Les friches industrielles, un réservoir de nouvelles urbanités

Autor(en): **Froidevaux, Hervé / Rey, Emmanuel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Tracés : bulletin technique de la Suisse romande**

Band (Jahr): **135 (2009)**

Heft 04: **Ecoles vaudoises**

PDF erstellt am: **26.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-99734

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

Hervé Froidevaux et Emmanuel Rey

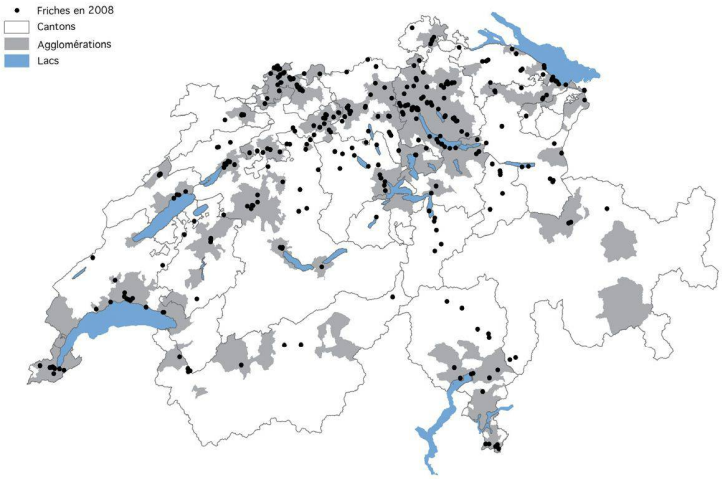
Les friches industrielles, un **réservoir** de nouvelles urbanités

URBANISME

C'est au début des années 1990, sous l'effet de la désindustrialisation, que le phénomène des friches industrielles a fait son apparition en Suisse. Cantonnée pendant longtemps au cercle des spécialistes du développement urbain, la perception d'un potentiel stratégique mais inexploité fait progressivement son chemin parmi les responsables politiques et les médias. Au moment où émergent les premières opérations de reconversion, de nombreux projets sont en cours de développement, tandis que d'autres terrains sommeillent encore. La récente mise en place d'un inventaire à l'échelle suisse[1] met en évidence que les projets développés ces dernières années n'ont de loin pas réduit l'ampleur du phénomène et qu'à l'heure de la ville durable et des écoquartiers, les friches représentent un énorme réservoir pour de nouvelles urbanités.

Prendre conscience des enjeux liés à la durabilité de l'environnement construit encourage la recherche d'alternatives afin de juguler l'étalement urbain. Sans une utilisation plus rationnelle du sol, il apparaît en effet impossible d'influer sur les effets négatifs qui caractérisent une urbanisation dispersée : une juxtaposition d'espaces périphériques indéfinis, une augmentation significative des impacts environnementaux liés à la mobilité et aux réseaux d'infrastructures ainsi que des disparités sociales accrues et un coût de fonctionnement alourdi[2].

A cette volonté de densification urbaine s'ajoute la recherche de sites attractifs par les acteurs du développement immobilier. Pour les investisseurs, les zones à bâtir à forte densité comme les immeubles disponibles sur le marché se font rares. Dans ce contexte, les friches industrielles représentent un potentiel particulièrement intéressant de surfaces à reconquérir. Souvent situées à des emplacements stratégiques, elles présentent l'avantage d'être déjà raccordées aux réseaux techniques et aux dessertes de transports publics et privés. Elles représentent souvent l'opportunité de revitaliser des portions de villes ou d'agglomérations en attente de nouvelles destinées. Par rapport à d'autres potentiels de densification comme la construction sur des « dents creuses » ou la surélévation d'immeubles existants, elles présentent la caractéristique de permettre de repenser des portions importantes du tissu urbain et, souvent, d'engendrer des mutations à l'échelle de quartiers[3].



1

[1] En juin 2008, le Conseil fédéral a adopté un plan de mesures d'encouragement à la réaffectation des friches industrielles et artisanales prévoyant entre autres la constitution d'une vue d'ensemble en la matière. L'inventaire réalisé par le bureau *Wüest & Partner AG* sert de base à cette de vue d'ensemble.

