

Friches industrielles en Ile-de-France : plus nombreuses depuis 1995, mais plus petites

Alors que les emprises industrielles désaffectées n'ont cessé de décroître tout au long des années 80, leur surface globale a augmenté d'un tiers entre 1993 et 1998.

Cette hausse est surtout liée à l'apparition de nouvelles friches en grande couronne et à l'augmentation des friches de faible superficie.

Les terrains vacants recensés par l'IAURIF ne représentent toutefois que 4,5 % de l'ensemble des emprises industrielles en Ile-de-France.

L'enquête a par ailleurs montré que ce phénomène de désaffectation touche également mais dans des proportions moindres le parc des bureaux et celui des surfaces commerciales.

Les friches industrielles en Ile-de-France : 20 ans d'évolution contrastée

On appelle friche industrielle un espace délaissé de son activité industrielle depuis plus d'un an, et sans affectation.

Le phénomène se développe après la crise pétrolière des années 75/76, entraînant une forte augmentation des coûts de production à laquelle nombre d'entreprises anciennes ne purent s'adapter. Les friches couvraient alors un millier d'hectares à Paris et en petite couronne, à peu près 10 % des espaces affectés à l'industrie.

Les conséquences sont lourdes, au plan économique et social, pour les collectivités locales qui doivent en plus faire face à la dégradation du tissu urbain et la dévalorisation des sites délaissés.

Leur importance diminue au milieu des années 80 grâce à la reprise économique et aux opérations de réhabilitation. Les surfaces recensées passent alors de 1 030 ha en 1985, à 653 ha en 1988, puis à 484 ha en 1993. Depuis l'année 1993, la situation se dégrade à nouveau.

Dès la fin des années 1970, l'IAURIF décide d'en suivre l'évolution par des inventaires réguliers (seuls les terrains de plus de 5 000 m² ont été retenus). Son objectif est d'informer les décideurs locaux sur l'évolution du tissu industriel et de faire connaître les terrains vacants sur lesquels des opérations d'aménagement peuvent se réaliser.

Cette information peut contribuer à la reconstruction de la ville sur elle-même, objectif majeur de l'aménagement à la fin des années 90.

En 1998, l'IAURIF a élargi son observation aux friches commerciales et aux bureaux hors marché.

En 1998, il y a 284 friches en Ile-de-France sur une superficie de 653 ha (500 ha en 1993).

Cette augmentation est surtout liée à l'apparition de nouvelles friches industrielles en grande couronne et à une réduction générale de la taille des friches.

Depuis 1993 le nombre de friches a presque doublé passant de 149 à 284, la surface globale ne croît que du tiers. Les friches ont perdu en moyenne 1 ha depuis 5 ans, passant respectivement de 3,3 ha à 2,35 ha en grande couronne et de 3,2 ha à 2,25 ha dans l'agglomération centrale.

C'est la grande couronne qui reçoit la majeure partie de cette croissance avec une augmentation de 147,3 % du nombre de friches et 57,4 % de leur surface.

Evolution des friches par département : des situations diverses

Depuis 1993, on observe une forte augmentation du nombre de friches et de leur surface totale dans la majorité des départements, notamment en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne. En Seine-Saint-Denis l'ac-

Le champ géographique couvert :

L'enquête a porté sur 407 communes : la totalité des 123 communes de petite couronne, et 284 communes présélectionnées de grande couronne en fonction de la présence sur leur territoire de zones à dominante d'activités.

Ces communes se situent essentiellement le long des axes routiers ou fluviaux.

