acquisition par la Commune de l'ensemble des friches industrielles abandonnées (34 hectares d'usines).
2e Acte : nettoyer et raser toutes les ruines non réutilisables.
3e Acte : rénover et rendre fonctionnels les bâtiments à structure solide et récupérable. Cette rénovation se faisant en liaison avec les Industriels que nous avons pu intéresser sur notre Site.

Les résultats en deux ans et demi

Après deux ans et demi, nous avons traité en création ou en extension 32 dossiers d'usine relais. Une part de ces entreprises a été aidée dans son démarrage par la Société de Réindustrialisation de Decazeville (SORID), une autre part a démarré avec ses fonds propres.

Nous avons surtout été attentifs à diversifier les activités et à inciter la recherche de nouvelles filières en évitant ainsi de retomber dans les risques de la Mono Industrie. Nous avons sur notre Site :

- la filière Mécanique (déjà citée) MTI
- les Métaux et Alliages légers – SAM
- une Fonderie
- la filière bois – Groupe SERIBO
- la filière Matériaux Composites en installation avec deux Départements : Aviation et Mini Métro Automatique

et de nombreuses PME Satellites.

En nombre d'emplois : quand les aménagements en cours seront tous opérationnels, nous devrions avoir récupéré les deux tiers des emplois perdus. L'objectif est d'avoir retrouvé fin 1991 la totalité de ceux-ci.

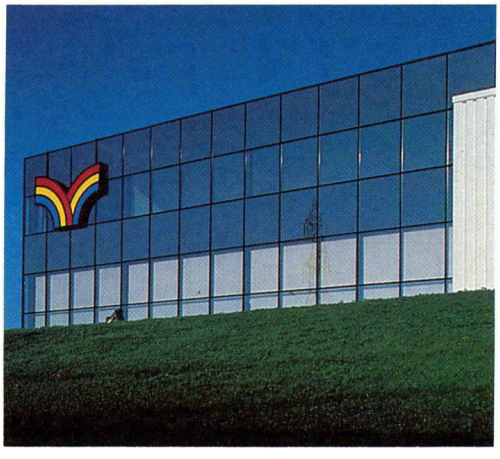
PLUS DE 16 300 EMPLOIS CRÉÉS OU MAINTENUS

Il est difficile de recenser les emplois créés sur les anciennes zones en friches. La définition retenue est large: emplois créés, maintenus ou à créer très prochainement.

Il ne saurait être question d'établir une relation entre le nombre d'emplois et le traitement des friches. En effet, le pré-verdissement, dont l'objectif est de changer l'image d'une région, n'a pas pour but de créer immédiatement des emplois.

Le chiffre obtenu pour l'ensemble de la France, en cinq ans, est de plus de 16300 emplois créés, maintenus ou à créer.

C'est le résultat de l'action menée par l'État, les Collectivités locales, les filiales de conversion des grands groupes.



Le choix du type de locaux à conserver ou à créer sur les sites est un moment difficile pour la commune qui n'a souvent qu'une connaissance imprécise du marché de l'immobilier de bureau ou d'activités. Le choix des produits proposés aux investisseurs potentiels est essentiel: ateliers-relais, pépinières d'entreprises, locaux d'activités sur mesure. Les chargés de mission « pôle », les commissaires à l'industria-

lisation ou les responsables des dossiers friches industrielles en préfecture ont un rôle capital à jouer en liaison avec les partenaires locaux publics (CCI, opérateur des Collectivités Locales) ou privés (immobiliers d'entreprises internationaux).

Pour l'entrepreneur qui choisit de venir sur les sites en conversion, la qualité de l'accueil, l'existence de locaux adaptés et les services proposés peuvent être des arguments décisifs.

PRÈS DE DEUX MILLIARDS DE FRANCS CONSACRÉS AUX FRICHES

Une forte mobilisation

Entre 1984 et 1988, près de deux milliards de francs ont été consacrés au traitement des friches industrielles. Les collectivités locales ont mobilisé la moitié de ces financements. Il convient de ne pas oublier que celles-ci, en tant que maître d'ouvrage sont habilitées à percevoir le produit des loyers, de la vente de bâtiments ou de terrains réhabilités avec succès.

L'État par l'intermédiaire du FIAT, de banlieue 89 et des FSGT a participé à hauteur du tiers des sommes employées pour la conversion. Le CEE, grâce au FEDER est intervenue pour 13,5%. Les Chambres de Commerce et les partenaires privés n'ont participé à ces travaux que pour 5% du total.

Origine des financements (en Francs)	total		
ETAT	542 241 818	soit	32,0 %
COLLECTIVITES LOCALES	984 095 845	soit	49,0 %
CEE	272 977 691	soit	13,5 %
Autres partenaires	91 059 780	soit	4,5 %
TOTAL	1 994 620 411		

Collectivités locales (en Francs)		
REGIONS	146 844 826	7 %
DEPARTEMENTS	37 096 367	2 %
COMMUNES	799 580 652	40 %
TOTAL	984 095 845	49 %

Répartition par type de travaux

S'il existe de multiples types de friches (terrils, terrains vagues, bâtiments, etc.) on distingue surtout les friches terrains et les friches bâties. Cette distinction est importante car en découlent les méthodes de traitement.

Parmi les postes de travaux recensés dans l'étude, l'aménagement (reprise des VRD, construction de bâtiments neufs, réhabilitation) occupe la part la plus importante des crédits (67%): c'est en quelque sorte la reprise complète des sites.

Nous avons vu précédemment, dans les nouvelles utilisations des friches industrielles, que le pré-verdissement occupait la part la plus importante, soit 2/3 des espaces nouvellement traités. C'est donc la méthode de traitement la plus usitée et la moins chère avec seulement 7% des crédits consacrés aux travaux.

Il convient de noter que certains bâtiments sont réutilisés en l'état ou après quelques modifications sommaire (6,5%): il s'agit souvent de locaux d'activités de stockage et de distribution plus connus sous le nom de « friches d'occasion ».

REPARTITION PAR TYPE DE TRAVAUX (en % du total des crédits)

Etude	Démolition Terrassement Dépollution	Paysagement Pré-verdissement	Aménagement	Conservation de bâti	Autres	Total
4%	8%	7%	67%	6,5%	7,5%	100%

Les travaux de terrassement et de démolition (8% des crédits totaux) arrivent en seconde position, car ils sont nécessaire avant la réhabilitation ou la construction de bâtiments neufs.

La technique du pré-verdissement est la plus adaptée (7%) quand le terrain reste en attente de toute vocation. Elle permet en particulier de procéder à la plantation d'arbres et d'arbustes à moindre frais dans des conditions économiques compatibles avec une gestion foncière de simple stockage.

EXEMPLES DE TRAITEMENT

Paysagement

La destruction, le terrassement et le traitement d'immenses friches sont des opérations spectaculaires. Elles modifient considérablement le paysage alentour. Dans les résultats nationaux de l'étude, ce sont ces opérations qui occupent le plus de superficie dans les espaces traitées.

La construction de nouveaux bâtiments industriels sur les sites

Pour adapter le mieux possible les locaux industriels aux souhaits du chef d'entreprise, la construction de bâtiments neufs à la charge du preneur ou sous forme d'atelier-relais est le « sur mesure » du développement industriel.

Les locaux ainsi réalisés peuvent aussi servir de structure d'accueil temporaire pour le démarrage de jeunes sociétés (pépinières).

St Etienne : espace Giron

La reprise des bâtiments pour de nouvelles activités économiques

La revitalisation du tissu économique est l'une des priorités majeure dans le traitement des friches.

Souvent les locaux sis sur les friches ne correspondent plus aux demandes formulées par les chefs d'entreprises. Pourtant,

St Etienne

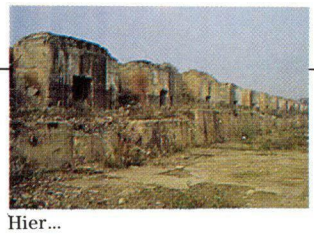
la reprise d'anciens entrepôts ou d'usines désaffectées peut représenter une opportunité pour l'installation d'un industriel.

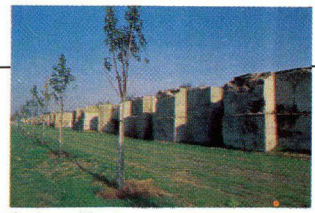
Les aménagements urbains

Les bâtiments en friche sont souvent très dépendants du tissu urbain alentour.

Équipements collectifs, logements sont des solutions qui permettent de ranimer des secteurs de villes en créant de nouveaux flux d'habitants.

Rochefort-sur-Mer


Hier...


Aujourd'hui...

EN LORRAINE, UN PROGRAMME A GRANDE ECHELLE

Par Stéphan Muzika,
Chef du Service des Friches Industrielles
EPML

L'action engagée depuis 1986 en Lorraine pour résorber 10 phénomènes des friches industrielles commence à porter ses fruits : aujourd'hui, une soixantaine de sites, représentant 2 300 hectares, sont en cours de traitement par l'EPML.

