

# Note rapide

Gestion locale  
Outils/méthodes  
Société  
Environnement  
Mobilité  
Territoires  
Habitat

**Économie**

N° 467 - avril 2009  
www.iau-idf.fr

Article rédigé à partir d'une étude financée avec l'aide de l'Union européenne (Feder - Objectif 2)

## Moins de friches industrielles en Île-de-France



L'ancienne soufflerie des usines Hispano-Suiza de Bois-Colombes (92) accueille aujourd'hui une école.

**En dix ans, le phénomène des friches industrielles s'est nettement réduit. La pression du marché, mais aussi les besoins en logements poussent à la conversion des sites. En revanche, de nouvelles formes de friches apparaissent.**

**L**a proche couronne de l'Île-de-France a connu, depuis deux décennies, une série de mutations très profondes de son appareil productif : décentralisations industrielles, désindustrialisation et mouvements plus récents de délocalisation d'activités se sont succédé, marquant fortement ces territoires et se traduisant par la formation récurrente de « friches industrielles ». Des premiers inventaires de ce phénomène ont été conduits dès le milieu des années 1980 par l'IAU île-de-

France, puis, plus récemment, en 1997-1998.

En se fondant sur les constats de cet inventaire, les financements européens de l'Objectif 2<sup>(1)</sup> affectés à l'Île-de-France en 2000 ont eu pour partie comme vocation de contribuer au réaménagement et à la reconversion des friches industrielles au nord de Paris. Pour procéder à l'évaluation de l'impact de ce programme, un nouvel inventaire, reprenant sensiblement les mêmes critères a donc été mené sur les communes concernées par ces

financements et élargi à l'ensemble des communes de la petite couronne, prise comme zone de référence. Il permet d'apprécier les évolutions intervenues depuis dix ans.

### Une diminution des emprises en friches entre 1998 et 2007

L'étude a examiné 143 sites passés par l'état de friche depuis 1998, représentant 408 ha. La superficie de ces sites est variée, mais une certaine concentration s'observe dans la catégorie des grands sites<sup>(2)</sup>. La Seine-Saint-Denis regroupait, en 1998, le plus fort pourcentage des emprises en friches, avec 54,2 % des surfaces totales recensées (et 79 % de celles situées dans le périmètre de l'Objectif 2), à comparer

avec les Hauts-de-Seine (24 %) et le Val-de-Marne (près de 20 %). Aujourd'hui, la très grande majorité des friches recensées en 1998 est sortie de ce statut ou fait l'objet d'un projet plus ou moins abouti, ce qui conduira à une réutilisation à moyen terme. Elles représentent un total de 374 ha, ce qui équivaut à 92 % du « stock de départ ». Néanmoins, de nouvelles friches sont apparues<sup>(3)</sup> (46 sites pour 122 ha). Plus de 40 % en surface de ces nouvelles friches se situent dans le périmètre de l'Objectif 2 et 41 % dans le département de la Seine-Saint-Denis, tandis que les Hauts-de-Seine en comptent 34 % et le Val-de-Marne, 21 %.

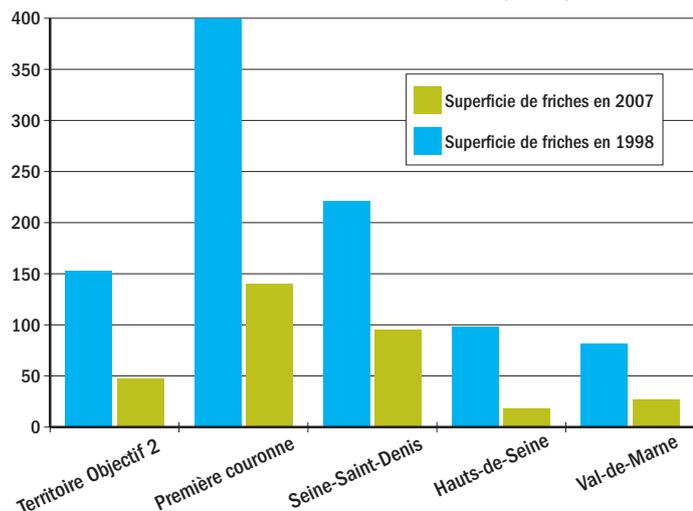
En 2007, il reste environ 140 ha de sites en friches (en cumulant les friches à « l'état pur » et celles faisant l'objet d'un projet non encore abouti au plan opérationnel), que ces friches soient de formation ancienne ou plus récente. Le « stock actuel » s'élèverait de la sorte à environ 34 % du volume initial. Sur ces 140 ha, 63 ha (56 % en Seine-Saint-Denis) sont des friches pures et 77 ha (77 % en Seine-Saint-Denis) sont des friches avec projet.