[2] Sauvez M., *La ville et l'enjeu du développement durable*, La Documentation française, Paris, 2001

[3] Rey E., « Régénération des friches urbaines et développement durable ? », Cycle de cinq conférences publiques sur la ville durable, Observatoire universitaire de la ville et du développement durable / *La Revue durable* / ArGiLe, Lausanne, 24 février 2005

[4] A consulter sur <www.wuestundpartner.com/friches>

[5] Relevons qu'il n'existe pas de critères internationaux pour définir la notion de friches. Certains organismes, à l'instar de Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAURIF), fixent par exemple la limite des terrains pris en compte à seulement 5 000 m². Voir à ce sujet Lee O. et al., « The scale and nature of european brownfields », in *Proceedings of Cabernet*, Belfast, avril 2005

Fig. 1 : Carte de la Suisse présentant la répartition géographique des friches recensées (Source <www.wuestundpartner.com/friches>, sur base cartographique OFS GEOSTAT / Swisstopo)

Tab. A et B : Répartition des friches dans les cantons romands et par catégories (Source <www.wuestundpartner.com/friches>)

Fig. 2 et 3 : Site en friche de la gare des Eaux-Vives dans son état actuel et projet de PDQ pour un développement mixte (Photo et visualisation ADR Architectes)

Inventaire des friches en Suisse

A l'instar d'autres pays comme, par exemple, le Royaume Uni, qui publie depuis plusieurs années une statistique annuelle en matière de friches urbaines (*National land use database of previously-developed land*), la Suisse dispose enfin d'un outil de suivi rigoureux de ces terrains laissés en jachère après l'abandon d'activités industrielles, artisanales, ferroviaires et militaires, ainsi que, plus largement, de sites abritant des infrastructures devenues obsolètes (abattoirs, hôpitaux, installations sportives, etc.)[4].

Au niveau méthodologique, cette base de données a été constituée à partir des résultats d'une enquête nationale du bureau *Wüest & Partner* achevée en été 2008. Elle recense les friches présentant une superficie d'au moins un hectare dont l'utilisation actuelle est inférieure à 50% au moins de l'affectation initiale[5]. A ce jour, un total de 348 aires a été recensé, ce qui représente une superficie totale de 1 820 hectares, c'est-à-dire supérieure à celle de la ville de Genève.

Selon la définition typologique des communes, émise en 2000 par l'OFS, les friches sont les plus nombreuses dans les « grands centres situés dans les couronnes d'agglomérations ». Plus de 70% de toutes les friches se trouvent ainsi dans les communes d'agglomérations (fig. 1).

Canton	Nbre	Surf. [ha]
Fribourg	7	13
Genève	10	36
Jura	4	9
Neuchâtel	9	13
Valais	8	46
Vaud	16	51
Total Suisse romande	**54**	**168**
Part du total [%]	**16%**	**9%**

A

Type	Nbre	[%]	Surf. [ha]	[%]
Friche industrielle	240	69%	991	54%
Friche ferroviaire	49	14%	224	12%
Friche militaire	24	7%	88	5%
Aérodrome	6	2%	434	24%
Autres	29	8%	84	5%
Total	**348**	**100%**	**1'820**	**100%**

B

2

3

Fig. 4 : Réaffectation de l'ancien Hôpital des Cadolles à Neuchâtel, mettant en évidence une stratégie mêlant bâtiments transformés dans la partie sud du site (projet Bauart) et nouvelles constructions dans la partie nord (projet Bernasconi Entreprise générale SA / Frungallina SA*)*

Fig. 5 : Transformation des bâtiments de l'ancien Hôpital des Cadolles à Neuchâtel (Document Bauart)

Il est à relever que, si le canton de Zurich est celui qui possède le plus de friches sur son territoire, le phénomène touche clairement l'ensemble des cantons. La Suisse romande représente pour sa part 16 % du nombre total et 9 % de la surface totale (fig. 1 et tab. A). Une grande diversité caractérise par ailleurs les sites recensés, dont la surface oscille entre un et 260 hectares et dont les anciennes affectations étaient multiples (tab. B).

En tenant compte d'un indice d'utilisation du sol moyen de 0,7, le potentiel théorique de surfaces brutes de plancher qui pourraient être créées sur l'ensemble des sites recensés peut être estimé à environ 11,3 millions de m^2, soit quelque 85 000 logements ou près de 450 000 postes de travail dans le tertiaire[6]. Si l'on tient également compte des terrains dont la surface oscille entre 5 000 et 10 000 m^2, le potentiel pourrait même être théoriquement supérieur[7].