**Friches industrielles
en Ile-de-France :
plus nombreuses
depuis 1995,
mais plus petites**

Départements	Nombre		Evolution	Surface		Evolution
	1993	1998	% 98/93	1993	1998	% 98/93
Hauts-de-Seine	20	25	+ 25 %	109,6	78,4	- 28,5 %
Seine-Saint-Denis	48	88	+ 83 %	141,5	182,3	+ 28,8 %
Val-de-Marne	26	35	+ 34 %	49,0	71,9	+ 46,7 %
Petite Couronne	94	148	+ 57,4 %	300,1	332,6	+ 10,8 %
Seine-et-Marne	23	60	+ 161 %	83,1	145,7	+ 75,3 %
Yvelines	9	26	+ 189 %	40,0	75	+ 87,5 %
Essonne	10	30	+ 200 %	27,0	56,5	+ 109,2 %
Val d'Oise	13	20	+ 54 %	34,0	42,9	+ 26,2 %
Grande Couronne	55	136	+ 147,3 %	184,1	320,4	+ 74 %
Total	149	284	+ 90,6 %	484,2	653	+ 34,9 %

croissement est manifeste avec 83 % en nombre de friches et 29 % en surface : 5 grands terrains couvrent à eux seuls plus de 50 ha : le *Landy* à Saint-Denis ; les *terrains du Printemps* à l'Ile-Saint-Denis ; *Kodak* à Sevran ; *Duco* à Stains.

A l'inverse, dans les **Hauts-de-Seine**, le nombre de friches augmente peu, entraînant une baisse de surfaces de plus d'un quart. Les grands terrains se maintiennent comme les ateliers *SNCF* à Nanterre ou sont reconvertis en opérations immobilières (ZAC)

comme le terrain de *Gaz de France* à Gennevilliers.

Les **départements de grande couronne** voient leur nombre de friches presque tripler sauf dans le **Val-d'Oise** où il est plus important de moitié.

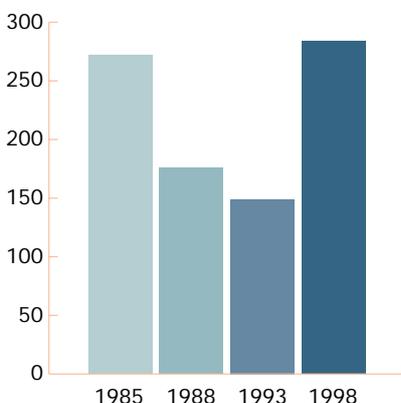
Dans les **Yvelines**, à Gargenville, les anciens établissements *Porcher* ont cessé récemment leurs activités (7,5 ha).

En bord de Seine à Porcheville, la *centrale thermique d'EDF* a été démantelée. Un projet de parc est envisagé mais n'a pas encore vu un début de réalisation.

