

Les friches industrielles en Ile-de-France

Priscilla de ROO

RESUME

Les friches industrielles en Ile-de-France se différencient de celles des régions de conversion du Nord-Est : le recyclage des terrains et des ouvrages se fait par le jeu normal du marché, et le réemploi à des fins économiques reste la règle. Les friches en Ile-de-France sont essentiellement concentrées dans la première couronne, et plus particulièrement dans la banlieue nord-nord-est.

• FRICHES INDUSTRIELLES • ILE-DE-FRANCE • MARCHÉ IMMOBILIER
• FONCTION ECONOMIQUE

ABSTRACT

The situation of derelicted industrial areas in Ile-de-France is different from most old industrialized regions (North and northeast) : the turn-over of land and buildings is realized through the action of free market, and the economic use of those areas is assured. Derelicted areas in Ile-de-France are mainly concentrated within the first inner circle, and essentially in the northeast suburbs.

• BUILDING MARKET • DERELICTED AREAS • ECONOMIC FUNCTION
• ILE-DE-FRANCE

RESUMO

Os terrenos industriais vazios na região Ile de France são diferentes das demais regiões do Nordeste : a reutilização dos terrenos e dos edifícios é ligada ao jogo normal do mercado imobiliário e sua função econômica sempre confirmada. Estes terrenos ficam concentrados na primeira coroa urbana e, particularmente, nos subúrbios norte-nordeste de Paris.

• FUNÇÃO ECONOMICA • ILE-DE-FRANCE • MERCADO IMOBILIARIO
• TERRENOS VAZIOS

La publication du rapport sur les grandes friches industrielles remis par Jean-Paul LACAZE au Délégué à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale permet de réactualiser l'inventaire des friches industrielles en Ile-de-France, région dont l'industrie connaît traditionnellement restructurations et relocalisations. Elle permet en outre de situer les caractéristiques des friches en Ile-de-France par rapport à celles des régions les plus touchées par les conversions industrielles (Nord-Est notamment) et de préciser la place de la région Ile-de-France au sein du dispositif public d'aménagement du territoire, dont les modes d'intervention sont bouleversés par la crise et la décentralisation.

Un inventaire récent *Les friches industrielles en Ile-de-France*

Régions	Hectares	Sites
Nord, Pas-de-Calais	9400	1200
Lorraine	1647	52
Rhône-Alpes	447	187
Ile-de-France		
* Friches	544	179
* Friches potentielles	486	93

L'inventaire des friches industrielles en Ile-de-France a été réalisé une première fois par l'I.A.U.R.I.F. en janvier 1980 et mis à jour pour la période 1981-1985 : 179 cas de terrains et locaux vacants ont été répertoriés, représentant une superficie de 544 ha, dont 316 en première couronne. Ce premier type de friches industrielles concerne les terrains et locaux vacants *depuis plus d'un an* et correspond à la définition de la friche retenue par les autres régions (Nord-Pas-de-Calais, Lorraine, Rhône-Alpes) dans leur inventaire.

En effet, l'inventaire de la région Ile-de-France rajoute à ce noyau dur de friches les « friches potentielles » ou « secteurs déstabilisés ». Ce terme qualifie des zones géographiques laissant apparaître des symptômes de déclin économique : locaux sous-occupés, licenciements massifs. La région Ile-de-France en compte 486 hectares (93 sites) dont 320 dans l'agglomération centrale.