Quelques lignes de force peuvent être dégagées de ces premières expériences :

• la nécessité d'un investissement important en études préalables, et ce à deux titres :
. pour mesurer les contraintes techniques des sites, donc leur valeur, leur potentiel, et la faisabilité d'un projet de réaménagement ;
. en prenant en compte, dans la réflexion prospective sur une friche, son environnement urbain et économique, pour contribuer à faire, d'une opération de requalification, un levier pour la redynamisation de l'agglomération qui l'entoure.

• l'importance de la question foncière : c'est parce que les grands groupes industriels, Sidérurgie et Houillères, jouent la carte du désengagement foncier, que l'ambition d'un traitement d'ensemble des grands sites industriels abandonnés pourra être tenue. Dans le contexte hétérogène des friches textiles, les actions sont plus délicates à mener ;
• l'évolution du traitement paysager : conçu initialement comme un verdissement banalisé, il est pensé maintenant comme la préfiguration végétale du schéma d'aménagement à venir et signifie, sur des sites en cœur d'agglomération, lieux de vie maintenant désertés, qu'une volonté de reconquête est à l'œuvre ;
• le partenariat avec les communes : si, dans le montage lorrain, les communes ne participent pas financièrement à la phase d'acquisition et de traitement préalable, leur implication vis-à-vis des orientations et des décisions prises est indispensable, car elle garantit leur volonté de prendre ensuite en main le devenir du site retraité.
• le déroulement de ces opérations a, néanmoins, laissé apparaître plusieurs questions qui demeurent préoccupantes.

C'est notamment le cas des pollutions, rencontrées sur certains sites, et qui en limitent fortement l'usage. Le traitement intégral de ces pollutions, restant en tout état de cause de la responsabilité de l'industriel, requiert des moyens financiers souvent très importants.

C'est aussi le problème de « mitage », résultant d'implantations non coordonnées, qui bloque parfois complètement le devenir d'un site. Toute démarche de réhabilitation et de réorganisation de ces zones, voire de déménagement de certaines entreprises, se heurte à des difficultés juridiques et financières, dont la résolution passerait peut-être par des dispositifs d'aides adaptés, impliquant les entreprises concernées.

Enfin, il faut rappeler que la politique de traitement des friches industrielles ne trouvera son plein effet que si elle est intégrée dans une démarche de reconversion plus globale, portant notamment sur les espaces urbains environnants et sur l'habitat.

Il faut aussi être conscient de la dimension temporelle de ces opérations: l'accueil de nouvelles activités, ou d'un développement urbain, sur les sites retraités, ne se fera pas en un jour. C'est dans plusieurs années que nous pourrons juger de l'impact réel des actions entreprises !

St Etienne : une ancienne friche textile

LES FRICHES INDUSTRIELLES

Par Serge Hervé
Groupe Auguste-Thouard

On a écrit récemment : « Toute friche est une chance ».

Afin d'échapper à un statut foncier découlant d'un usage ancien le plus souvent industriel ainsi qu'à un vocable quelque peu pénalisant, toute « friche » doit être avant tout considérée comme un espace vacant susceptible de faire l'objet d'une valorisation.

Cette valorisation doit s'imaginer, sans tabous ni préjugés, dans l'intérêt conjoint et réciproquement accepté du propriétaire foncier et de la collectivité locale.

Le traitement d'une « friche » a pour point de départ la réalisation d'études de marchés portant sur l'ensemble des produits immobiliers (locaux d'entreprises, logements...) susceptibles, au cours des années à venir, d'être développés sur le site.

Ces études préalables, confiées nécessairement à une société de conseil immobilier spécialisée, sont capitales dès lors que l'objectif est de donner naissance à un projet immobilier réaliste et commercialisable.

Parallèlement à cette démarche de marketing immobilier, une équipe constituée, autour de la société de conseil choisie, des compétences techniques et architecturales nécessaires a pour mission :

- de mener une analyse approfondie du foncier et du bâti existant ;
- d'élaborer des avants-projets de plan masse ;
- d'évaluer les différents coûts (démolition, aménagement, construction...) ;
- de participer à la simulation des bilans financiers prévisionnels.

S'ouvre alors, à partir des différentes hypothèses de travail retenues, une période :

- de définition d'une stratégie immobilière, financière et commerciale (si le propriétaire de la « friche » est une collectivité locale) ;
- de négociation entre le propriétaire foncier et la collectivité locale.

Cette négociation a pour objet de prendre en compte les objectifs de développement économique et d'aménagement urbain de la collectivité locale.

Elle a aussi pour vocation de rechercher le cadre réglementaire le plus approprié (lotissement, ZAC...).

Le traitement réussi d'une « friche » c'est donc la recherche du meilleur compromis possible entre :

- les données actuelles et prévisibles du marché ;
- les possibilités de réutilisation ou non du bâti existant ;
- la volonté politique d'aménagement urbain.

La phase la plus élaborée d'un tel compromis débouche sur un véritable partenariat entre la propriétaire et la collectivité locale.

Un exemple récent peut venir illustrer l'intérêt commun d'un tel partenariat, celui du site de l'ancienne usine Rhodacieta à Lyon-Vaise devenue le quartier Saint-Pierre.

UN AVENIR POUR LE PASSÉ

Par Philippe Robert, Architecte

Commencée il y a 25 ans à San Francisco avec la ré-utilisation d'entrepôts portuaires, la reconversion des friches industrielles s'est véritablement développée en France pendant la dernière décennie. Elle représente aujourd'hui une part importante de l'industrie du bâti-

ment, qui cumulée avec la réhabilitation du parc HLM, atteint 50 %.

Comment cette activité s'inscrit-elle dans les préoccupations des architectes, comment la profession, s'est-elle adaptée à ce nouveau marché, comment l'enseignement de l'architecture a-t-il été influencé par ces pratiques et ces conceptions nouvelles ?

Il est normal d'associer la ré-utilisation des friches industrielles à la préservation du patrimoine à travers son recyclage. L'un et l'autre contribuent à remodeler la ville sur elle-même en conservant son identité propre, en respectant son histoire et en limitant les nuisances dues aux chantiers.

« Le problème n'est pas de penser une ville meilleure, mais de la maintenir en état », affirme Jacques Attali. Ainsi la reconquête des friches industrielles s'inscrit-elle dans un mouvement global qui dépasse largement les considérations esthétiques : les architectes se doivent aujourd'hui de considérer la pratique de la reconversion comme l'une des priorités de leur fonction. Il importe en effet d'associer les avantages économiques liés à la ré-utilisation d'anciennes structures au potentiel de création qui leur est attaché. Une esthétique des ouvrages recyclés est en train de naître, largement développée dans les revues d'architecture, qui présentent les manières diverses d'aborder le recyclage d'un édifice. Certains architectes considèrent que le travail de conception à partir d'un édifice existant est susceptible de démultiplier leur imagination, d'enrichir leur champ de création, de stimuler des savoir-faire, d'inspirer même des artistes plasticiens associés à leur travail. Les friches industrielles offrent ainsi tout un territoire d'expérimentations conceptuelles liées à la cohabitation de l'ancien et du nouveau, au recyclage de composants architecturaux, à la mise en scène de morceaux d'archéologie, à la célébration d'espaces industriels évoquant Piranese, Jules Verne ou Fritz Lang.

Le terme de « friche industrielle » est aujourd'hui communément utilisé, et il paraît difficile de le remettre en cause. Il traduit mal cependant le potentiel réel des édifices industriels par l'image négative qu'il évoque.

Le terme de friche s'adapte peut-être aux ensembles industriels détruits, vastes terrains plats où subsistent encore les traces au sol des ateliers détruits, mais pas du tout aux usines qui ont fait la gloire de l'architecture industrielle du XIX^{e} siècle. Elles offrent aujourd'hui de réelles capacités de ré-utilisation. La qualité de leur construction, les détails architecturaux qui les composent, leur morphologie, leur situation dans les villes, contribuent à leur donner une valeur d'usage et un aspect qui les désignent tout naturellement comme étant ré-utilisables. Dans certains ports, dans certaines villes de production du textile, des quartiers entiers sont encore aujourd'hui formés de ces « forteresses de l'industrie », sans oublier les quelques cinquante manufactures de tabac existant dans les grandes villes de France.

Ces usines forment le tissu même de l'urbanisme de nombreux quartiers, et contribuent à leur identité. Dans la mesure où il est prouvé aujourd'hui que la reconversion est globalement un facteur d'économie dans la construction, c'est aux urbanistes et aux architectes d'intégrer cette « nouvelle » donnée dans leur schéma de pensée.

REPORTAGES

ARC NORD-EST

« Soigner les blessures pour assurer l'avenir »

par Leïla Allouache, économiste

Lorsque la crise économique des années 70 a mis en évidence les problèmes structurels de l'industrie française et a précipité sa reconversion, personne ne parlait encore de friches industrielles.

Les priorités d'alors s'énonçaient en termes d'emplois, de relance économique...

Tous les discours privilégiaient le développement économique et la réimplantation de nouvelles entreprises créatrices de nombreux emplois.

Certes, aucune mutation économique ne se fait sans mal, mais nul ne peut oublier les luttes désespérées des ouvriers de la sidérurgie et du charbon pour le maintien quelques mois, quelques semaines encore de leur outil de travail.

Au fur et à mesure de la fermeture des usines, les industriels laissaient derrière eux de vastes espaces vacants inutilisables qui dégradent l'environnement et disloquent le tissu urbain.

