

# La reconquête des anciens sites industriels: constat et propositions

---

En quelques années, les sites industriels abandonnés se sont multipliés. Quelques chiffres en témoignent :

- Plus de 8000 ha en Wallonie (1),
- 15 à 20.000 ha en France dont 10.000 dans le seul Nord-Pas-de-Calais (2),
- 3000 ha dans la région de la Ruhr (2),
- plus de 45.000 ha en Grande-Bretagne (2), etc.

A l'origine de cette situation, *une offre largement supérieure à la demande*. En fait, dans de nombreuses régions d'ancienne industrialisation, la demande en terrains industriels se situe actuellement à seulement quelque dizaines d'hectares par an alors que les friches en couvrent plusieurs milliers et que les terrains équipés disponibles dans les zones industrielles en représentent quelques centaines (DATAR, 1986, p. 9). En outre, la demande est de plus en plus sélective quant à l'emplacement et surtout l'environnement de la future implantation.

Que faire dès lors de tous les sites abandonnés? C'est sans nul doute une question fondamentale à laquelle l'exposé tentera de répondre en dressant d'abord un bilan puis en proposant quelques solutions. Cet exposé reposera sur de nombreux travaux menés depuis 1975 par la Chaire de Géographie Economique de l'Université de Liège (3).

## 1. Le Constat

C'est par leur *aspect visuel* que les anciens sites industriels frappent d'abord tout habitant ou tout visiteur. L'image mentale extrême est souvent celle d'une grande friche en ruines, celle d'un charbonnage comme sur une photographie reprise dans un manuel scolaire français et intitulée «paysage industriel en Wallonie: image d'un bassin houiller et sidérurgique en crise». En effet, les anciens *sites charbonniers* posent des problèmes car ils couvrent de grandes surfaces, comptent peu de bâtiments réutilisables et surtout sont presque toujours proches de zones d'habitat ou de zones industrielles. Le fait est sensible en Wallonie où les sites charbonniers représentent plus de 3300 ha et où malgré des mesures légales prises dès 1967, beaucoup

n'ont pas retrouvé une nouvelle fonction (voir M. Simons-Rensonnet, 1980).

Certes, certains anciens sites charbonniers sont aujourd'hui réaffectés mais pas toujours de façon adéquate : beaucoup de parties sont sous-utilisées, beaucoup d'activités dégradent le site et son environnement. L'avenir des sites charbonniers nous apparaît dès lors fortement lié à l'action des Pouvoirs Publics seuls capables d'organiser une réelle rénovation.

Par ailleurs, il convient dès le début de cet exposé de souligner l'*extrême diversité* des anciens espaces industriels à la fois en surface, en qualité du bâti et aussi en termes de situation géographique. Quelles sont en effet les similitudes entre une petite usine en milieu urbain dense, des entrepôts en milieu péri-urbain et des anciennes surfaces sidérurgiques ? Le cas de ces dernières mérite notre intérêt car leur réaffectation est certainement plus difficile encore que celle des sites charbonniers en raison de l'importance des constructions diverses et de l'existence d'un sous-sol dévasté (parfois sur 20 m de profondeur).

Remarquons aussi que tous les anciens sites industriels ne sont *pas nécessairement vides de toute activité* : il y subsiste parfois une activité ou un dépôt de l'ancienne société ; les bâtiments et terrains peuvent encore être utilisés à titre précaire.

Les problèmes posés par les sites industriels désaffectés ne diffèrent cependant guère de ceux créés par les anciens sites tertiaires. En abandonnant des bâtiments, le *secteur tertiaire* engendre aussi des friches dont il convient d'autant plus de se préoccuper que les surfaces sont grandes et que les sites se trouvent en tissu urbain dense. Que faire par exemple à Liège de l'ancien site de la prison ou de l'hôpital de Bavière ?