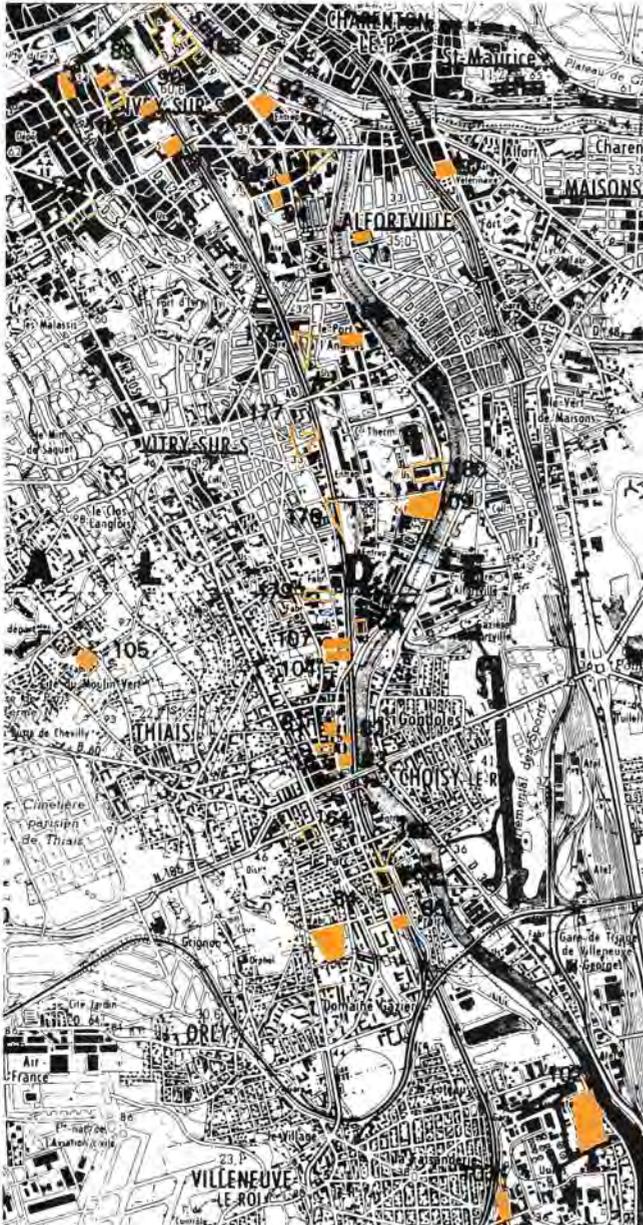
Le phénomène des friches industrielles connaît donc une grande *diversité* : différence d'ancienneté, différence de rythme d'apparition et de résorption, différence de conversion (industries traditionnelles ou industries fordistes : automobiles), différence de localisation (Paris ou la première couronne).

Toutefois, pour ce qui est des friches « véritables » (et non potentielles), on observe une nette *concentration* dans la première couronne, et plus particulièrement dans la banlieue nord/nord-est qui cumule les indicateurs de crise (1).

(1) Voir notamment BRUNET R., 1986, *Le redéploiement industriel*, RECLUS-MIPTT, Montpellier, 128 p..

(2) Rapport LACAZE (à paraître), p. 13, *Documentation Française*.

(3) GIUSTI J., 1986, « Quatre blocages majeurs à la réutilisation des friches », *Urbanisme*, n°213, avril-mai.



Le phénomène des friches est ancien, mais les mutations actuelles sont nombreuses : en trois ans, 120 ha de friches nouvelles sont apparus. Parallèlement, ces mutations sont rapides : 34% des terrains et locaux vacants recensés dans les départements de la première couronne ont été réaffectés ou sont en voie de l'être, soit 118 ha. Cependant, 70 ha seulement sont effectivement réalisés à ce jour. Ces réaffectations achevées le sont en faveur des activités économiques, répondant en cela aux exigences des POS. La réutilisation des locaux est alors souvent le fait de jeunes entreprises qui s'y installent de façon sommaire, ou le fait d'entreprises à faible valeur ajoutée qui les utilisent comme entrepôts.

Une fonction économique quasi « naturelle »

Ainsi la fonction économique des friches industrielles en Ile-de-France n'est pas remise en cause. La région possède suffisamment d'atouts et de plasticité de conversion pour tabler sur la réutilisation économique des friches, même si la nouvelle activité installée n'est pas industrielle ; 550 ha de friches y sont actuellement en stock. Mais les terrains et les ouvrages se recyclent naturellement et la loi du marché s'applique. La région est attractive pour les capitaux et les nouvelles entreprises ; la petite couronne l'est encore aussi. La nécessité principale consiste en un nettoyage et un *payagement* des terrains vacants.