Aux problèmes économiques et psychologiques viennent s'ajouter petit à petit des problèmes d'urbanisme et d'environnement. Complètement accaparés par leur course au maintien d'emplois et aux futures créations entreprisent, les pouvoirs publics et les responsables locaux oublient le problème non moins important, celui du traitement des friches industrielles qui, pour leur poids visuel, rappellent jour après jour aux mineurs et aux sidérurgistes du Nord et de l'Est du Pays un passé récent riche et prospère.

Cependant, la région Nord-Pas de Calais joua à ce niveau un rôle pionnier et mobilisateur. Dès 1979, elle interpelle l'État sur la nécessité d'une prise en charge commune du traitement des friches industrielles.

La Région Nord-Pas de Calais, avec ces quelques 10 000 hectares de friches, fut l'une des premières régions à comprendre que le redémarrage économique et social devait obligatoirement passer par le traitement des friches industrielles permettant de redonner à la région une nouvelle image et de nouveaux attraits.

Quelques années plus tard, elle sera imitée par la Lorraine et la Région Rhône-Alpes touchées plus tardivement par les reconversions.

La procédure de traitement des friches industrielles verra son apogée avec la mise en place dès 84 des contrats de plan État-Région.

Aujourd'hui, sept ans après la mise en route des procédures de traitement des friches industrielles, une grande victoire a été remportée ; celle de la prise de conscience qu'une nouvelle étape commence, qu'une page est tournée, qu'il faut « soigner les blessures du passé pour assurer l'avenir ».

Cependant de nombreux problèmes subsistent. En effet comme me disait un technicien de la DRE du Nord-Pas de Calais, « les friches attendent encore d'avoir des projets pour être traitées », il n'y a pas de traitement systématique des espaces en friche. Le traitement se fait « au coup par coup ».

Il faudrait pouvoir « remettre en l'état » systématiquement et globalement les espaces en friches, l'aménagement de zones

d'activités n'étant qu'une étape ultérieure.

Il faudrait me disait-il pouvoir offrir aux futurs repreneurs un « produit fini » conforme aux conditions du marché, en quelque sorte un terrain « clé en mains ».

Ce blocage de la procédure provient souvent de l'insuffisance des financements. En effet, les communes endettées, ayant perdues la plupart de leur ressource avec la fermeture des usines (taxe professionnelle) n'ont pas les moyens de supporter des lourds investissements sauf si elles sont sûres des gains futurs.

La Région Lorraine a su, grâce à l'aide de l'Établissement Public de la Métropole Lorraine (EPML), faire face à ces différentes difficultés. Interlocuteur unique, l'EPML négocie et fixe les prix d'acquisition des espaces en friche, puis requalifie de manière globale et systématique l'ensemble du site par le moyen révolutionnaire qu'est le préverdissement. L'objectif est de changer l'image du site, de l'embellir et de permettre sa réinsertion dans le tissu urbain ou dans son environnement. Ne faudrait-il pas alors mettre en place le même type d'établissement pour la région Nord-Pas de Calais ?

L'expérience nous a cependant montré que le traitement des friches s'il n'est pas accompagné de mesures sociales et urbaines, permettant de prévoir les effets sociaux et psychologiques, peut être nuisible pour l'avenir.

Cette démarche plus globale, mise en place notamment dans le cadre de Pacts Urbains de l'Arc Nord-Est fait du traitement des friches industrielles l'outil idéal du redémarage de nos régions.

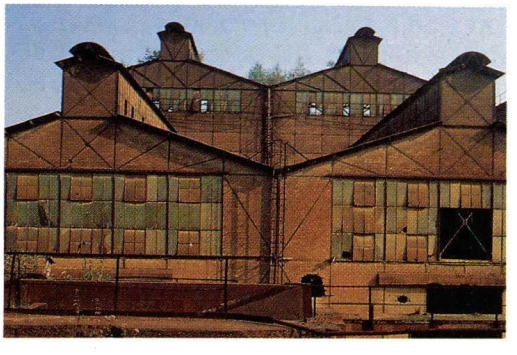
A l'heure où l'on parle plus que de l'Europe des Régions, de la France des réseaux de villes..., c'est une nouvelle chance donnée à nos régions de vieilles industries de trouver de nouveaux espoirs, une nouvelle place dans le problème de redémarrage économique, social et culturel aujourd'hui enclenché.

Le pari de redonner à nos régions une nouvelle image doit être tenu grâce à des efforts financiers soutenus de la part de l'État et des Collectivités territoriales non seulement pour l'avenir économique du pays mais aussi pour la place que la France doit tenir dans cette « grande Europe ».

TYPE D'OPERATIONS SUR LES FRICHES EN LORRAINE
Résultats exprimés en m^2. Entre parenthèses : pourcentage du total.

Activités artisanat, industrie	305 (21,6 %)
Loisirs, pré-verdissement	1 121 (76,0 %)
Aménagements urbains	40 (3,0 %)
Equipements socio-culturels	

Nombre total de m^2 traités : 1 478 hectares



Longwy : travaux sur le Parc International d'Activités (PID)

MIDI

Choses vues et entendues

par François Taulelle
géographe-urbaniste

Pour comprendre l'organisation de l'espace urbain de Decazeville ou de La Grand Combe, l'idéal est de voir ces villes d'un point haut, du sommet d'une colline par exemple. On découvre alors l'ampleur des installations qu'occupaient les industries. Ces villes, aujourd'hui modestes par le nombre d'habitants, ont été bâties par et pour l'industrie. Ainsi, à proximité immédiate du centre de Decazeville, trente-quatre hectares d'installations s'alignent sur un kilomètre, jouxtant la Mairie. A la Grand Combe, la friche Ricard occupe le fond d'une vallée sur plus de trente hectares. Mais c'est à Viviez que l'emprise de l'industrie sur la ville est la plus marquée: dans cette petite commune de 1800 habitants, qui s'aligne dans une vallée aux versants dénudés par les émanations d'acide, l'usine « Vieille Montagne » enserre complètement le petit groupement d'habitations. En revanche à Albi, les friches sont moins perceptibles: la taille de la ville diminue leur impact visuel.

Partout, maires, élus, habitants égrennent les dates qui annoncent, ici, la fermeture de la mine, là, le démantèlement de la sidérurgie. Et puis les grèves, réactions spontanées de populations aux abois. Les moments d'espoir aussi: les plans d'aide, de relance, la visite de ministres... Les livres d'or des communes, les archives, les esprits regorgent de souvenir rappelés souvent avec émotion.

Le démantèlement de l'industrie n'a pas commencé en 1984. Il n'est qu'à voir les communes des vallées de la Cèze et de l'Auzonnet, en Cévennes, ou bien l'ancienne ville minière de Cransac, aujourd'hui convertie en station thermale, pour prendre conscience de la durée des efforts dans le traitement paysager et industriel. Les arbres couvrent les terrils et les marques de l'exploitation minière ont complètement disparu.

Juillet 89: du fond des vallées frappées par la fermeture des usines, aux carcasses rouillées et figées, soudain des hangards s'effondrent dans les fracas assourdissants. Sous l'impulsion de maires, portés par des populations attachées au pays, des travaux viennent panser les saignées économiques. Pour masquer les plaies et créer un nouveau tissu économique et paysager. « Ici ce sera un grand parc de vingt hectares, et d'abord du pré-verdissement sur toute la zone! A La Grand-Combe, le nouveau maire s'est donné quelques mois pour « passer au vert » la grande friche de la vallée Ricard. « C'est aussi par le tourisme que se développera ce bassin des Cévennes: nous allons créer un musée de la mine ». Le mot est lâché. Toutes les communes touchées par la fermeture de la mono-industrie veulent conserver les vestiges de ce qui était leur raison d'être.

Cet atout culturel devrait non seulement servir au maintien d'une culture ouvrière mais aussi à la création d'une dynamique pour le développement économique.

« Pour nous, ce sont les emplois et la formation qui comptent avant tout, et à Decazeville, nous avons des tas de projets ». M. le Maire est enthousiaste et veut montrer ces boutures industrielles qu'il soigne depuis des mois avec une attention de jardinier. La greffe a pris, comme à Carmaux où la pépinière d'entreprises, toute neuve, est l'objet de maintes attentions.

