

# Réaffectations : les surfaces d'activités vides : un débat (presque) inexistant

Autor(en): **Marchand, Bruno**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 6

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129575>

## **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.

## Les surfaces d'activités vides: un débat (presque) inexistant

# S

i durant les années septante et quatre-vingts la réflexion a essentiellement porté sur la réutilisation des grandes friches agricoles et industrielles, l'évolution récente du marché immobilier a profondément modifié les données à prendre en considération et, par conséquent, nos centres d'intérêt. En effet, la superproduction de la dernière décennie a provoqué une offre excédentaire de surfaces artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires, dépassant de loin la demande actuelle. Actuellement, dans le canton de Vaud, plus de 380.000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités sont libres: ce sont, d'après certains auteurs, *les friches du troisième type*.<sup>1)</sup>

De toute évidence l'utilisation future de ces surfaces semble poser problème: il faudrait, pour les occuper, et d'après les calculs de la Société Vaudoise des Régisseurs (SVR), une croissance régulière de 2% par an, ceci pendant plusieurs années, ce qui, dans le contexte actuel, est peu probable<sup>2)</sup>. Même en bénéficiant du retour de la croissance économique, on peut logiquement supposer qu'un grand pourcentage de ces locaux restera inoccupé dans ces prochaines années, ceci d'autant plus que les surfaces construites dans les années soixante et septante sont très difficiles à relouer à cause de leurs équipements techniques et leurs installations informatiques particulièrement défectueuses. A quoi s'ajoute le fait que les besoins en espace des entreprises se réduisent de façon constante: «dans un effort accru

de productivité, les entreprises cherchent à limiter les surfaces moyennes en imposant à leur personnel des normes sévères qui s'appliquent même aux cadres et aux dirigeants. Dans beaucoup d'entreprises (...) c'est le critère de l'efficacité qui dicte le besoin en surfaces. Un besoin qui est minimisé en faisant appel aux technologies nouvelles - immeubles intelligents, télétravail. Les entreprises ne raisonnent plus en m<sup>2</sup> mais en nombre d'emplois localisables dans une surface»<sup>3)</sup>.

Cette évaluation est-elle trop pessimiste? Peut-être. Le phénomène est européen et des villes comme Zurich et Genève sont, semble-t-il, toujours compétitives à cause de leur attractivité économique et de leur qualité de vie.<sup>4)</sup> Pourtant la situation demeure préoccupante au vu de l'étendue d'un parc immobilier peu recherché qui, à cause de la mauvaise rentabilité finan-

cière des investissements immobiliers de départ,<sup>5)</sup> risque tout simplement d'être laissé à l'abandon<sup>6)</sup>. Or plusieurs arguments semblent démontrer les avantages qu'on peut retirer de l'exploitation de ces locaux par des changements d'affectation :

- tout d'abord, des avantages économiques, d'une part, par la revitalisation (du moins partielle) du secteur de la construction actuellement particulièrement morose et, d'autre part, par l'utilisation et par la mise en valeur d'un actif existant. Car les charges financières que représente cette offre surabondante sont impressionnantes. Sans même tenir compte de la valeur du terrain, on peut estimer à près d'un milliard de francs la somme qui a été investie et qui se retrouve purement et simplement immobilisée. Dans certains cas la reconversion de surfaces d'activités vides permet aussi



aux futurs utilisateurs de disposer de locaux plus rapidement que s'ils avaient dû les construire et, par conséquent, d'en retirer un avantage financier: «l'ouverture d'un centre de gymnastique dans une ancienne fabrique à proximité de Zurich n'a nécessité que deux mois de travail et la transformation d'une fabrique d'horlogerie en logements à La Chaux-de-Fonds a coûté deux fois moins cher (234 francs le m<sup>2</sup>) qu'une construction à neuf»<sup>7)</sup>

- des avantages de nature écologique: le recyclage de produits déjà existants dans le marché présente des avantages écologiques certaines, par la minimisation des déchets et par la diminution de consommation de matières premières et d'énergie.

- enfin des avantages de nature urbanistique: d'une part, il faut mettre en relief le formidable potentiel de ces surfaces vides, «les zones industrielles existantes sur le territoire suisse ayant largement de quoi absorber d'ici à 2005 la moitié des besoins en terrains complémentaires de l'habitat, des services, de l'artisanat, du commerce et même des administrations publiques».<sup>8)</sup> D'autre part, et paradoxalement, on peut admettre que cette situation excédentaire peut être stimulante pour un changement dans la politique actuelle de l'aménagement du territoire. Suite aux spéculations des



années huitante et le suréquipement des terrains à bâtir il est peut-être temps de nous recentrer sur la gestion du territoire déjà bâti et sur la réinterprétation des structures urbaines déjà construites.<sup>9)</sup>

Certes cette argumentation semble fragile face à la complexité de la question qui demande une réflexion plus élargie et nous y reviendrons de façon plus approfondie dans un dossier prévu dans le courant de l'année prochaine. Car le but de ces quelques

lignes n'est pas de traiter ce sujet de façon exhaustive mais plutôt de tenter de lancer un débat<sup>10)</sup> (presque) inexistant.

Bruno Marchand

Ci-dessus : bâtiment industriel transformé en pizzeria, à Gland

Ci-contre : Ancien espace Philips à Gland, devenu discothèque

Ci-dessous : toujours dans la zone industrielle de Gland, un bar et un bowling

## REFERENCES

<sup>1)</sup> *Domaine public* n°1271, 3 octobre 1996, p. 7.

<sup>2)</sup> Etienne Oppliger, «Malgré quelques lueurs, le marché de l'immobilier demeure déprimé» in *24 Heures* du 6 février 1997, p. 35.

<sup>3)</sup> *Domaine public*, op. cit. p. 7.

<sup>4)</sup> Voir l'étude de Wüest & Partner, *Immobilienmarkt Schweiz: Immo-Monitoring 1998*.

<sup>5)</sup> Voir à ce sujet Jacques Vicari, «Logement et démographie. Grande absente: la recherche fondamentale» in *Campus* juin - septembre 1992.

<sup>6)</sup> On se pose cette question à propos de la réhabilitation du parc immobilier des années soixante. Voir à ce sujet Jacques Vicari, op. cit.

<sup>7)</sup> Yvan Mudry, «La reconversion des vieilles usines: un idéal difficile à réaliser» in *Journal de Genève et Gazette de Lausanne*, 24 août 1995.

<sup>8)</sup> *24 Heures* du 13 janvier 1995.

<sup>9)</sup> Voir à ce sujet Urs Zuppinger, *Le réaménagement des territoires bâtis. Une tâche prioritaire de l'urbanisme d'aujourd'hui*, PI-BAT, Office fédéral des questions conjoncturelles, 1996.

<sup>10)</sup> Voir à ce sujet le *Cahier ASPAN-SO* n° 3, 1997 qui traite de la gestion du bâti vide.