(1) L'Objectif 2 des fonds structurels européens vise à soutenir la reconversion économique et sociale des zones en difficultés structurelles. Le périmètre de l'Objectif 2 couvre 27 communes ou parties de communes, représentant 477 000 habitants et situées dans les trois départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine.

(2) Les huit premiers sites d'une surface égale ou supérieure à 10 ha représentaient 139 ha, soit 34 % du total.

(3) Souvent signalées par les communes.

## Évolution des surfaces de friches : 1998-2007 (en ha)



### Des trajectoires différenciées pour la sortie de friches

La destination des anciennes friches est très diverse, mais, globalement, cinq types dominent : l'activité économique, le logement, le commerce, l'équipement (routes, réseaux, écoles, espaces verts, équipements culturels, etc.) et le « mixte » (combinaison des quatre précédents, dans des proportions variables).

En première couronne, les réutilisations sont principalement de l'activité économique et de l'occupation mixte. L'essentiel des sites recensés en 1998 concernait des friches d'activités à caractère industriel. La volonté des communes de conserver l'affectation économique de ces sites a longtemps prévalu. En revanche, il apparaît que les programmes incluant une certaine mixité occupent des surfaces en proportion beaucoup plus importantes : trente-deux opérations mixtes occupent 35,8 % de la surface des « sorties de friche » (71 opérations pour l'activité qui ne représentent que 38,1 %). On peut citer le secteur des Guipons à Villejuif, le site Hispano-Suiza à Colombes...

Au niveau départemental, la majorité des transformations de friches débouchera sur un projet d'activité en Seine-Saint-Denis. Néanmoins, la part en surface reste faible au regard des surfaces occupées par les projets mixtes.

Le cas des Hauts-de-Seine confirme l'importance des opérations mixtes puisqu'elles sont les plus nombreuses et qu'elles occupent 59 % de la surface totale des programmes analysés.

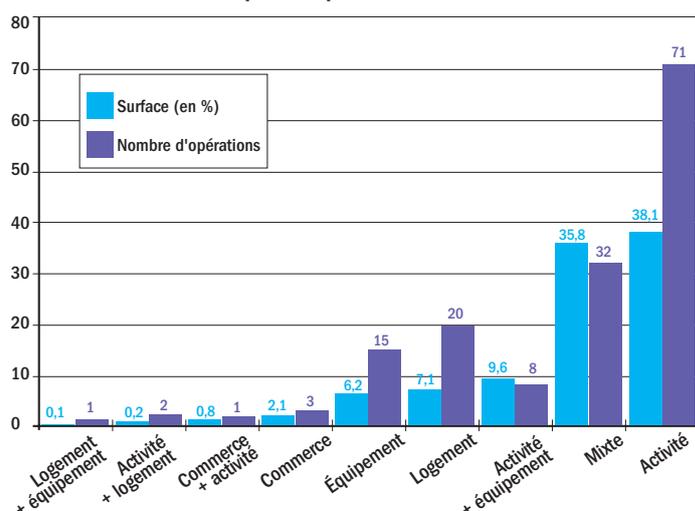
Dans le Val-de-Marne, les réutilisations à dominante d'activité sont les plus nombreuses, leur influence est confirmée par la part des surfaces qu'elles occupent.

Le Val-d'Oise constitue un cas particulier avec cinq sites faisant l'objet d'un projet<sup>(4)</sup>. Un site représente 66,6 % de la surface totale et il est rattaché à l'activité du commerce (ex-BHV). Enfin, dans le périmètre de l'Objectif 2, ce sont les projets à dominante d'activités qui prévalent.

Plusieurs cas de figure se présentent :

- des situations de conversion rapide ou très engagée pour des sites de faible dimension investis par des projets d'habitat ou d'équipement (Guerlain à Courbevoie, gants Mapa aux Lilas), ou des sites englobés dans des périmètres opérationnels plus larges, zones d'aménagement concerté, projets urbains (Plaine Saint-Denis) ;
- une évolution plus lente reflétant l'émergence difficile des projets avec une conversion engagée très récemment (site Kodak à Sevran, entrepôts du Printemps à l'Île-Saint-Denis) ;
- des projets qui ne sont que partiellement formalisés ou font encore l'objet d'études

## Les sorties de friches pour la petite couronne



préalables (Sab Wabco à Sevran, secteur Anatole France à Choisy-le-Roi).