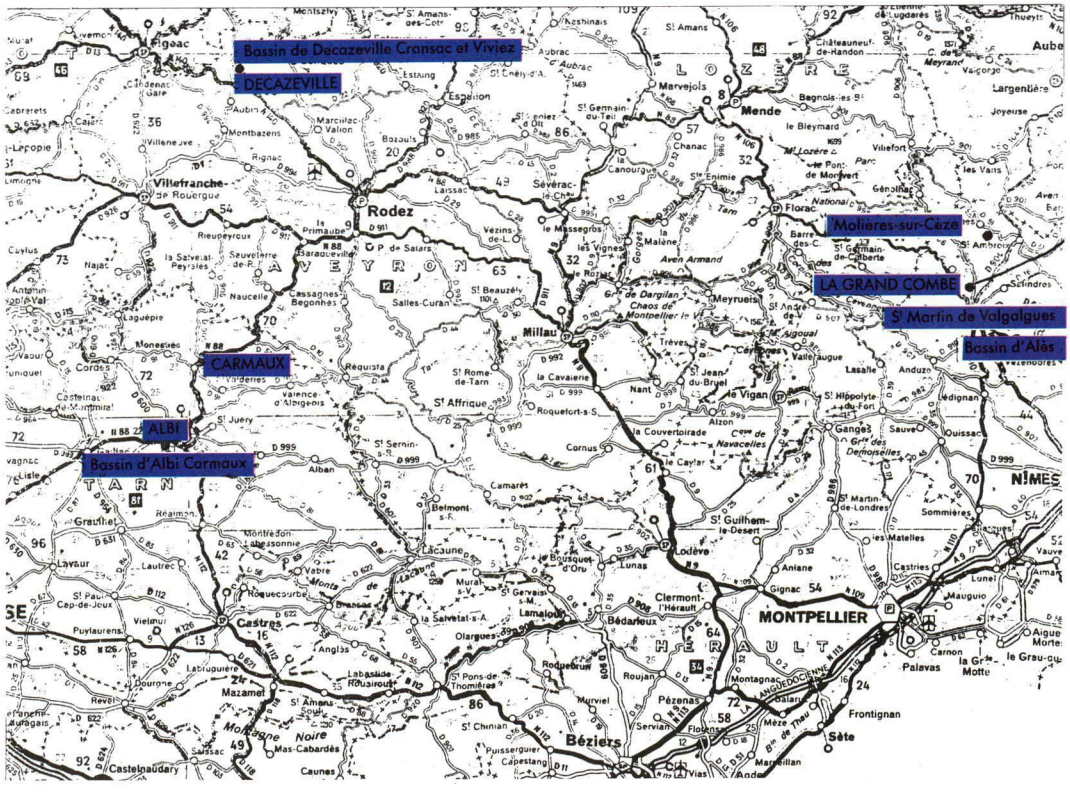
D'autres élus, récemment portés à la magistrature communale, ont les bras encombrés d'études et de projets qui visent à amorcer le traitement d'espaces abandonnés et que, pour des raisons politiques, on n'osait appeler « friches », par peur de reconnaître l'arrêt de l'industrie minière. Saint-Martin de Valgalgues a long-

temps vécu dans l'attente d'un possible redémarrage des puits de mine. Trop longtemps et pour rien. Aujourd'hui, le carreau minier tombe en ruine et seul le chevalement du puits Destival lève encore la tête en attendant son sort. Car la nouvelle équipe municipale, arrivée aux commandes en 1989, entend agir « massivement » sur les friches pour « rattraper le temps perdu ». Reste à trouver les financements. Les ingrédients de la recette sont les mêmes partout : du FIAT, du FEDER et la part des collectivités locales, commune en tête.

Et l'intercommunalité ? A ce mot les Maires acquiessent comme pour être dans l'air du temps. Même si des plaquettes de promotion du pays albigeois groupent sous cette dénomination Carmaux, Albi et Gaillac, c'est là une action bien isolée. Chaque commune veut son usine-relais sans trop se soucier de choisir à l'échelle intercommunale les secteurs qui ont le plus de chance de retourner à l'industrie. Cet éclatement de réalisations dans des zones qui ne répondent pas vraiment aux critères de localisation actuels n'a que peu de chances de réussite.

L'action sur l'environnement urbain commence à occuper quelques lignes dans les projets de conversion. Quelques lignes seulement... mais c'est déjà un signe positif.

L'image des villes prend une importance grandissante dans le devenir de ces zones en conversion. Avec les infrastructures de transports rapides, les lieux se rapprochent : le désenclavement ranime des villes que l'on voyait mal parties. Une chance est à saisir, celle de se raccorder à des aires urbaines plus larges que le périmètre communal. En raisonnant à l'échelle du canton, du bassin, les forces s'unissent, les idées se développent, les contours des projets de relance deviennent plus ambitieux. A l'heure où les milieux économiques parlent d'Europe et de réseaux des villes, une querelle de clochers reste d'une autre époque...



SIX IDÉES EN DISCUSSION

1. LA REQUALIFICATION PAYSAGÈRE DEMEURE TOUJOURS UN PRÉALABLE A TOUT TRAITEMENT DE FRICHES

La destruction des bâtiments inutiles, le nettoyage, le remodelage du sol et le préverdissement sont des actions urgentes à entreprendre pour que la commune améliore son cadre de vie et, de ce fait, puisse prétendre sérieusement attirer des entreprises. Ceci est d'autant plus vrai lorsque les friches sont de grande taille ou qu'elles sont situées au cœur de la ville. C'était la première des recommandations du rapport Lacaze en 1986.

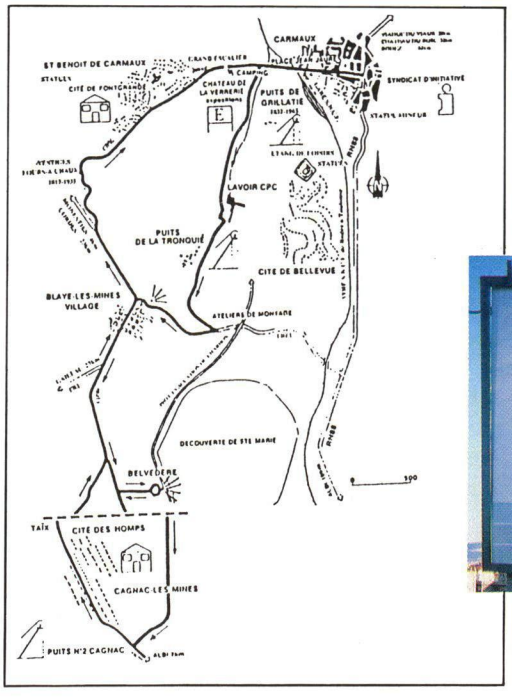
Ce n'est pas seulement le périmètre du ténement de la friche qui devra être pris en considération dans le traitement, mais son environnement et les espaces de transition entre la friche et le secteur urbain alentour. Il s'agit d'une des conclusions majeures du rapport BATTIST de 1990.

2. LA RECONQUÊTE CULTURELLE COMME PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

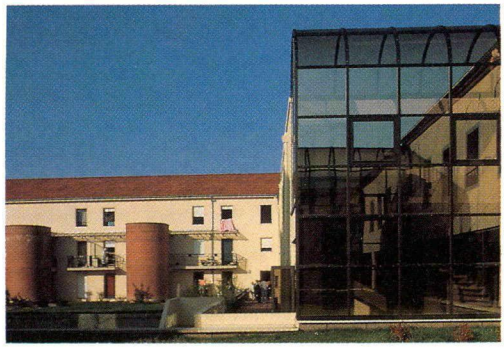
Aujourd'hui, certaines communes ont choisi le projet culturel pour fonder un nouveau développement économique dans la mémoire professionnelle d'un pays. La création de musées de la mine par exemple ou de centres permanents d'initiatives à l'environnement sont des amorces de stratégies de cette voie du développement local.

Mais bien au-delà de la conservation des arts et traditions populaires il s'agit d'amorcer une activité économique créatrice d'emploi par un savoir-faire professionnel, une culture locale qui mobilise les hommes et les financements autour d'un projet de développement. Ce projet a de grandes chances de réussite, car il s'appuie sur des réalités vécues par la popula-

LE CIRCUIT INDUSTRIEL DE CARMAUSIN (AVEYRON)



Musée de St Etienne



tion locale. Les anglais ont très bien su greffer, dans la reconquête des ports du sud de la Grande-Bretagne notamment, d'abord des musées maritimes puis des activités de plaisance et de loisirs. Dans un troisième temps des activités de production industrielles ou tertiaires se sont implantées sur les sites, car les entrepreneurs ont été séduits par la qualité du cadre de vie et la vitalité culturelle des partenaires locaux.

Dans tous les cas de figure, si l'on veut conserver des bâtiments industriels témoignant de l'activité ancienne, le passage au tourisme industriel doit être mené sans nuire à l'activité économique du site.

3. PLUSIEURS SITES SONT CONDAMNÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Les sites en réelle déprise, sans attrait, sont soit condamnés à l'abandon, soit destinés à des vocations différentes; dans tous les cas, le nettoyage s'impose.

La réhabilitation des friches industrielles à des fins économiques doit donc être localisée, en sélectionnant les secteurs, à l'échelle d'un bassin, qui ont le maximum d'avantages (desserte, environnement, personnels qualifiés) et qui répondent aux critères actuels de localisation des activités.

Pour éviter l'émiettement des subventions, le choix des meilleurs sites s'impose dans le cadre d'une coopération intercommunale au sein d'un même bassin d'emploi. Son corrolaire est le renoncement à une vocation économique sur les autres sites.

4. L'INTERCOMMUNALITÉ APPARAIT COMME ATOUT SUPPLÉMENTAIRE DE PROMOTION DES SITES RÉNOVÉS

La solidarité doit jouer à plein entre les communes pour offrir les meilleur services aux entreprises. Les actions jumelées sont la meilleure garantie du sauvetage économique de l'ensemble du bassin. Plusieurs conditions doivent être établies: l'élaboration d'un programme de développement, la fixation d'objectifs prioritaires, le partage des tâches et des charges. Ceci afin de permettre la mise en commun des moyens pour que chacun y trouve son propre intérêt.

