Les friches industrielles représentent-elles un potentiel économique?

Autor(en): **Grisel, Denis**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **62 (1989)**

Heft 3

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128980

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Pour donner suite à la documentation parue dans le Cahier *N° 3/1988, nous proposons à nos lecteurs les opinions sur les friches industrielles exposées lors de l'assemblée générale d'ASPAN – SO qui a eu lieu à Bienne le 18 octobre 1988.*

LES FRICHES INDUSTRIELLES REPRÉSENTENT-ELLES UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE?

Le maintien de la population dans une région marginale est l'objectif prioritaire des responsables du développement économique de la région Jura bernois/Bienne/Seeland. Pour réaliser cet objectif il faut, avant tout, *créer des emplois* nécessitant une formation professionnelle de pointe en matière de microtechnique, d'électronique et d'informatique.

Notre activité touche les districts de Courtelary, La Neuveville, Moutier, Bienne, Nidau et Büren. La région compte 150 000 habitants répartis pour un tiers dans le Jura bernois, un tiers à Bienne et un tiers dans le Seeland. Notre rôle consiste, d'une part à soutenir le tissu industriel existant dans son effort d'innovation et de diversification et, d'autre part, à rechercher et à aider les entreprises nouvelles qui souhaiteraient s'installer chez nous (entreprises de la région ou extérieures à la région).

Pour atteindre ce but, nous utilisons essentiellement les instruments suivants:

a) Promotion de notre région dans le reste de la Suisse et à l'étranger

Nous cherchons des investisseurs que nous sélectionnerons ensuite selon les besoins de la région. Les contacts avec ces investisseurs potentiels sont de différents types: mailing, contacts directs, foires ou expositions.

b) Aide apportée par la région

Pour déterminer les entreprises à s'installer dans notre région, nous proposons un certain nombre de mesures, telles qu'arrangements fiscaux, aides financières, aide au recyclage de la main-d'œuvre, toutes sortes de mesures financières destinées à infléchir la décision des investisseurs.

c) Accueil

Il est évident que l'aide financière ne suffit pas et qu'il faut également faciliter l'implantation de ces entreprises par l'octroi de services. C'est ainsi que nous nous chargeons des différentes démarches administratives, nous offrons des terrains industriels entièrement équipés, ainsi que des locaux. Nous tenons à jour une liste des friches disponibles.

Rôle de ces friches?

Après quinze ans d'expérience, nous pouvons tirer le bilan suivant:

1. La situation particulière de la région Jura bernois/Bienne/Seeland

De manière générale, on constate que les entreprises sises en ville ont tendance, pour des raisons diverses, telles qu'extension ou augmentation du prix du terrain, à quitter le centre pour s'installer en périphérie. Ce phénomène existe aussi à Bienne. Toutefois, la cause principale de l'existence de friches est la restructuration industrielle qui a libéré de nombreux immeubles.

L'ensemble de la région a perdu, entre 1975 et 1985, *6844 emplois dans le secteur horloger*. Sur le plan de la création de friches, on peut dire qu'une soixantaine de bâtiments à Bienne et une cinquantaine dans le Jura bernois se sont ainsi retrouvés vides.

Pour Bienne et le Seeland, cela représente environ 120 000 m² de surface disponible (70 000 m² à Bienne, sans compter la General Motors), et pour le Jura bernois 60 000 m². Aujourd'hui, il reste environ 20 000 m² de locaux vides. En novembre 1983, il y avait encore 63 locaux industriels disponibles et, en octobre 1988, il n'en restait plus que 16. Cela ne signifie pourtant pas qu'il existe 16 possibilités de s'installer immédiatement en louant les locaux. Certains propriétaires veulent vendre et ne sont donc pas prêts à conclure un contrat de bail. Dès lors, une grande partie de ces surfaces n'est pas immédiatement et facilement réaffectable.

2. Freins à la réaffectation industrielle dans la région

Quels sont les critères qui jouent un rôle important en cas de réaffectation industrielle d'un immeuble?

D'une part, la *localisation:* L'immeuble est-il situé en ville, en zone rurale, en zone industrielle ou artisanale? Est-il facilement accessible?

D'autre part, ses *caractéristiques:* Quelle est la taille de l'immeuble, le nombre de niveaux, la résistance des dalles aux charges, la hauteur des plafonds? Quelles sont les infrastructures techniques? Existe-t-il des *possibilités d'extension?*

Enfin, l'*état général* de l'immeuble doit également être pris en considération. Cet immeuble a-t-il été entretenu? Nécessite-t-il d'importantes transformations? Est-il disponible?

En examinant ces différents critères, on arrive à dessiner le portrait-robot de la friche idéale. Elle se présente à peu près de la manière suivante: L'immeuble est situé en périphérie, dans un petit centre économique ou dans une zone industrielle. Il existe des possibilités d'extension. Il comporte de 300 à 1000 m² sur 1 à 2 niveaux. La dalle résiste aux charges de manière adéquate. La hauteur des locaux est de 4 à 5 m. L'équipement technique existe ou il est réalisable à peu de frais. On peut facilement installer un palan. L'immeuble est bien entretenu, rapidement disponible et son prix est inférieur, ou tout au moins égal au coût d'une nouvelle construction.

Evidemment, la plupart des friches que nous connaissons ne correspondent pas à ce portrait idéal. Dès lors, il a fallu morceler certains immeubles ou choisir une réaffectation différente de celle qui aurait été souhaitable. Certains anciens bâtiments sont restés vides durant de nombreuses années.