La compréhension de la *genèse des friches* impose de mieux saisir les processus majeurs qui les ont créées à savoir d'exurbanisation des activités et le déclin (voire la fermeture) de nombreuses entreprises. Presque partout, cette deuxième composante est beaucoup plus importante que la première même en milieu urbain. Pour la ville de Liège, par exemple, 7 bâtiments abandonnés sur 10 entre 1966 et 1980 résultent de la fermeture des entreprises. Parallèlement, en raison de l'excédent de l'offre sur la demande signalé plus haut, beaucoup de bâtiments ne sont pas réaffectés. Ainsi à Liège sur 205 bâtiments libérés par leur activité première entre 1970 et 1980, 91 seulement avaient retrouvé une fonction en 1980 (4). Tout indique dès lors, la nécessité d'une action volontariste en vue de la réaffectation.

Pour mener à bien cette action, tentons de montrer à l'aide de quelques exemples les *facteurs favorisant les réaffectations*. Le taux de réaffectation apparaît lié à la fois à la qualité des bâtiments et à leur environnement. Les bâtiments les plus facilement réutilisés sont ceux qui s'avèrent être les plus fonctionnels dans leur configuration, leur état et leur accès. Peu (ou pas) d'étages, une construction en bon état, un bâtiment bien isolé thermiquement et d'une hauteur entre le plancher et le plafond «normale», le voisinage d'un terrain où il est possible d'organiser le parking ou le stockage sont des atouts majeurs. D'où des difficultés pour les grandes usines dégradées non facilement lotissables et/ou des bâtiments impossibles à chauffer. La réaffectation est aussi fortement déterminée par l'environnement immédiat (rejet des zones de friches), les caractéristiques du quartier et le dynamisme des entrepreneurs et pouvoirs publics locaux. En général, pour les activités économiques, les quartiers trop résidentiels sont délaissés et la préférence va à ceux qui regroupent déjà des activités voisines de celle du nouvel occupant et qui sont bien accessibles. En outre, souvent la réaffectation intervient rapidement après la libération des installations par leur activité première. Deux ans de désaffectation diminuent très fortement les chances de réutilisation.

De nombreuses réaffectations — surtout dans les vieilles usines du XIX<sup>e</sup> siècle — ne concernent qu'une partie des bâtiments et/ou terrains. Par voie de conséquence, la réutilisation peut s'accompagner d'une dégradation partielle des installations et par une certaine *sous-utilisation* des sites.

La plupart des réaffectations sont du *type léger*: les modifications sont restreintes en raison d'une volonté de limiter les coûts, avantage majeur de la formule. A Liège, par exemple, seulement 12,5% des bâtiments réutilisés furent transformés (4).

En ce qui concerne les *firmes intéressées par les bâtiments de réemploi*, toutes les recherches indiquent que les premiers utilisateurs sont d'abord et avant tout des entreprises petites et moyennes qui souhaitent s'agrandir; le plus souvent, elles sont de nationalité belge et localisées au préalable non loin du bâtiment libéré. A titre d'exemple, à Liège (4), 70% des firmes étaient déjà installées sur le territoire de la ville et 75% comptaient moins de 20 personnes. En général, les activités tertiaires sont plus nombreuses que les activités secondaires et ceci est d'autant plus vrai que le site est central. Parmi les activités tertiaires, on relève de nombreux commerces de gros, des transporteurs,

des commerces de détail grande surface. Parmi les activités secondaires, on compte tout autant des petits ateliers traditionnels que des sociétés des secteurs nouveaux de l'économie urbaine (recyclage, économie d'énergie, etc).

Enfin, la réaffectation peut amener d'autres fonctions: logement, espaces verts, services publics, bureaux, zones de loisirs, etc. Sans nul doute, les vocations nouvelles des anciens sites industriels peuvent être multiples.

## 2. Les propositions

Aujourd'hui, nombreux sont ceux qui sont convaincus de la nécessité d'une action en vue de la reconquête des anciens sites. Mais tous ceux qui cherchent à agir concrètement rencontrent rapidement des obstacles. C'est à ces obstacles que nous nous intéresserons d'abord.

En fait, *les obstacles aux réaffectations* sont nombreux. Avec C. Gaudriault (1979), nous relevons des obstacles techniques (par exemple, coût des démolitions), des obstacles fonciers (par exemple, refus des propriétaires de vendre), des obstacles réglementaires (par exemple, rigidité des documents d'urbanisme, mesures de lutte anti-incendie) et des obstacles fiscaux (par exemple, taxe sur les plus-values). D'où des problèmes là où le réaménagement est coûteux (sites avec ruines, déchets, vieilles voiries, etc.), dans certains quartiers résidentiels et/ou pour la plupart des grands complexes industriels anciens. Mais aussi des difficultés pour des zones où des opérations de rénovation sont prévues et là où les propriétaires refusent toute réaffectation attendant ces opérations et les plus-values qu'elles pourraient apporter.