### Les moteurs des mutations : des impacts sélectifs

Quels sont les principaux activateurs de la résorption des friches ? Ils se manifestent sous différentes formes.

#### La pression du marché immobilier et foncier

Elle désigne clairement les communes les plus recherchées pour les implantations tertiaires. Cette pression est moindre dans les communes du Val-d'Oise, sauf à Sarcelles. La boucle nord des Hauts-de-Seine profite de l'effet de diffusion du pôle de la Défense. Issy-les-Moulineaux tire parti de la proximité de Paris, tout comme Aubervilliers, Pantin et Montreuil. Tandis que la pression enregistrée sur le territoire de Plaine Commune se manifeste prioritairement à Saint-Denis (Cornillon Sud, Zac Landy France), dans le Val-de-Marne, la poussée du tertiaire demeure très sélective et a principalement joué en faveur des sites d'Ivry (Zac Port d'Ivry, Zac Bords de Seine) et, dans une moindre mesure, de Créteil, Maisons-Alfort et Villejuif.

Le rôle moteur du marché des locaux industriels ou mixtes intervient dans les trois départements de cette première couronne, en réponse à une demande qui reste soutenue.

Mais, encore une fois, cette pression demeure fortement sélective. Certaines communes étudiées n'en ont que faiblement bénéficié (Montfermeil, Gagny, Sevran, Garges-lès-Gonesse, Choisy-le-Roi).

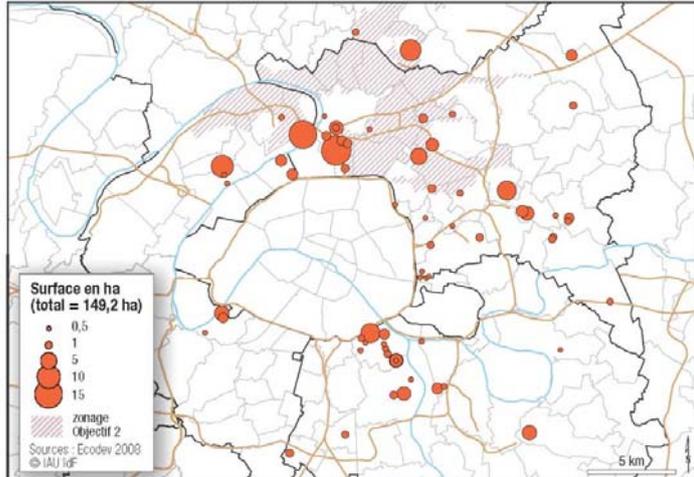
Le besoin en logements joue aussi un rôle d'activateur de premier plan et la période semble révolue où le devenir des sites industriels en déshérence passait nécessairement par l'implantation de nouvelles activités économiques. En réalité, une part croissante de communes s'oriente vers la mise en œuvre d'opérations mixtes (associant activités, équipements, commerces, logements) pour réinvestir les anciens sites ou quartiers industriels, allant jusqu'à la réalisation de nouveaux quartiers, de projets urbains diversifiés (par exemple, à Bondy sur le site Speichim ou à Boulogne sur l'Île Seguin...).

#### La capacité d'initiative locale, principalement celle des communes

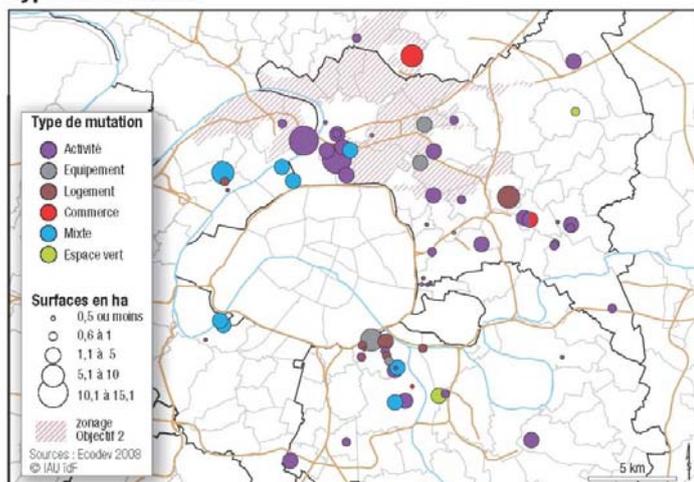
Elle organise les forces du marché au sein de ces projets complexes, ou s'y substitue pour amorcer, par l'investissement public, une nouvelle dynamique économique et urbaine. Elle marque la volonté politique de résorber les friches.