Compte tenu de changements permanents des affectations et des activités, une base de données sur les friches est par définition en constante évolution. Dans ce sens, elle sera régulièrement mise à jour et une actualisation complète sera systématiquement effectuée tous les deux ans.

Enjeux de la reconversion

Le volume de l'investissement qui pourrait être réalisé sur ces sites a été extrapolé, en tenant compte de la qualité de la situation macroscopique, c'est-à-dire du marché local et de l'attrait économique de chaque commune. Il peut être estimé à quelques 27 milliards de francs. Si on incorpore au calcul la valeur du terrain occupé par les friches, les placements immobilisés atteignent 34 milliards de francs !

Au même titre que pour les autres terrains, les chances de reconversion dépendent cependant fortement des conditions du marché foncier local. Plus le marché immobilier alentour est dynamique et favorable, plus les chances de valorisation sont importantes. L'analyse faite par *Wüest & Partner* a permis de mettre en évidence qu'une grande majorité des friches répertoriées, soit 220 sur 348 (63 %), sont situées dans des communes jouissant d'une localisation favorable. Ces terrains ont donc de grandes chances d'être réaffectés au cours des dix prochaines années et de disparaître alors de la liste des friches.

Dynamique de projet

Mais, même dans une localisation favorable, le processus n'est de loin pas spontané. Différents obstacles spécifiques aux friches peuvent en effet se manifester liés notamment aux aspects fonciers (plusieurs propriétaires), aux procédures de planification (nécessité d'un changement d'affectation) ou à la gestion des infrastructures antérieures avec parfois la nécessité d'une dépollution du site. Il est alors nécessaire que s'enchaînent deux étapes initiales cruciales : le déclenchement de l'opération, soit la définition d'une vision spatiale et économique servant de « détonateur » au processus de régénération, et l'émergence d'une dynamique

[6] Wüest & Partner, *Les friches industrielles et artisanales de Suisse. Reporting 2008*, ARE, Berne, novembre 2008

[7] Rey E., « Des friches urbaines aux quartiers durables », in *TRACÉS* n° 12/2007, pp.13-15

4

5

Fig. 6 et 7 : L'ancien silo à grain et le plateau industriel de Pérolles à Fribourg se sont mués en un quartier de logements très diversifiés (Photos lehmann fidanza & associés)

6

7

de projet, soit l'intégration effective par tous les partenaires d'une logique de projet et non plus d'une vision d'un site en déclin.

Le projet de développement d'affectations mixtes autour de la future gare des Eaux-Vives à Genève est emblématique de l'intérêt évident à résoudre la complexité foncière – Ville et Canton de Genève ainsi que les CFF se partageront les droits à bâtir découlant d'un changement de zone – pour la reconversion de sites qui sont attractifs à la fois aux niveaux de la valorisation économique, de l'intégration sociale et de la mobilité (fig. 2 et 3).

Patrimoine industriel

Reconvertir une friche demande par définition aux praticiens de mettre en place des stratégies d'intervention par rapport au bâti existant. En fonction des spécificités historiques, constructives et spatiales des bâtiments présents sur le site, il s'agit de trouver l'équilibre entre une logique passéiste qui serait de tout conserver et une volonté de tabula rasa qui tendrait à effacer complètement la mémoire du lieu. La démarche s'inscrit dans une recherche créative d'adéquation entre le cadre bâti et les fonctions changeantes qu'il abrite, en prenant en compte des aspects aussi divers que le développement urbain, la cohérence architecturale, la qualité patrimoniale, le positionnement adéquat dans le marché immobilier et la rentabilité économique.

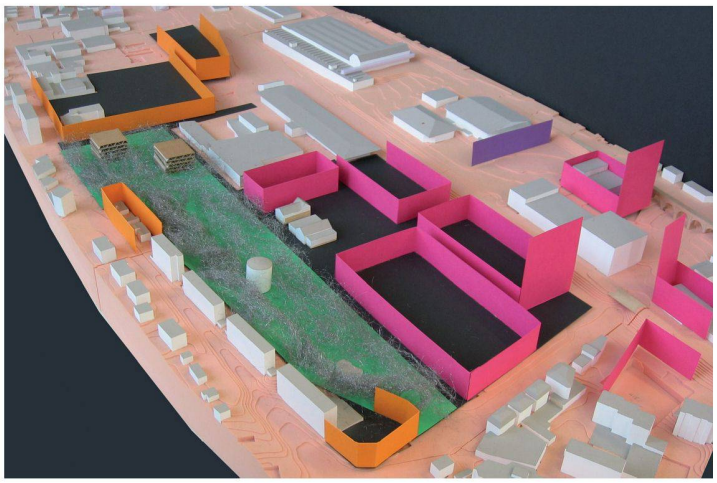
Le projet de réaffectation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles à Neuchâtel en quartier de logements est emblématique de cette recherche d'équilibre. La démarche repose simultanément sur la transformation de l'ancien front bâti sud datant de 1914 en logements PPE et la démolition des autres édifices dans la partie nord du site pour faire place à de nouveaux immeubles d'habitation en loyer libre et modéré (fig. 4 et 5).