Dans le **Val-d'Oise** où la part des nouvelles friches est faible, un seul

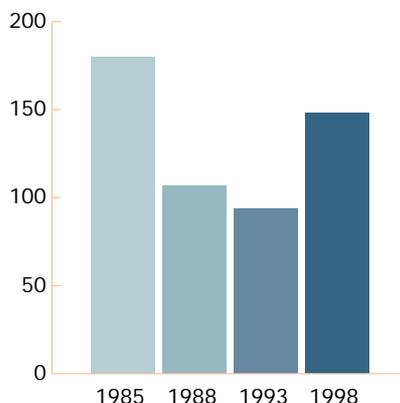
Ile-de-France

Evolution du nombre de friches de 1985 à 1998



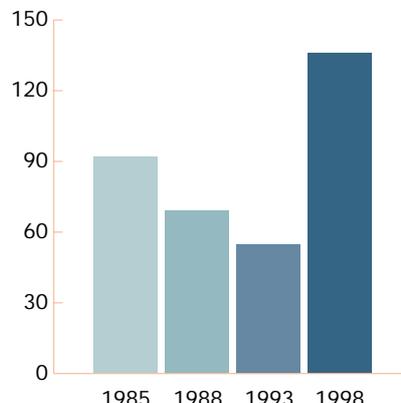
Petite couronne

Evolution du nombre de friches de 1985 à 1998

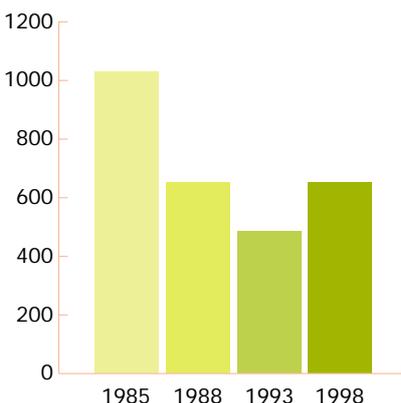


Grande couronne

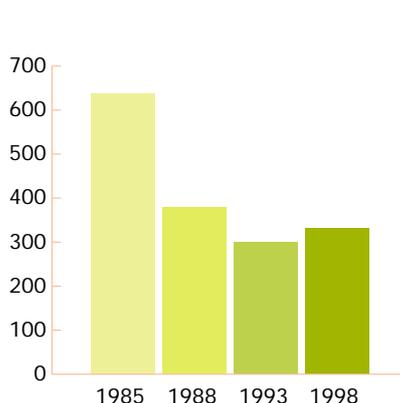
Evolution du nombre de friches de 1985 à 1998



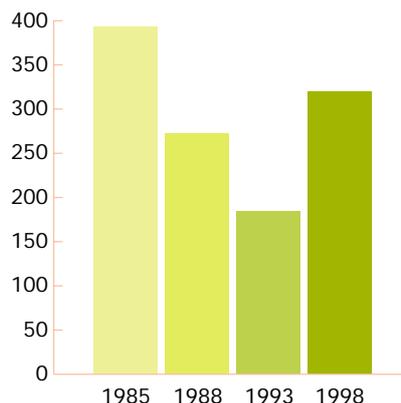
Evolution de la surface des friches de 1985 à 1998



Evolution de la surface des friches de 1985 à 1998



Evolution de la surface des friches de 1985 à 1998



grand terrain vacant demeure : l'ancienne *briqueterie de Montlignon* (7,8 ha).

Importance des friches industrielles par rapport aux surfaces occupées par les activités industrielles

Les emprises industrielles en Ile-de-France occupent une place importante, près de 15 000 ha : elles représentent près de 6,2 % des terrains urbanisés.

Elles restent très présentes sur les départements de la petite couronne avec 5 500 ha et s'accroissent rapidement sur ceux de la grande couronne.

Ces emprises sont de nature diverses :

- les activités industrielles en tissu urbain mixte ;
- les grandes emprises industrielles (automobile, énergie, transports) ;
- les zones d'activité.

Elles se sont accrues de 220 ha par an entre 1982 et 1994. Ce bilan étant la résultante de deux mouvements opposés :

- une perte de 200 ha annuellement par désaffectation d'anciennes emprises industrielles ;
- une création de 420 ha par an d'emprises d'activités nouvelles.

Bien que les friches connaissent une croissance depuis 5 ans, elles représentent moins de 4,5 % des emprises industrielles en activité.



L'exemple d'une friche industrielle partiellement reconverte : à Moret-sur-Loing (77) les anciens établissements PRUGNAT (fabrication de cycles) accueillent le conservatoire du vélo et le centre de l'entreprise.

De multiples causes de vacance...

Les établissements industriels ont différentes raisons d'abandonner un site.

- La délocalisation ou décentralisation par exemple comme les *usines Renault à Boulogne-Billancourt*, ou les *Câbles* de Lyon à Clichy...
- Les dépôts de bilan et faillites après 8 années de crise économique...
- Les locaux nuisants en milieu urbain, comme les dépôts d'hydrocarbure de la *Shell* à Saint-Denis...
- Les sinistres, les incendies, comme ce fut le cas de *l'imprimerie* de Lagny...
- Les accès difficiles, comme la *Câblerie* de la Seine à Crosnes.

Des sites tertiaires désaffectés

Pour la première fois en 1998, l'IAURIF a procédé à l'inventaire des locaux tertiaires désaffectés, c'est à dire les immeubles de bureaux hors marché et les «friches» commerciales.