3. Le changement d'affectation

Que sont devenus les immeubles non réaffectables pour l'industrie?

Certains immeubles horlogers ont été divisés en appartements. Parfois, des menuiseries ou des carrosseries se sont installées dans des immeubles laissés vides. Dans d'autres cas, l'immeuble ne sert qu'à stocker du matériel. Enfin, l'administration cantonale a installé ses bureaux dans d'anciens ateliers.

Il n'est d'ailleurs pas rare de voir des immeubles qui changent d'affectation plusieurs fois au cours de leur vie. On constate également que les affectations peuvent coexister, ce qui n'est souvent pas possible lorsque l'immeuble est réutilisé à des fins industrielles.

4. Les friches, instrument de la promotion économique?

Il ne s'agit en tout cas pas d'une panacée universelle. Les friches sont, en effet, difficiles à recenser. Elles coûtent cher, les travaux de transformation étant souvent beaucoup plus onéreux qu'une nouvelle construction. La réutilisation se heurte également à de grosses difficultés dans la mesure où ces bâtiments ont été construits pour des activités très spécifiques (par exemple horlogerie). Enfin, il faut tenir compte de la volonté des propriétaires qui ne va pas toujours dans le sens souhaité par les pouvoirs publics.

Et demain?

Il faudrait utiliser les friches au maximum, ce qui nécessiterait un recensement plus précis. L'Etat devrait également pouvoir acquérir certaines friches, pour les transformer et les mettre à disposition de l'industrie. La nouvelle loi sur le développement de l'économie cantonale permettra ce type d'action. Parallèlement, nous devrons poursuivre notre politique de développement de la zone industrielle, en particulier en densifiant les constructions dans ces zones. Enfin, nous devrons soutenir le regroupement de PME dans le cadre de la réalisation nouvelle d'usines d'accueil, ce qui nous permettra d'éviter la multitude de petites constructions.

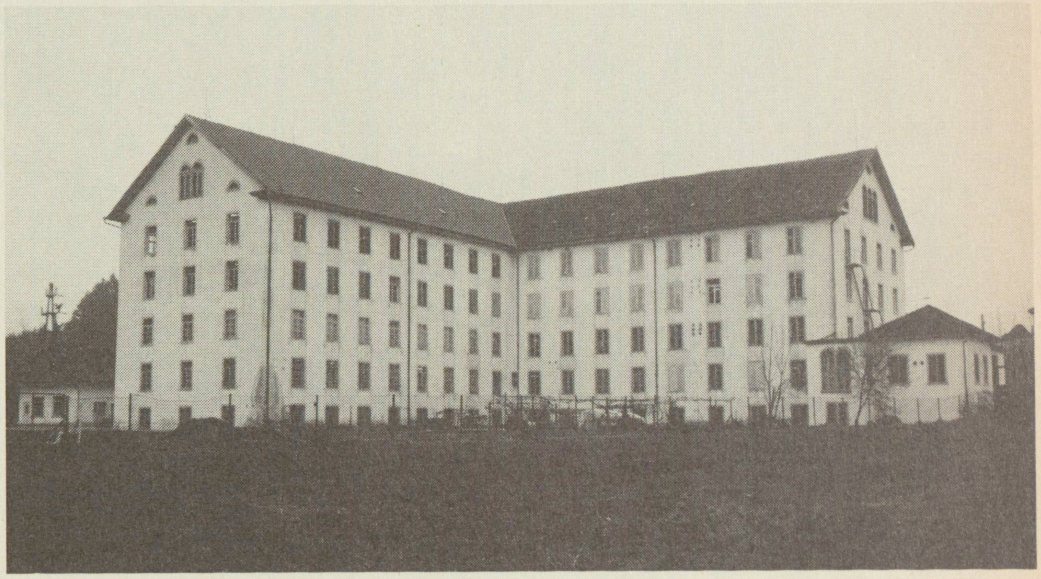
C'est à ces conditions-là que le développement économique, en tant qu'il touche aux problèmes d'aménagement, pourra être assuré.

Denis Grisel,
adjoint du délégué au développement économique du canton de Berne

«LES FRICHES INDUSTRIELLES»

S'il est vrai qu'à l'école on apprend les principes rapidement et que la vie ensuite ne fait que les confirmer ou les contredire, il n'en est pas moins vrai que dans la profession lente et pénible de l'architecte on apprend mieux plus on est vieux et que ce n'est qu'en fin de carrière qu'on entrevoit certains principes inéluctables.

L'un d'entre eux me semble être celui de la simplicité.

Nos ancêtres fondateurs de manufactures nous en donnent d'excellentes leçons. Limités par les possibilités statiques des poutrelles, voutins, tirants et colonnes de l'époque d'une part et par l'habitude de réflexions rationnelles, c'est-à-dire de procédés à répétition d'autre part, ils faisaient construire des usines simples. Ces usines, ils les posaient (avant le «zoning») là où il y avait de l'eau, pour la force motrice directe d'abord, pour

Une usine typique de la Catalogne à l'Ecosse. Usine ou maison d'habitation.
(Photo R. Kupper. Tirée de *Fabrikbauten in der Schweiz vor der Mitte des 19. Jahrhunderts*, Verlag Buchhandlung Kupper, Stäfa, 1984.)