Le nouvel ensemble résidentiel du plateau de Pérolles à Fribourg, qui intègre quatre nouveaux bâtiments dans un

Fig. 8 : Vue des anciens abattoirs de Malley aujourd'hui en situation de friche urbaine (Photo E. Rey)

Fig. 9 : Maquette d'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du PDL intercommunal de Malley pour le SDOL (Photo Bauart)

8



9

contexte urbain en mouvement tout en réaffectant un élément historique du site – l'ancien silo à grain est converti en logements –, illustre les possibilités offertes par ce type de démarche (fig 6 et 7).

Durabilité

Si la notion d'économie de sol revêt une importance cruciale, la régénération des friches urbaines ne se limite de loin pas à ce seul enjeu. Compte tenu de la complexité des interactions caractérisant l'environnement construit, une action qui porterait sur la seule densification – considérée comme unique remède à tous les problèmes d'urbanisation – s'avérerait simpliste et insuffisante. La densité apparaît en effet comme une condition nécessaire mais pas suffisante pour tendre vers un développement urbain durable.

Afin de contribuer réellement au développement durable de l'environnement construit, la régénération doit se traduire par l'intégration simultanée et convergente des multiples objectifs liés à la durabilité environnementale, socioculturelle et économique. Ainsi émerge la notion de « quartier durable » ou « écoquartiers », à savoir la réalisation de pôles caractérisés entre autres par une densité optimale, une maîtrise coordonnée de l'urbanisation et de la mobilité, la construction d'édifices à haute qualité environnementale, des espaces publics de qualité, des services de proximité, la promotion d'une mixité fonctionnelle et sociale et la recherche d'une qualité de vie accrue en milieu urbain.

Ces objectifs trouvent dans l'échelle du quartier un cadre particulièrement adapté à l'expérimentation de solutions concrètes[8]. Par leur ampleur et leur emplacement souvent stratégique, les opérations de régénération de friches urbaines présente l'intérêt de constituer des exemples emblématiques. Leur régénération est en mesure de susciter un effet d'entraînement sur le périmètre environnant, requalifiant ainsi une portion de tissu urbain susceptible de dépasser de loin ses propres limites physiques. L'exemple du plateau de Malley, dont le développement en cours est marqué par la création d'une nouvelle halte RER et la régénération de plusieurs secteurs en friche (notamment les anciens abattoirs et l'usine à gaz), illustre bien les enjeux d'une telle dynamique de mutation urbaine (fig. 8 et 9).

La création de quartiers durables par la régénération des friches urbaines ne va cependant pas de soi. Elle implique que les acteurs en charge du projet intègrent une recherche volontariste de qualité globale et un suivi actif des multiples dimensions de la durabilité. En garantissant simultanément la cohérence de l'évolution spatiale du lieu et la prise en compte optimisée de critères environnementaux, socioculturels et économiques, de nouvelles urbanités pourront alors émerger sur ces territoires un temps désertés par la ville européenne postmoderne[9].

Hervé Froidevaux, lic. ès sc. économiques, Senior Consultant
Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1, CH – 1204 Genève

Emmanuel Rey, architecte EPFL SIA FSU, dr ès sc. appl., Associé
Bauart Architectes et Urbanistes SA
Crêt-Taconnet 17, CH – 2002 Neuchâtel

[8] Rey E., « Integration of energy issues into the design process of sustainable neighborhoods », in *Proceedings of PLEA 2006*, Genève, septembre 2006, pp. 679-682

[9] Rey E., *Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet*, Université Catholique de Louvain, Faculté des Sciences appliquées, Département d'architecture, urbanisme, génie civil et environnemental, Thèse de doctorat en sciences appliquées, Louvain-la-Neuve, 2006