Les bureaux «hors marché», surtout dans l'est de la première couronne

Au moment de l'enquête, près de 4 millions de m² de bureaux sont vacants en Ile-de-France dont 2,5 millions localisés hors de Paris et de La Défense.

L'enquête a fait apparaître qu'un quart de ces 2,5 millions de m² est situé dans des bâtiments présentant les signes d'une vacance forte et durable. Elle a permis de dénombrer 143 immeubles en grande partie inoccupés⁽¹⁾ depuis plus de deux ans représentant une superficie de 646 000 m², soit environ 3 % du parc de bureau sur le secteur considéré.

Ces immeubles sont, pour la plupart, de conception ancienne ou mal adaptés aux besoins des entreprises. Mais

(1) *vides ou inoccupés aux trois quarts*

Rapport surface de Friches / Emprise d'activités

	Terrains et locaux vacants (en ha)	Surfaces industrielles (en ha)	% terrains et locaux vacants/surface industrielle
Petite couronne	332,4	5 500	6,0 %
Grande couronne	320,4	9 500	3,4 %
Région Ile-de-France	652,8	15 000	4,35 %

Friches industrielles
en Ile-de-France :
plus nombreuses
depuis 1995,
mais plus petites

Répartition géographique des locaux tertiaires désaffectés (Janvier 1998)

Départements	Friches commerciales		Bureaux «hors marché»	
	Nombre	en m ²	Nombre	en m ²
Hauts de Seine	4	10 050	39	174 673
Seine Saint-Denis	3	10 460	23	161 591
Val de Marne	11	13 432	25	103 572
Première couronne	18	33 942	87	439 836
Seine et Marne	12	37 242	5	18 764
Yvelines	10	36 401	26	96 035
Essonne	48	22 401	16	55 168
Val d'Oise	37	17 511	9	36 257
Seconde couronne	77	113 555	56	206 224
Total	95	147 497	143	646 060

le principal obstacle à leur commercialisation est une localisation «hors marché» due à un environnement de médiocre qualité, à leur éloignement des pôles tertiaires ou à une desserte insuffisante par les transports collectifs.

Cette vacance durable touche surtout l'est de la proche banlieue qui subit ces dernières années la concurrence accrue des pôles tertiaires de l'ouest. La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne regroupent le quart du parc de bureaux de la zone enquêtée mais cumulent 40 % des surfaces «hors marché». La moitié des opérations affectées par cette vacance persistante date des années 70.

En grande couronne, ce phénomène

se manifeste davantage dans les franges de l'agglomération que dans les villes nouvelles. En règle générale, il s'agit d'opérations lancées au début des années 90 sur des sites excentrés, ou d'immeubles délaissés par des entreprises qui les occupaient de longue date.

Les friches commerciales, surtout en grande couronne

Les surfaces commerciales de plus de 400 m² inoccupées sont au nombre d'une centaine en Ile-de-France et couvrent près de 150 000 m². Pour donner un ordre de grandeur, elles équivalent à 3,5 % du parc des locaux commerciaux⁽²⁾ de plus de 1 000m². Ce pourcentage correspond

à un volume de rotation incompréhensible dans un parc d'immobilier d'entreprises.

Il faut toutefois signaler la présence de friches dans des secteurs paupérisés où l'absence de marché rend la commercialisation difficile.

Géographiquement, les surfaces de «friches» commerciales sont implantées pour les 3/4 en grande couronne, alors que le parc des grandes surfaces y est équivalent à celui de la première couronne.

Le taux de vacance plus élevé en grande couronne est lié à un coût foncier plus faible et à la nature du parc immobilier commercial. La pression foncière, plus forte en première couronne, se traduit par des durées de vacance plus courtes non prises en compte dans l'inventaire. Les bâtiments développés dans les lotissements commerciaux, nombreux en grande couronne, sont davantage sujets à la vacance du fait d'une durée d'amortissement plus courte (2 à 3 ans).

(2) Inventaire des locaux commerciaux de plus de 1 000 m² (IAURIF-CCI-APUR)