Un mode d'intervention local

Les friches de la région Ile-de-France appellent ainsi un mode d'intervention correspondant au premier type de friches répertorié par le rapport LACAZE (2) : les friches réutilisables à court ou à moyen terme par le jeu normal du marché immobilier ou par l'intervention des collectivités locales dans les conditions usuelles des procédures d'aménagement. Dans ce cas, point n'est besoin de procédures d'exception (pôle de conversion par exemple) ni d'un engagement particulier de la région (contrat de plan par exemple). Une politique d'aide à la résorption des friches se mène alors au niveau des collectivités locales par une concentration des procédures usuelles.

Ce qui existe en Ile-de-France :

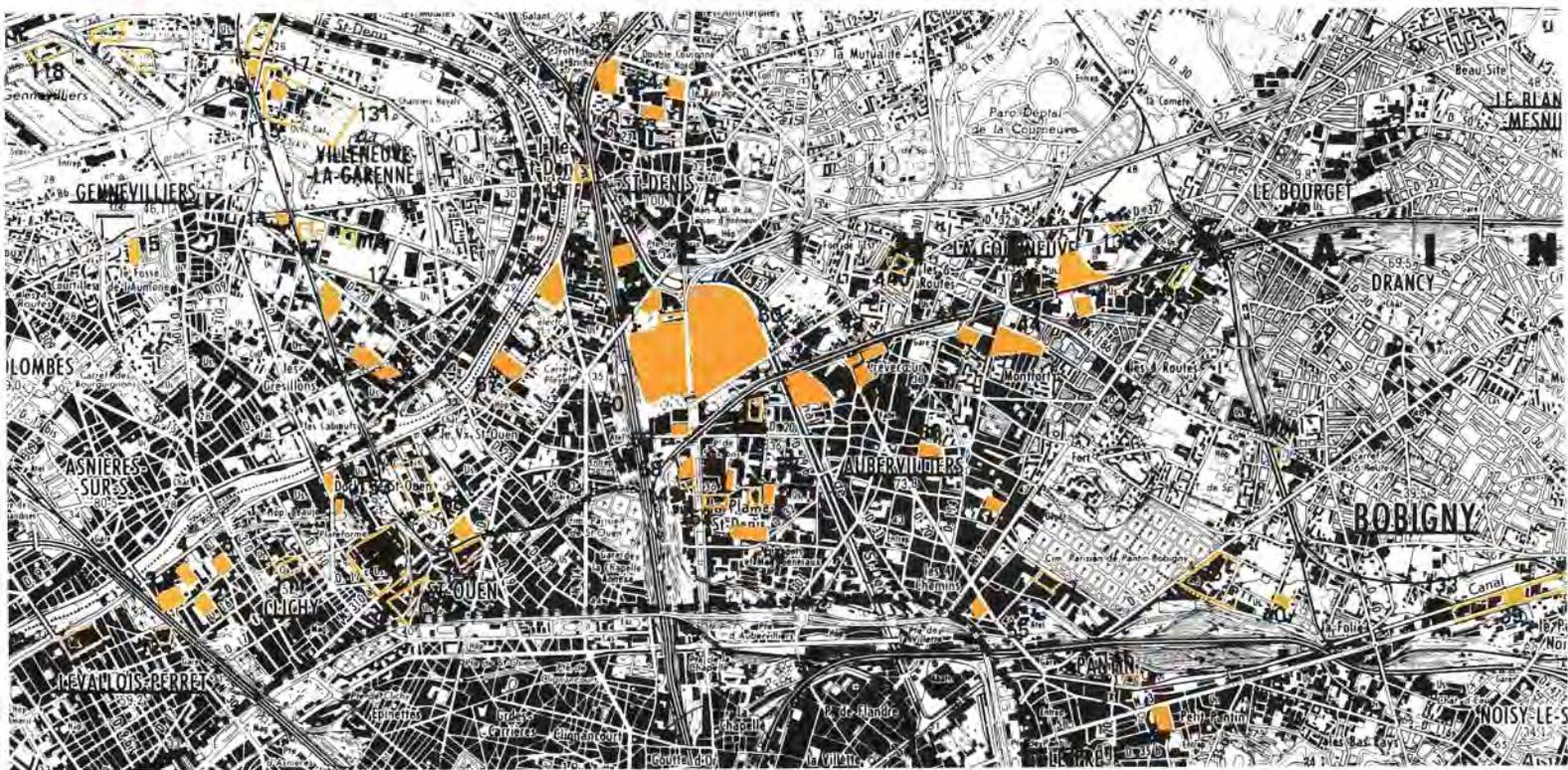
Au niveau régional :