5. LES INDUSTRIELS LOCAUX, PROPRIÉTAIRES DES FRICHES DOIVENT ETRE CONSIDÉRÉS COMME DES PARTENAIRES

La solution de cession des friches à la collectivité locale peut signifier la fin de l'implication des industriels dans la vie de la commune: l'achat, même à bas prix des terrains en friche, devient source de problèmes urbanistiques considérables et grève le budget communal. Dans le cas des grands groupes industriels, il est possible de négocier le traitement des friches longtemps avant, en amont, jusqu'à ce que le site ait une nouvelle vocation.

L'existence d'établissements publics fonciers ou de SEM, dans certaines région est

Espace vert à l'emplacement d'un ancien réseau ferroviaire : Besseges (Gard)

une formule efficace qui a permis de faciliter les négociations entre partenaires locaux et industriels.

6. LA PLANIFICATION NE DOIT PAS ÊTRE UNE MÉTHODE SYSTÉMATIQUEMENT DANS LE TRAITEMENT DES FRICHES

Le traitement paysager des friches dont l'enjeu est régional (pour lesquelles démolition et pré-verdissement sont les solutions d'attente) nécessite une planification de longue durée des crédits selon l'échéancier des contrats de plan. En revanche, une nécessaire souplesse est à prévoir pour les fonds à destination d'activités économiques, puisque celles-ci sont affaire d'opportunités qui se traitent dans le très court terme.

Installations métallurgiques à Decazeville (Aveyron).

MODE D'EMPLOI

INTERVENTION DE L'ÉTAT EN FAVEUR DES FRICHES INDUSTRIELLES

Objectifs

Réhabiliter les friches industrielles en permettant leur réaffectation à des activités économiques nouvelles ou à toutes autres fonctions (habitat, équipements collectifs, réserves foncières, etc.).

Contenu des programmes

* Études-diagnostic de vocation future des sites ;

* Pré-verdissement et repaysagement de la zone, en attente d'une affectation future ;

* Réhabilitation des anciens bâtiments ou construction de bâtiments neufs sur le site.

Financement

* Subvention à l'investissement :

• études-diagnostics : 50 % du coût de l'étude dans la limite de 100 000 F ;
• programmes paysagers : 50 % du coût des travaux ;
• bâtiments : 25 % du montant des travaux ;

Dans certaines zones de conversion, ces taux sont majorés.

* La subvention est versée à un maître d'ouvrage public ou parapublic (collectivité territoriale, société d'économie mixte, CCI).

* Financée sur crédits du Fonds Interministériel d'Aménagement du Territoire (FIAT), la subvention accordée peut être abondée par la région, le département ou la commune.

* Les interventions de réhabilitation des friches industrielles ou de rénovation des zones minières peuvent compléter des programmes de reconquête urbaine et paysagère montés dans le cadre du Comité Interministériel des Villes (CIV) ou de la CEE (FEDER).

Sites

• Par priorité, zones de conversion dans le cadre de plans d'ensemble ou des contrats de plan État-Région
• Ponctuellement, hors contrat de plan.

Albi : réhabilitation des anciennes installations des usines de viscose.

Anciens lavabos des Houillères transformés en zone d'accueil pour de petites industries : Molières-sur-Cèze (Gard)

Deux Exemples De Gestion Des Friches

Région de Midi-Pyrénées

Département du Tarn

Bassin d'Albi-Carmaux

Villes d'Albi et de Carmaux

Visite de septembre 1989

1 – État des lieux

La différence est nette entre la ville d'Albi où les friches sont situées en périphérie urbaine, et la ville de Carmaux. A Carmaux, le déclin des houillères n'a pas donné lieu à une réindustrialisation des sites, puisque ceux-ci n'étaient pas libérés. De fait, les fonds débloqués au titre du réaménagement des friches ont été utilisés, à Carmaux, pour lancer des opérations sur des terrains qui n'étaient pas anciennement des friches. A ce jour la mairie de Carmaux est en pourparlers au sujet du site de la cockerie qui devrait être cédée à la commune par CDF.

A Albi, les sites traités sont en périphérie de la ville. Il s'agit de Ranteil, de l'usine du Saut-du-Tarn et celle de la Viscose. Les opérations de conversions sont presque terminées. A Ranteuil, ancien site des ciments Lafarge, les bâtiments sont occupés par des entreprises. Cependant, une action va être menée pour traiter qualitativement la zone.

2 – Vocation

Type d'orientations sur les friches

Activités artisanat, industrie	261 725 (81,5 %)
Activités tertiaires	35 585 (11,0 %)
Loisirs, pré-verdissement	12 000 (3,5 %)
Aménagements urbains	12 183 (4,0 %)
Equipements administratifs, socio-culturels	

3 – Résultats au 31.12.89

Nombre total de m^2 traités : 321 493.
Nombre total d'emplois créés, à créer prochainement, ou maintenus : 1 262.

La Gard Combe (GARD) : le nettoyage des 34 ha du site de la vallée Ricard (installations minières...) a été entrepris au cours de l'été 89. C'est le préalable au verdissement total de la zone.

Région Languedoc-Roussillon

Département du Gard

Bassin d'Alès

Villes de La Grand Combe, Saint-Martin de Valgalgues, Besseges, Molieres-sur Ceze

Juillet 1989

1 - État des lieux

Les Houillères des Cévennes ont cessé l'exploitation de plusieurs sites à la fin des années 60. De ce fait, des moyens ont déjà été mis en place dans les communes concernées pour faire face à la disparition de la mono-industrie (Vallé de la Cèze et de l'Auzonnet). Le démantèlement des houillères a touché la vallée du Gardon à partir du début des années 80 et les installations de la vallée Ricard à la Grand-Combe 0nt fermé en 1988 (30 hectares). Après une période de non intervention sur les friches industrielles (les municipalités refusant de reconnaître la cessation des activités), les communes de la couronne d'Alès lancent à ce jour de vastes programmes de réhabilitation. Ainsi en est-il dans la vallée Ricard de la Grand-Combe où une opération de démolition et de pré-verdissement de trente hectares à proximité immédiate du centre ville est en cours, ce qui explique le pourcentage des actions de pré-verdissement dans le total des espaces traités.

2 – Vocation

Type d'opérations sur les friches

Activités artisanat, industrie	132 730 (32,4%)
Activités tertiaires	1 400 (0,4%)
Loisirs, pré-verdissement	170 000 (41,5%)
Aménagements urbains	29 170 (7,1%)
Equipements administratifs, socio-culturels	76 170 (18,6%)

3 – Résultats au 31.12.89

Nombre total de m^2 traités : 409 470
Nombre total d'emplois créés, à créer prochainement, ou maintenus : 455.

QUATRE LEVIERS POUR AGIR

Par Jean-Pierre Duport,

Délégué à l'Aménagement du Territoire

et à l'Action Régionale

Depuis 1984, l'État a mis à la disposition des sites les plus gravement touchés par les mutations industrielles, des outils, des procédures et des moyens financiers pour leur reconversion. Parmi les mesures adoptées initialement, les crédits consacrés à la réhabilitation des friches industrielles sont passés plutôt inaperçus et vécus comme « un accompagnement » : aujourd'hui, elles sont un des points de départ de la reconquête économique !

Elles mesurent le chemin qui reste à parcourir pour achever la tâche entreprise : 16 000 hectares de friches restent à supprimer. C'est l'objectif que se fixe la DATAR pour les 10 ans à venir. En période de démarrage, 4 000 hectares ont été traité en 5 ans, soit environ 800 hectares par an. Il s'agissait d'une période de rodage et de mise au point. En période de vitesse de croisière, ce rythme peut doubler, si toutefois chacun reste mobilisé.

De nouvelles méthodes ont été mises au point (comme l'évaluation foncière), des outils sont en cours de création (comme l'Établissement Public Foncier dans le Nord-Pas de Calais), la prise en compte des opérations s'est généralisée dans les contrats de plan et dans les programmes européens.

L'objectif de la DATAR de supprimer 1 600 hectares de friches chaque année est donc raisonnable. Ce traitement fait aussi partie intégrante du programme de reconquête du cadre bâti dans l'arc Nord-Est de notre territoire.

Quatre leviers essentiels concernent aussi les friches :

• LA REQUALIFICATION DU CADRE DE VIE ET DU PAYSAGE : la suppression des friches est une étape incontournable pour attirer des entreprises ou créer de nouveaux usages.

• LA RELANCE PAR L'OFFRE FONCIÈRE : les terrains libérés ou les locaux réaménagés des friches par démolition et réhabilitation réintroduisent sur le marché des espaces nouveaux susceptibles d'attirer des investisseurs, pour peu que la stratégie de l'offre soit attractive.

• L'IDENTITÉ CULTURELLE : la reconstruction d'une image positive peut commencer par des actions de valorisation du patrimoine culturel ou des savoir-faire locaux.

Maintenant, nombreux sont les sites de friches réaménagées qui servent à la fois de mémoire d'une pratique culturelle et de valorisation professionnelle pour attirer des entreprises.

• L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT : la suppression des friches urbaines, les actions d'accompagnement en faveur du développement social urbain constituent également un moyen d'action privilégié pour relancer une dynamique de développement économique.