Toutefois, l'obstacle premier est *psychologique*, de nombreux entrepreneurs dynamiques ne souhaitant pas s'installer dans un site délabré au milieu de ruines. On comprend dès lors le handicap majeur de vieilles zones industrielles ou mixtes où les bâtiments abandonnés avoisinent les bâtiments utilisés. Là aucun avenir n'est possible sans une action de grande envergure.

Par ailleurs, un autre frein aux réaffectations est sans nul doute le *manque d'information sur le patrimoine industriel disponible*. Effectivement les sites pouvant être réutilisés ne sont guère connus des entrepreneurs car peu ou pas valorisés par les responsables publics qui ne se sont souvent préoccupés, jusqu'il y a peu, que des seuls parcs industriels en activité. Dans ce contexte, l'action d'Inter-Environnement Bruxelles (5) est sans nul doute exemplaire; son succès en est un bon témoignage.



**Parc artisanal de Gastuche, vue générale. (Photo: J.-P. BROHEZ)**

## 2. Gastuche

Situé dans la vallée de la Dyle dans la commune de Grez-Doiceau, le complexe de l'ancienne papeterie de Gastuche (17 ha) témoigne bien de la seule valorisation possible des grandes usines, à savoir le lotissement.

Racheté en 1979 par G. Pierre, responsable d'une entreprise de transports internationaux de Wavre, le site y a en effet été aménagé pour l'accueil de petites et moyennes entreprises. La rénovation a conduit à démolir certains bâtiments, à en réhabiliter d'autres et à lotir en fonction de la demande (lots de 100 à 1800 m<sup>2</sup>). L'infrastructure a également été rénovée, en particulier l'accès routier par l'arrière et les zones de parcage. Aujourd'hui, le parc artisanal de Gastuche ainsi créé compte une vingtaine d'entreprises occupant septante à quatre-vingts personnes.

Avant de vouloir et/ou de pouvoir agir, il convient donc de lever ces obstacles, en informant d'abord puis en cherchant par quelques opérations à modifier les images de marque des quartiers et/ou rues d'anciens sites. A ce stade des actions, c'est sur les nuisances visuelles qu'il faut d'abord agir en démolissant et en verdurant le plus possible. En outre, il faut encore que les responsables régionaux ou locaux adoptent une stratégie commune afin que tous les efforts puissent converger pour réussir.

Quant aux interventions, elles impliquent la recherche d'une *adéquation idéale entre la réaffectation et les caractéristiques du site*, c'est-à-dire un nouvel usage adapté à la fois au bâtiment et à son environnement. Ceci demande la prise en considération des fonctions du quartier et de ses besoins. Tout doit être fait en effet pour éviter les nuisances.



### 3. Renory

Site industriel depuis 1879, Renory était pratiquement à l'abandon depuis 1930. Situé sur le territoire de la ville de Liège en bordure de la Meuse et de la gare de Kinkempois, ce site fut entièrement rénové grâce à la volonté de la Ville et les moyens dégagés par la Région wallonne en vertu de la loi du 27 juin 1978.

8,5 ha ont ainsi retrouvé une nouvelle affectation. Dix firmes y sont actuellement installées ou réinstallées offrant près de 500 emplois.

Le succès de l'opération s'explique sans nul doute par l'existence d'une volonté conjointe des secteurs public et privé de mener à bien ce projet mais aussi par les qualités mêmes du site à la fois en termes de situation géographique et d'organisation spatiale.

Ici, les établissements COLLARD. (Photo: Ph. GIELEN).

Dans la recherche de cette réaffectation, il faut sans nul doute envisager d'autres usages que les usages économiques. Donner une activité économique à tous les anciens sites industriels est d'ailleurs utopique dans le contexte actuel du marché foncier. On peut dès lors envisager de rendre le terrain à l'agriculture ou au boisement.