- Subvention pour études.
- Avances remboursables concernant la couverture de trésorerie des opérations d'acquisition et d'aménagement (à l'exclusion de toutes opérations de construction) des friches inférieures à 15 000 m². Leur montant est plafonné à 80% du besoin de trésorerie. Ces avances consenties à 5 ans, à un taux inférieur de 2 points à celui des prêts bonifiés de la Caisse des Dépôts et Consignations (actuellement à 8%), permettent à un opérateur public de saisir des opportunités en vue de la réutilisation des terrains désaffectés.

• Aides à l'insertion d'artisans et P.M.I. en milieu d'habitat (les aides accordées pour les friches et pour l'insertion des artisans sont cumulables en une même opération).

Au niveau départemental, plusieurs systèmes :

- Système de prêts à taux bonifié, en Seine-et-Marne.
- Contribution allant jusqu'à 35% du coût global d'un atelier-relais réhabilité ou neuf, dans les Yvelines.
- Prêt attribué à la commune ou à l'aménageur public à un taux d'intérêt fixé à 5%, remboursable sur 15 ans maximum, avec un différé d'amortissement de 5 ans, en Seine-Saint-Denis.
- Subvention pour les études pré-opérationnelles des opérations sur friches industrielles, à concurrence de 30%, dans les Hauts-de-Seine.



La mise en place d'un comité consultatif

Deux autres types de friches industrielles apparaissent massivement dans les régions « sinistrées » de l'Est : celles potentiellement réutilisables, mais où il faut définir une stratégie de diversification des activités et des fonctions ; celles sans utilisation prévisible. Pour celles-ci, il est nécessaire de préciser le mode d'intervention de l'Etat, de susciter la mobilisation des milieux professionnels, notamment ceux de l'immobilier d'entreprise. Car « le maillon le plus faible dans le processus de remise sur le marché des friches est la phase de commercialisation » (3).

L'un des objectifs de la DATAR consiste précisément à susciter un mouvement d'intérêt de la part des

professionnels de l'immobilier et même des vocations pour le réemploi des friches, domaine pour lequel, en comparaison avec nos voisins (Grande-Bretagne et Allemagne surtout), il reste encore beaucoup à faire.

Les décisions interministérielles du 10 mars 1986 instituent un Comité Consultatif tripartite sur les grandes friches industrielles, placé auprès du Délégué à l'Aménagement du Territoire. Il est composé des représentants des ministères intéressés, des Préfets concernés par les pôles de conversion et des personnes qualifiées des milieux professionnels.

Départements	Ter. et loc. vacants	Ets. vulnérables	Sect. déstab.	Friches urb.	Total
Hauts-de-Seine	91,6	126,1	169,9	35,8	253,5
Seine-St-Denis	160,5	68,1	109,1	41,0	269,6
Val-de-Marne	63,8	27,7	49,9	22,2	113,7
TOTAL 1ère couronne	315,9	221,9	320,9	99,0	636,8
Seine-et-Marne	56,4		57,2		113,6
Yvelines	31,8		65,2		97
Essonne	88,5		8,8		97,3
Val-d'Oise	51,5		34,2		85,7
Total 2ème couronne	228,2		165,4		393,6
Total région IDF	544,1		486,3		1030,4

Cet inventaire a été réalisé par l'I.A.U.R.I.F.. Il couvre la période 1981-1985. C'est une réactualisation des inventaires précédents ; le champ géographique a été étendu aux départements de la grande couronne et la superficie minimale prise en compte est de 5000 m².

Répartition géographique des friches (en hectares)