Le croisement et la mise en perspective, sur un même site, de ces axes d'actions constituent le ferment du programme Pact Urbain. Les 16 000 hectares de friches à supprimer en sont la condition préalable. La DATAR prendra toute sa part dans cet ambitieux programme.

REMERCIEMENTS

Par Leïla Allouache, François Taulelle

Chargés de l'étude

Le bilan présenté ici est à la fois qualitatif et quantitatif.

Pour l'aspect quantitatif, un questionnaire a été adressé à chaque préfecture en charge du dossier « friches industrielles ». Les questions sont regroupées en quatre chapitres :

- la mesure des friches en cours de traitement ;
- l'analyse par année de l'ensemble des financements de l'État et de la CEE. Les fonds sont classés en FIAT (contractualisé ou non), FSGT, Banlieues 89, et FEDER ;
- le recensement de tous les financements mobilisés sur les sites. Ces fonds viennent de l'État et de la CEE, mais aussi de la Région, du département, de la commune ou du maître d'ouvrage délégué et aussi d'autres investisseurs (CCI par exemple).

Ces questionnaires ont permis d'identifier plusieurs données : la consommation globale des crédits affectés aux friches, les nouvelles vocations des espaces traités, ou le coût des opérations de conversion de friches industrielles.

En plus de l'envoi du questionnaire, la DATAR a souhaité effectuer des visites de terrains, afin de photographier et d'analyser les premiers résultats de l'aménagement des sites. Ainsi, plusieurs bassins ont été choisis comme témoins significatifs des espaces en cours de traitement :

- dans le sud de la France : Albi-Carmaux, Alès et Decazeville ;
- dans le nord : Hénin-Beaumont, Denain, Escaudain, Maubeuge, Haumont-Louvroil ;
- dans l'est : Hagondange, Homécourt, Hayange, Longwy ;
- ainsi que l'agglomération de Saint-Etienne et la Rochelle-Rochefort.

Nous tenons à remercier ici les responsables des Préfectures, des Directions Départementales de l'Équipement et des organismes en charge de mettre en œuvre cette politique de réhabilitation des friches. Leurs contributions méticuleuses ont permis ce travail de synthèse des données.

ANNEXES

I – Etat des lieux 1984/1988

RÉGIONS	FRICHES RECENSÉES EN COURS DE TRAITEMENT	TOTAL DES FRICHES RÉHABILITÉES	RÉHABILITATIONS NON ACHEVÉES
ALSACE	8 001	8 001	
AUVERGNE	631 606	602 814	28 7892
BOURGOGNE	3 338 927	2 679 527	659 400
CHAMPAGNE-ARDENNE	499 955	419 538	80 417
LANGUEDOC-ROUSSILLON	519 440	414 660	104 780
LORRAINE	21 659 413	14 780 977	6 878 436
MIDI-PYRÉNÉES	1 545 865	1 198 903	346 962
NORD-PAS-DE-CALAIS	10 940 000	3 382 200	7 557 800
BASSE-NORMANDIE	243 746	193 746	50 000
HAUTE-NORMANDIE	70 700	39 900	30 800
PAYS DE LA LOIRE	5 000	2 750	2 250
POITOU-CHARENTES	128 464	76 635	51 829
RHÔNE-ALPES	1 558 647	99 287	1 459 360
TOTAL en m²	**41 149 764**	**23 898 938**	**17 250 826**
TOTAL en hectares	**4 115**	**2 390**	**1 725**

II – Pour quels types d'opérations et pour combien d'emplois ?

RÉGIONS	SUPERFICIE TRAITÉE	TYPE D'USAGE NOUVEAU (exprimé en m² ou en hectares)					NOMBRE D'EMPLOIS CRÉES, A CRÉER PROCHAINEMENT OU MAINTENUS
		ACTIVITÉ EQUIPEMENTS ECONOMIQUE (ARTISANAT, INDUSTRIE ET TERTIAIRE)	AMÉNAGEMENTS DE LOISIRS PREVER-DISSEMENT	EQUIPEMENTS URBAINS (LOGEMENTS, PLACES...)	ADMINISTRATIFS ET SOCIO-CULTURELS	DIVERS	
ALSACE	8 001	2 667		2 667	2 667		4
AUVERGNE	602 814	582 814	20 000				1 671
BOURGOGNE	2 679 527	1 352 860	973 700	233 000	2 967	117 000	1 356
CHAMPAGNE-ARDENNE	419 538	348 548	21 000	19 870	16 820	13 300	295
LANGUEDOC-ROUSSILLON	414 660	134 130	170 000	29 170	76 170	5 190	455
LORRAINE	14 780 977	3 055 977	11 210 000	395 000		120 000	2 260
MIDI-PYRÉNÉES	1 198 903	1 133 590	42 500	16 703	5 960	150	2 893
NORD-PAS-DE-CALAIS	3 382 200	1 662 600	1 423 600	221 000	75 000		3 300*
BASSE-NORMANDIE	193 746	185 426	5 000	3 320			835
HAUTE-NORMANDIE	39 900	39 900					430
PAYS DE LA LOIRE	2 750	2 750					173
POITOU-CHARENTES	76 635	70 235		6 000	400		600
RHÔNE-ALPES	99 287	9 662	27 300	59 825	2 500		2
TOTAL en m²	**23 898 938**	**8 581 159**	**13 893 100**	**986 555**	**182 484**	**255 640**	**16 370**
TOTAL en hectares	**2 390**	**858**	**1 389**	**99**	**18**	**26**	
EN %	**100**	**36**	**58**	**4**	**1**	**1**	

* Estimation – enquête complémentaire en cours.

I – Financements de l'Etat et de la CEE (chiffres arrondis)

RÉGIONS	ETAT						CEE (FEDER)	TOTAL ETAT + CEE
	FIAT (HORS CONTRAT DE PLAN)	Contrat de plan (FIAT)	FSGT	Banlieues 89	Autres fonds de l'Etat (GIRZON, FONDS D'INDUS-TRIALISATION)	TOTAL Etat		
ALSACE	1 000 000				550 000	1 550 000	776 025	2 326 025
AUVERGNE	24 834 311	1 140 065	5 000 000		3 698 850	34 673 226	1 907 975	36 581 201
BOURGOGNE	45 675 100		3 510 000	4 315 500	14 796 270	70 296 870	30 320 000	100 616 870
CHAMPAGNE-ARDENNE	15 532 806	6 617 750				22 150 556		22 150 556
LANGUEDOC-ROUSSILLON	4 607 250				2 124 373	6 731 623	7 850 000	14 581 623
LORRAINE	39 901 323	1 711 132		200 000	168 516 250	210 328 705	24 841 303	235 170 008
MIDI-PYRÉNÉES	68 975 997					68 975 997	26 923 631	95 889 628
NORD-PAS-DE-CALAIS	50 277 214	76 423 933			18 825 363	145 526 510	154 225 307	299 751 817
BASSE-NORMANDIE	3 400 000	90 000				3 490 000		3 490 000
HAUTE-NORMANDIE	1 403 137					1 403 137		1 403 137
PAYS DE LA LOIRE							1 800 000	1 800 000
POITOU-CHARENTES	7 000 000					7 000 000	4 500 000	11 500 000
RHÔNE-ALPES	72 046 000	675 000	2 850 000	1 978 000	8 100 000	85 649 000	19 833 450	105 482 450
	336 653 138	**86 657 880**	**11 360 000**	**6 493 500**	**216 611 106**	**657 775 624**	**272 977 691**	**928 953 315**

II – Financements des collect. locales et des autres invest. (chiffres arrondis)

RÉGIONS	Communes (Fonds propres et Emprunts)	Région	Département	Autres investissements	TOTAL COLLEC. LOCALES ET AUTRES INVEST.
ALSACE	2 050 000	400 000	320 000	80 000	2 850 000
AUVERGNE	159 338 109	21 692 840	5 897 690	929 622	187 858 261
BOURGOGNE	78 902 722	5 110 500	7 296 766	13 082 000	104 391 988
CHAMPAGNE-ARDENNE		6 617 750			6 617 750
LANGUEDOC-ROUSSILLON	7 161 526	400 000	989 133	4 604 731	13 155 390
LORRAINE	52 597 759	16 423 378	565 500	22 059 338	91 645 975
MIDI-PYRÉNÉES	147 664 953	17 159 348	3 432 965	27 386 298	195 643 564
NORD-PAS-DE-CALAIS	276 273 483	78 596 623	6 967 813	20 973 654	382 811 573
BASSE-NORMANDIE	20 694 100	1 000 000	845 500	40 000	22 579 600
HAUTE-NORMANDIE	1 710 000	1 883 137	1 750 000	163 137	5 506 274
PAYS DE LA LOIRE	700 000	240 000	320 000		1 260 000
POITOU-CHARENTES	15 638 000		4 852 000	180 000	20 670 000
RHÔNE-ALPES	37 550 000	4 179 000	4 179 000	1 561 000	47 469 000
	800 280 652	**153 702 576**	**37 416 367**	**91 059 780**	**1 082 459 375**

III - Total des financements (chiffres arrondis)