(4) Sur trois communes retenues dans le périmètre : Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles.

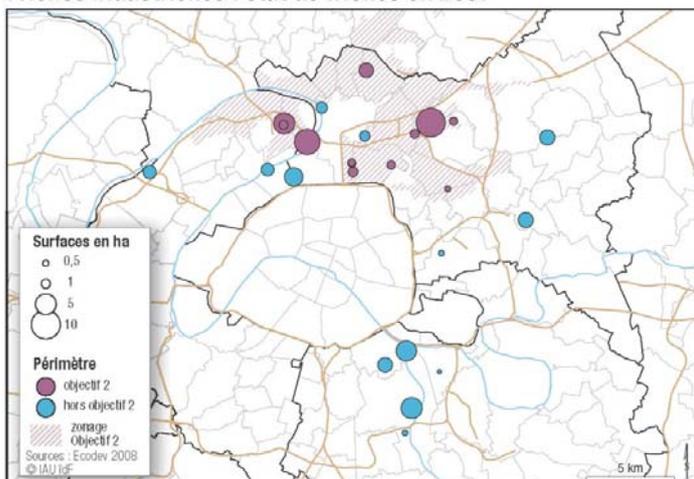
### Les sorties de friches pour la petite couronne



### Types de mutation



### Friches industrielles : état de friches en 2007



### La fonction d'ensemblier des opérateurs et aménageurs départementaux

Cette fonction s'est affirmée comme celle d'un acteur majeur pour le montage d'opérations mixtes, de projets complexes (la Sodetat et la Sidec pour la Seine-Saint-Denis, la Semavo pour le Val-d'Oise, la Sem 92 pour les Hauts-de-Seine ou la Sadev 94 pour le Val-de-Marne).

### Le rôle du partenariat public-privé

Il devient déterminant dans les sites où le marché est plus actif (Plaine Saint-Denis, Montreuil, centre et nord des Hauts-de-Seine).

### Les fonds européens

Dans le périmètre de l'Objectif 2, l'impact du programme demeure limité. Malgré la diversité des projets subventionnés (une quinzaine de sites), on note au total une utilisation relativement faible de ces cofinancements européens pour la résorption des friches d'activités au sens strict.

Plusieurs raisons à cela : le niveau d'information des collectivités est apparu très inégal, la complexité administrative et les délais du versement des financements ont été dissuasifs. Faire mûrir un projet concret et convaincant peut prendre quelques années. L'Objectif 2 réagit sur une période de quatre à cinq ans. Quand le projet a pris forme, il ne reste alors plus de fonds disponibles... Ainsi, les fonds européens conviennent mieux à de « petits projets », à moins que l'idée de projet d'envergure ait mûri auparavant et qu'une démarche de projet soit déjà enclenchée.

Enfin, le périmètre laissait de côté des secteurs très défavorisés, où l'émergence de projets s'est révélée tout aussi problématique : Seine-Saint-Denis est, Seine-Aval, Seine-Amont...

### La formation de friches se poursuit sous des formes renouvelées

Aux causalités économiques « classiques » de formation de friches industrielles des années

1980-1990 (restructuration de groupes, fusions-acquisitions, cessations d'activités), de nouvelles causes sont apparues ces dix dernières années : mouvements de délocalisation, obsolescence rapide de certains bâtiments, activée par les évolutions réglementaires d'hygiène et de sécurité, ainsi que, aujourd'hui, par les exigences de performance énergétique.

La déshérence de fractions de territoires fragilisés revêt des formes multiples, souvent plus insidieuses car moins « massives ». Il s'agit aussi bien de petites friches (inférieures à 0,5 ha), d'îlots isolés au sein ou aux franges de zones d'activités ou de secteurs urbains mixtes, où l'habitat précaire et insalubre côtoie des activités fragiles, des activités commerciales et artisanales en difficulté.

Fréquents sont les états intermédiaires de sous-occupation ou d'occupations précaires et faiblement valorisantes (générateurs d'une image négative, de peu de créations d'emplois et de ressources fiscales aléatoires). C'est le cas dans la zone industrielle du Lugo, à Choisy-le-Roi, où se côtoient des friches avérées (Cavers, EDF) et des bâtiments sous-occupés à l'aspect dégradé (centre d'affaires du Lugo et usine Hollander).