En outre, la réussite de ces interventions est liée à une *triple action* :

- une action préventive d'abord : il s'agit d'éviter l'apparition des friches en connaissant mieux le patrimoine industriel et en intervenant le plus rapidement possible dès la fermeture d'une entreprise;
- une action de restauration de l'attractivité du secteur : le choix de quelques points d'ancrage devrait susciter le renouveau;
- une action pour définir une stratégie globale d'intervention : il convient d'inscrire les opérations pilotes dans un plan général et cohérent reposant lui-même sur des études sérieuses et adopté par les pouvoirs publics et la population.

L'intervention des pouvoirs publics semble donc indispensable. Mais il s'agit moins pour nous d'une action concrète de rénovation que d'un encadrement des opérations en vue d'un meilleur aménagement du territoire et une meilleure qualité de vie des populations.

## **En conclusion**

Réaffecter les anciens sites industriels est un problème important se posant dans la plupart des vieilles régions de l'Europe du Nord-Ouest. Ce problème motive d'ailleurs davantage aujourd'hui qu'hier. Les milieux économiques y sont même de plus en plus sensibles. Mais les réussites diffèrent selon les régions en raison de contextes économiques différents (le cas de Bruxelles et de Paris sont difficilement comparables à celui du sillon Wallon) mais aussi de volontés différentes des responsables publics (6).

Or, pour nous, le rôle de ces derniers est comme nous l'avons dit important pour faciliter les opérations (en informant, voire en aidant les cas les plus difficiles) et les encadrer afin que la nouvelles activité s'intègre au mieux dans le bâti et son environnement. En outre, pour certaines zones très déprimées, seules des interventions pilotes des pouvoirs publics sont susceptibles de restaurer une certaine attractivité.

Mais à côté de ces interventions publiques, l'intervention de chacun est indispensable et plus particulièrement l'intervention des firmes privées. En effet, pour tous, réussir la reconquête des anciens sites, c'est préparer l'avenir en donnant à chaque espace et sous-espace de nos régions une chance pour le futur. La reconquête des anciens sites devrait dès lors être un axe d'action prioritaire non seulement de la politique économique régionale mais aussi d'un nouvel,aménagement du territoire.

B. MERENNE-SCHOUMAKER  
*Université de Liège*

## Bibliographie succincte

- J. BASTIE et Coll. — «La reconquête des espaces industriels», *Cahiers du C.R.E.P.I.F. (Centre de Recherches et d'Etudes sur Paris et l'Ile-de-France)*, n° 20, Paris, 1987, 131 p.
- DATAR, 1986 — «Les grandes friches industrielles», *La Documentation Française*, Paris, 1986, 149 p.
- C. GAUDRIAULT — «Friches industrielles en Ile-de-France. Définition, inventaire, expérience et réaffectation», *I.A.U.R.I.F. (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France)*, PARIS, 1979, 47 p.
- B. MERENNE-SCHOUMAKER — *La réaffectation des anciens sites industriels à des fins économiques: bilan et propositions*, dans «Le Patrimoine industriel et sa reconversion. Wallonie-Bruxelles», *Homme et Ville* Crédit Communal de Belgique, Liège, 1987, pp. 77-103.
- M.L. PAPY — *Les bâtiments d'anciennes activités industrielles de la Ville de Liège (1970-1981)*, *Mémoire de Licence en Sciences géographiques, Université de Liège*, 1981, inédit, 170 p. (Résumé dans Liège aujourd'hui et demain, E. Wahle, 1986, pp. 39-43).
- M. SIMONS-RENONNET — «Assainissement et rénovation des sites industriels désaffectés», *Ministère de la Région Wallonne, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire*, s.l., 1980, 84 p.

## Notes

- (1) D'après Cahiers de l'Aménagement du Territoire Wallon, n° 5, 1983, pp. 66-73.
- (2) D'après DATAR, 1986, pp. 9-10.
- (3) La liste de ces travaux a été publiée dans notre étude de 1987 dont nous reprenons ici les principales conclusions.
- (4) M.L. Papy, 1981.
- (5) Voir à ce propos, l'exposé de P. Vermeylen.
- (6) Voir à ce propos, J. Bastié et Coll., 1987.