RÉGIONS	ETAT		CEE		TOTAL COLLECTIVITÉS ET AUTRES INVESTISSEMENTS		TOTAL
		%		%		%	
ALSACE	1 550 000	29,95	776 025	14,99	2 850 000	55,06	5 176 025
AUVERGNE	34 673 226	15,45	1 907 975	0,85	187 858 261	83,70	224 439 462
BOURGOGNE	70 296 870	34,29	30 320 000	14,79	104 391 988	50,92	205 008 858
CHAMPAGNE-ARDENNE	22 150 556	77,00			6 617 750	23,00	28 768 306
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6 731 623	24,27	7 850 000	28,30	13 155 390	47,43	27 737 013
LORRAINE	210 328 705	64,36	24 841 303	7,60	91 645 975	28,04	326 815 983
MIDI-PYRÉNÉES	68 975 997	23,66	26 923 631	9,23	195 643 564	67,11	291 543 192
NORD-PAS-DE-CALAIS	145 526 510	21,32	154 225 307	22,60	382 811 573	56,08	682 563 390
BASSE-NORMANDIE	3 490 000	13,39			22 579 600	86,61	26 069 600
HAUTE-NORMANDIE	1 403 137	20,31			5 506 274	79,69	6 909 411
PAYS DE LA LOIRE			1 800 000	58,82	1 260 000	41,18	3 060 000
POITOU-CHARENTES	7 000 000	21,76	4 500 000	13,99	20 670 000	64,25	32 170 000
RHÔNE-ALPES	85 649 000	56,00	19 833 450	12,97	47 469 00	31,04	152 951 450
	657 775 624	**32,67**	**272 977 691**	**13,56**	**1 082 459 375**	**53,77**	**2 013 212 690**

I – Coût des opérations de conversion

RÉPARTITION DES COÛTS D'OPÉRATION PAR TYPE DE TRAVAUX (chiffres arrondis)

RÉGIONS	TYPE DE TRAVAUX							CONSERVATION DE BATI (TRAVAUX DE CLOS ET OUVERTS)	AUTRES AUTRES	TOTAL TOTAL
	ÉTUDES		DÉMOLITION TERRASSEMENT DEPOLLUTION	PAYSAGEMENT PREVERDIS-SEMENT	AMÉNAGEMENTS					
	DIAGNOSTIC	OPÉRATION-NELLE			V.R.D.	BATIMENTS NEUFS	RÉHABILI-TATION			
ALSACE			543 583	905 804	1 966 890		1 656 328		103 520	5 176 125
AUVERGNE	473 525	1 201 300	4 111 888	8 336 589	2 827 265	15 538 733	160 439 630	5 640 650	16 265 254	224 439 461
BOURGOGNE	1 018 465	5 092 604	12 487 650	3 395 000	62 885 845	23 036 101	52 229 878	2 240 000	42 623 315	205 008 858
CHAMPAGNE-ARDENNE	177 354		576 400	88 677	2 660 310		11 350 652	1 108 462	6 207 388	22 169 243
LANGUEDOC-ROUSSILLON		110 948	9 818 903	2 135 750	1 331 377		10 595 539	166 422	3 578 074	27 737 013
LORRAINE	1 048 304	3 866 894	13 593 639	56 511 879	66 886 243	27 678 745	19 709 954	1 604 927	1 207 290	192 017 869
MIDI-PYRÉNÉES	64 000		14 941 180	1 500 000	61 953 017	95 613 012	95 943 696	19 093 707	2 434 580	291 543 192
NORD-PAS-DE-CALAIS		54 605 071	75 081 972	47 779 437	150 163 945	47 779 437	118 420 284	81 907 607	6 825 634	582 563 390
BASSE-NORMANDIE	210 000			34 157	1 572 063		14 302 460	853 920	9 117 000	26 099 600
HAUTE-NORMANDIE	409 411					1 000 000	5 500 000			6 909 411
PAYS DE LA LOIRE	15 000	25 000		60 000	190 000				451 000	741 000
POITOU-CHARENTES	257 360	546 890	965 100	321 700	1 769 350	12 546 300	11 581 200	4 182 100		32 170 000
RHÔNE-ALPES		777 663	4 278 678	2 760 383	11 793 728	77 653 453	11 653 827		44 033 717	152 951 450
	3 673 419	**66 226 370**	**136 308 985**	**123 829 377**	**366 000 033**	**300 845 782**	**513 383 449**	**116 797 795**	**132 846 772**	**1 769 516 612**
	0,2%	**3,8%**	**8%**	**7%**	**21%**	**17%**	**29%**	**6,5%**	**7,5%**	**100%**

II – Coût des opérations de conversion

RÉPARTITION DES COÛTS D'OPÉRATION PAR TYPE DE TRAVAUX (en pourcentage)

RÉGIONS	TYPE DE TRAVAUX							CONSERVATION DE BATI (TRAVAUX DE CLOS ET OUVERTS)	AUTRES
	ÉTUDES		DÉMOLITION TERRASSEMENT DEPOLLUTION	PAYSAGEMENT PREVERDIS-SEMENT	AMÉNAGEMENTS				
	DIAGNOSTIC	OPÉRATION-NELLE			V.R.D.	BATIMENTS NEUFS	RÉHABILI-TATION		
ALSACE			10,50	17,50	38,00		32,00		2,00
AUVERGNE	0,21	0,54	1,84	3,72	1,26	6,94	71,64	2,52	7,26
BOURGOGNE	0,50	2,48	6,12	1,66	30,83	11,29	25,60	1,10	20,89
CHAMPAGNE-ARDENNE	0,80		2,62	0,40	12,10		51,61	5,04	28,23
LANGUEDOC-ROUSSILLON		0,40	35,40	7,70	4,80		38,20	0,60	12,90
LORRAINE	0,55	2,01	7,07,	29,59	35,02	14,49	10,32	0,84	0,63
MIDI-PYRÉNÉES	0,02		5,13	0,51	21,25	32,00	32,92	6,55	0,84
NORD-PAS-DE-CALAIS		9,37	12,89	8,20	25,78	8,20	20,33	14,06	1,17
BASSE-NORMANDIE	0,80			0,13	6,07		55,26	3,30	35,23
HAUTE-NORMANDIE	5,93					15,38	84,61		
PAYS DE LA LOIRE	2,02	3,37		8,26	26,17				62,12
POITOU-CHARENTES	0,80	1,70	3,02	1,01	5,54	39,31	36,29	13,10	
RHÔNE-ALPES		0,51	2,80	1,80	7,71	50,77	7,62		28,79
	0,21	**3,74**	**7,72**	**7,01**	**20,73**	**17,04**	**29,07**	**6,61**	**7,52**
	0,2%	**3,8%**	**8%**	**7%**	**21%**	**17%**	**29%**	**6,5%**	**7,5%**

QUELQUES EXEMPLES DE COÛTS SIGNIFICATIFS

1) COÛT D'OPÉRATIONS DE PRÉ-VERDISSEMENT

• La Grand Combe, vallée Ricard
18 hectares de terrains occupés par diverses installations minières.
Acquisition du site : 6,6 F/m²
Coût des travaux de démolition et de pré-verdissement : 34 F/m²

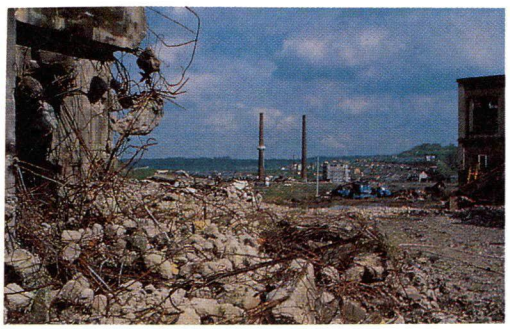
• Lorraine : Meurthe-et-Moselle — Homecourt — Ancienne cockerie de 32 hectares.
Acquisition du site : 6,25 F/m²
Coût des travaux de démolition et de pré-verdissement : 11,39 F/m²

• Nord-Pas-de-Calais — Pas-de-Calais - Hénin Beaumont.
Ancien entrepôts de la CCPM (Coopérative agricole)
Terrains de 7 hectares.
Acquisition du site : 14,4 F/m²
Coûts des travaux de démolition et de pré-verdissement : 31,4 F/m²

2) COÛT D'OPÉRATIONS DE RÉHABILITATIONS DE LOCAUX

• Site de la Société Vieille Montagne à Viviez
Centre de traitement des déchets.
24 emplois.
Opération immobilière avec acquisition et aménagement d'un vieux bâtiment industriel, construction d'un bâtiment neuf, aménagements des terrains attenants.
Acquisition (4 818 m² de terrain et 2 282 m² de bâtiment) : 75 F/m².
Travaux : 2 910 F/m² couvert.

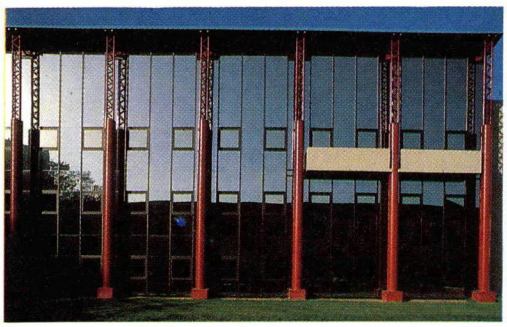
La maîtrise de l'ouvrage de l'opération a été réalisée par la commune de Viviez qui a acquis une partie du patrimoine désaffecté de la Société



Vieille Montagne, a réalisé les aménagements et constructions nécessaires et a rétrocédé à la société SAVAM l'ensemble immobilier après travaux. Le cadre est un contrat de location vente fixant le loyer versé par l'industriel au même montant que l'annuité que doit rembourser la commune pour l'emprunt qu'elle a souscrit afin de financer l'opération.