La question de la requalification des zones d'activités reste encore imparfaitement résolue. Il s'agit d'enjeux financiers lourds et de délais longs et, malgré l'implication financière de la Région Île-de-France et des départements, ces projets tardent à se concrétiser.

De nouveaux enjeux apparaissent avec le développement de « friches logistiques », peu fréquentes dans l'inventaire initial, mais nombreuses aujourd'hui en raison de l'évolution des pratiques et techniques de gestion des flux et des normes relatives aux entrepôts. La part des friches tertiaires (immeubles de bureaux de la première génération) risque de s'amplifier rapidement.

D'autres catégories de sites paraissent problématiques, à cause de leur fonction de « production et gestion de sources d'énergie » : les sites EDF les dépôts d'hydrocarbures. Obsolescents, ils génèrent aussi des contraintes importantes pour les riverains et leur présence peut bloquer d'autres projets (périmètre Seveso).

Au-delà de l'appréhension classique des friches industrielles, l'examen détaillé des territoires attire l'attention sur :

- la nécessité de raisonner à des échelles de territoires suffisamment larges, intercommunales pour le moins, pour prendre la mesure du phénomène et coordonner des conversions plus ambitieuses ;
- la fragilité de zones d'activités industrielles ou mixtes qui ne bénéficient que très partiellement de la demande active en locaux industriels pour PME-PMI et des efforts entrepris pour requalifier ces sites. Il est vrai que ces interventions sont relativement récentes et les résultats n'en sont pas encore visibles dans bien des cas.

Enfin, le fossé risque de se creuser entre des activités qui se maintiennent tant bien que mal dans un environnement simplement fonctionnel au quotidien, et celles qui manifestent des exigences très poussées du fait qu'elles évoluent rapidement sur le plan technologique et sur celui des métiers. Cette deuxième catégorie se veut à la pointe en matière de gestion environnementale au sens large du terme.

Jean-Louis Husson (Ecodev Conseil)  
Anne-Marie Roméra (IAU idf) ■



Le site du célèbre hebdomadaire *L'illustration*, à Bobigny, a perdu sa vocation d'imprimerie dans les années 1970. Après avoir accueilli une société de transports, il abrite aujourd'hui un pôle universitaire.

### Methodologie

Dans l'inventaire initial de 1998, avaient été pris en compte des sites d'une superficie égale ou supérieure à 0,4 hectare, où l'absence d'activité durait depuis au moins un an. Les friches de propriété publique (SNCF-RFF, EDF...), les sites d'extraction (carrières, sablières), les locaux vacants en zones d'activités économiques et affichés à la vente ou à la location en ont été exclus. Ces critères ont été globalement maintenus dans la réactualisation de 2007. Cependant, il est fait référence à des formes de friches récentes, qui ne correspondent plus exactement aux critères initiaux, ainsi qu'à des sites EDF en mutation. Cette prise en compte était souhaitée par les collectivités concernées.

Cette réactualisation a bénéficié du concours des services des directions départementales de l'Équipement de Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine, de la préfecture de Seine-Saint-Denis, les structures intercommunales (Plaine Commune, Val de France, communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne, communauté d'agglomération du Val de Bièvre...) et des services économiques et de l'urbanisme des communes concernées, ainsi que de la collaboration de plusieurs opérateurs (Sodedat, Sidec, Sadev).

### Pour en savoir plus

- *Les friches industrielles en petite couronne et dans l'est du Val-d'Oise*, Ecodev Conseil-IAU île-de-France, préfecture de la Région d'Île-de-France, mai 2008.
- *Les grands établissements industriels en Île-de-France (1994-2000/2000-2006)*, Insee-IAU-île-de-France, juillet 2008.
- *Les friches industrielles en région d'Île-de-France : définition, inventaire 1998. Évolution de 1993 à 1998*, Laurif, février 2000.

**Directeur de la publication**  
François Dugery  
**Directrice de la communication**  
Corinne Guillemot  
**Responsable des éditions**  
Frédéric Theulé  
**Rédactrice en chef**  
Marie-Anne Portier  
**Maquette**  
Claudine Lhoste-Rouaud  
**Cartographie**  
Pascale Guéry

**Diffusion par abonnement**  
76 € les 40 numéros (sur deux ans)  
**Service diffusion-vente**  
Tél. : 01 77 49 79 38  
[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)  
**Librairie d'Île-de-France**  
15, rue Falguière 75015 Paris  
Tél. : 01 77 49 77 40  
ISSN 1967 - 2144