• Site CCPM, ancienne coopérative à Hénin Beaumont.
Cession des locaux à une entreprise textile de fabrication de lin.

Opération immobilière avec acquisition et aménagement d'un ancien bâtiment servant autrefois à l'entrepesage des données agricoles.



La structure intérieure du bâtiment a été modifiée. (bardages + peintures).
Acquisition 7 hectares de terrain et 8 500 m^2 de bâtiment : 30 F/m^2
Coût des travaux : 343 F/m^2

3) COÛTS DE CONSTRUCTION DE BATIMENTS NEUFS :

• Une partie du site de la Sidero-Métallurgie à Decazeville.
Unité de production de parquet tricollé. 70 emplois à terme.
Acquisition (12 000 m^2 de terrain et 11 900 m^2 de bâtiments) : 70 F/m^2.
Travaux : 1 143 F m^2 couvert..

La commune prend en charge l'opération et cède ensuite le bâtiment industriel à la société SERIBO dans le cadre d'un contrat de location-vente prévoyant que le loyer à verser par l'industriel est équivalent à l'annuité que doit rembourser la commune pour l'emprunt qu'elle a souscrit.

Région Nord-Pas-de-Calais
Pas-de-Calais

• Oignis (62)
Construction d'un bâtiment neuf de 6 120 m^2
Coût 3 175 F/m^2.

BIBLIOGRAPHIE

Pour consulter une bibliographie complète, on se reportera utilement au document « Friches industrielles en France et à l'étranger, bibliographie et filmographie » publié par
Service Technique de l'Urbanisme - 1987
64, rue de la Fédération 75015 PARIS.

I - TEXTES FONDATEURS

• *Friches industrielles dans la région Nord—Pas-de-Calais* BETURE Lille
238, rue de Paris 59800 Lille,
1978

• *Friches industrielles - Vers une stratégie de reconquête*
de Jacques de Courson
Études foncières N° 9
64, rue de la Fédération
75015 Paris,
Juillet 1980

• *Urbanisme industriel dans le Land Rhénanie du Nord-Wesphalie et dans la région Nord-Pas-de-Calais*
Emmanuel Moulin
Lille, Institut Industriel du Nord
Domaine universitaire et scientifique de Lille
59650 Villeneuve d'Ascq,
1984

• *L'enjeu friche industrielle*
Paris STU
64, rue de la Fédération
75015 Paris,
1984

• *La reconquête des villes dans les régions européennes de vieille industrie*
Conférence internationale à Lille - 1983
Strasbourg, Conseil de l'Europe 1984

• *Des villes pour vivre : l'environnement et la revitalisation des villes industrielles en Europe*
Conférence de Dortmund 1985
Strasbourg, Conseil de l'Europe
1985

• *Politiques territoriales pour les pôles de développement de la région Lorraine*
Paris, Plan lieux de travail et constructions publiques -
Patrice Noviant
STU - Centre de Documentation sur l'Urbanisme
64, rue de l'Université
75015 Paris,
1985

• *Rapport du groupe de travail interministériel sur les grandes friches industrielles*
par Jean-Paul Lacaze - DATAR Paris,
Documentation Française,
1986

II - TEXTES CHOISIS,
« RECONQUÊTE DES FRICHES INDUSTRIELLES »

• Revue *DIAGONAL* n° 52
Cas français et étrangers
STU - 64, rue de la Fédération
75015 Paris,
Février 1985

• Revue *METROPOLIS*
n° 76/77
Friches ou jachères ?
27, rue du Château d'eau
75010 Paris,
1986

• Revue *URBANISME*
n° 213
Gestion-reconversion
57, rue de Seine 75006 Paris,
Mai 1986

• Revue Technique et politique d'Equipement - TPE n° 77
Friches industrielles : stratégies pour une reconquête
163, rue S[t] Honoré
75001 Paris,
Février 1986

• *Études de cas de reconquête de friches industrielles dans un environnement économique difficile*
Claude Gaudriault
SEPROREP
Paris, STU
64, rue de la Fédération
75015 Paris,
1987

• *La reconquête des friches industrielles dans la région Nord-Pas-de-Calais*
Jean-Yves CHailleux,
Emmanuel Moulin,
Guy Hannebique
Paris, STU
64, rue de la Fédération
75015 Paris,
Octobre 1986

• Colloque régional *restructuration des espaces portuaires en milieu urbain*
Upeaun et Caue de Haute-Normandie
Pont - rue Tous Vents
76100 Rouen,
Fécamp avril 1986

• Colloque *Usines mortes, espaces d'avenir*
Hénin Beaumont
Acte du colloque - rencontres Diagonales STU
64, rue de la Fédération
75015 Paris,
Janvier 1987

• Colloque *Présence du passé pour image de demain*
Journées d'échanges
S[t] Etienne
EPURES 1, rue de la Résistance
42000 S[t] Etienne,
Novembre 1987

• *Friches industrielles* :
premier bilan
La Lettre de la DATAR
1, avenue Charles Floquet
75007 Paris,
Décembre 1987

• *Les actions d'aménagement urbain dans les pôles de conversion*
Etude Fondation des Villes sous la direction de Michel Micheau-civ
1, place Valhubert
75013 Paris

• Rapport *L'environnement dans les zones de conversion industrielle*
par Serge Malfois
DATAR
1, avenue Charles Floquet 75007 Paris,
1988

• Rapport *Arc Nord-Est : la maîtrise du foncier industriel désaffecté, élément moteur du redéveloppement social urbain*
par Umberto Battist
DIV - 10, rue du Capitaine Ménard 75015 Paris,
Avril 1990

CONTACTS UTILES

- Renseignements sur des opérations spécifiques :
  Préfectures
  Directions Départementale de l'Equipement dans chaque département concerné.
- Informations générales :
  Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
  1, avenue Charles Floquet
  75007 Paris
  40.65.12.34
- Documentation :
  Nelly Bobtcheff
- Politiques de conversion :
  Jean-Pierre Clamadieu
- Friches industrielles :
  Julien Giusti
- Pact Urbain Arc Nord-Est :
  Sabine Thibaut
- Aménagement social et urbain :
  Délégation interministérielle à la ville (DIV)
  rue du Capitaine Meynard
  75015 Paris
  45.78.65.92
  M^me^ Murielle Martin-Dupray

TABLE DES MATIÈRES

PRÉFACE 3

CINQ ANS APRÈS 5
ÉTAT DES LIEUX 5
RÉSULTATS 6

DÉFINITIONS 9

UNE ACTION BIEN MENÉE 10
LA MESURE DE L'ACTION MENÉE 10
PLUS DE 16 300 EMPLOIS CRÉÉS OU MAINTENUS 15
PRÈS DE DEUX MILLIARDS DE FRANCS CONSACRÉS AUX FRICHES 16
EXEMPLES DE TRAITEMENT 17

REPORTAGES 23
ARC NORD-EST 23
MIDI 25
SIX IDÉES EN DISCUSSION 27
MODES D'EMPLOI 29

DEUX EXEMPLES DE GESTION DES FRICHES 31

POST-FACE 34

REMERCIEMENTS 36

ANNEXES 38
QUELQUES EXEMPLES DE COÛTS SIGNIFICATIFS 42
BIBLIOGRAPHIE 44
CONTACTS UTILES 45

DATAR

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES RECONVERSIONS

LA RÉHABILITATION DES FRICHES INDUSTRIELLES

Le cadre du X^e plan permet de faire un premier bilan de la politique de réhabilitation des friches industrielles. Alors qu'en 1986, on recensait 20 000 hectares de friches en France, aujourd'hui, 4 000 sont en cours de requalification dont 2 000 sont déjà réhabilités. Sur ces emplacements, 16 300 emplois ont été maintenus ou créés. Près de 2 milliards de francs ont été mobilisés.

Carcasses d'usines, ferrailles, terrains vagues constituent une image négative, une "blessure". Au contraire, la conversion d'une friche provoque souvent une mobilisation, capable de créer une dynamique de développement. C'est l'objectif qu'ont poursuivi, avec constance, l'Etat et les collectivités locales depuis la mise en œuvre en 1986 d'une politique systématique de réhabilitation des friches industrielles.

Ce premier bilan montre une véritable mobilisation des partenaires : les collectivités locales — et d'abord les communes — ont apporté près d'un milliard de francs, soit la moitié des financements (984 millions de francs). La contribution de l'Etat a été de 650 millions de francs; celle de la CEE, de 273 millions de francs.

Et maintenant? Il faut d'abord poursuivre la suppression du stock de 20 000 hectares de friches. Il est déjà largement entamé, mais il se reconstitue chaque jour, pour partie. C'est une course de vitesse. Il ne faut pas relâcher l'effort.

Supprimer une friche, c'est se donner une marge de liberté pour l'avenir.

9 782110 025579

Prix : 120 F
ISBN 2.11.002557-3
DF 2368
La documentation Française
29/31, quai Voltaire, 75344 Paris Cedex 07
Tél. (1) 40 15 70 00