

## La reconquête de la ville passe par l'aménagement de ses friches



Le quartier Ecoparc à Neuchâtel (bureau Bauart) s'élève sur une ancienne friche ferroviaire. A droite: les bâtiments du Campus Arc s'insèrent le long des voies et les immeubles d'habitation suivent les courbes de niveau historiques. ARCHIVES

**> Territoire**  
L'étalement urbain n'est plus un modèle pour la ville européenne

**> Un livre révèle le rôle des friches dans sa redensification**

Géraldine Schönenberg

Ils stagnent à l'abri des regards, souvent dans l'indifférence générale. Des terrains à la superficie conséquente, inexploités, dont l'ancienne vocation industrielle, ferroviaire ou encore militaire ne correspond plus à l'évolution de la cité. Mais leur destin pourrait connaître un fantastique revirement ces prochaines années. Comme à Yverdon, par exemple, qui va voir se développer un projet d'envergure en partie sur ses friches ferroviaires (lire LT du 22.08.2013). L'architecte et professeur à l'EPFL Emmanuel Rey (associé au bureau Bauart) s'est penché sur le fabuleux potentiel de ces pans de ville en jachère, situés à des emplacements stratégiques et qui pourraient contribuer à redessiner la métropole du futur. Dans un ouvrage universitaire\* publié récemment suite à un travail de recherche couronné par le Prix européen Gustave Magnel, l'architecte montre que le «recyclage» de ces parcelles en sommeil est une solution à exploiter pour limiter les impacts

environnementaux en termes énergétiques ou de consommation du sol générés par l'étalement urbain, ce modèle issu des Trente Glorieuses qui montre aujourd'hui ses limites. Au nom du développement durable, les spécialistes mettant en évidence l'impératif de concentrer les logements autour du noyau de vitalité de la cité, va-t-on assister à une révolution urbanistique? Interview.

**Le Temps: Quels critères déterminent la classification d'une partie de territoire en «friche»?**

**Emmanuel Rey:** On parle de friche tout d'abord lorsque les besoins et le cadre bâti ne correspondent plus (pour différentes raisons: logistiques, économiques, etc.). Une friche implique un temps de vacance d'au moins une année. Par exemple, l'ancienne centrale de distribution Coop à Crissier, qui n'était plus utilisée comme site logistique, a été revendue à un investisseur de l'immobilier pour créer du logement. Il y a encore le critère de la superficie. Le terrain doit être d'au moins 5000 m<sup>2</sup> et peut comporter plusieurs éléments bâtis. Situé dans le milieu urbain, il peut couvrir une multitude de territoires (on parle alors d'«archipel des friches»), et son utilisation doit être nettement inférieure au potentiel du site. Il peut y avoir des activités marginales (par exemple, un parking sur un terrain vague), ce peut aussi être une occupation transitoire ou alternative. Un autre critère est qu'un site connaisse une durée prolongée sans investissement (bâtiments qui ne

sont plus entretenus ni rénovés), ce qui le fait entrer dans cette spirale d'abandon.

**– Quels sont, aujourd'hui, les principaux secteurs de la vie publique concernés par cette désaffection?**

– La majorité sont des friches industrielles (par exemple une entreprise qui s'est décentralisée logiquement en périphérie de la ville ou encore sur un autre continent). Ensuite il y a les friches ferroviaires: le rail tend à réduire son emprise spatiale car il est plus efficace en surface qu'il y a quelques années. Aujourd'hui, près de 350 sites prioritaires en Suisse sont passés du domaine ferroviaire au sens strict au domaine immobilier avec possibilité d'y construire de nouveaux bâtiments. Le troisième champ concerne les friches militaires (l'armée est le premier propriétaire foncier du pays). Que ce soit en Suisse ou dans toute l'Europe, avec la réduction des effectifs militaires, énormément de casernes, stands de tir ou arsenaux passent petit à petit dans le domaine civil. On trouve encore les friches infrastructurelles, moins spécifiques: d'anciens abattoirs (comme à Lausanne ou à La Chaux-de-Fonds), d'anciens hôpitaux (Les Cadolles à Neuchâtel) ou encore des équipements sportifs comme l'ancien stade des Charmilles à Genève. Enfin, émergent depuis quelque temps de nouveaux types de friches en Europe à l'instar des friches commerciales: de grands centres commerciaux se sont implantés dans des régions où l'offre a dépassé la demande, où un opérateur se retire et personne ne reprend. La crise a accentué ce phénomène.

**– Dans quel contexte urbanistique est né l'intérêt pour les friches urbaines dans le but de les exploiter de manière à redonner vie à la cité en créant des logements?**

– Nous sommes dans un temps particulier de la ville en général. Le modèle que l'on connaît aujourd'hui est celui de la ville européenne postindustrielle. Après un premier temps historique très long où les villes se sont constituées par la densité d'activités et la création de lieux d'échanges, on a vu après guerre, dans toute l'Europe, avec l'émergence de l'automobile et les facilités de déplacement, une phase d'étalement urbain: on a commencé à construire des logements en périphérie jusqu'aux quartiers de villas individuelles périurbains. Le modèle pavillonnaire, qui a connu son apogée dans les années 70-80, amorce un certain recul aujourd'hui, avec l'appari-

tion des logements à plusieurs entités et la remise en question de l'étalement urbain. Pour minimiser la consommation du sol ou de l'énergie, et pour limiter les coûts des infrastructures (routes, égouts, réseau électrique) qui sont plus élevés dans un tissu peu dense, on tend à vouloir redensifier le tissu urbain. Cette stratégie de retour en ville entre en résonance avec une prise de conscience collective des conséquences de l'étalement urbain sur le paysage, comme l'ont montré les résultats des votations récentes.

**– Pensez-vous que ce retour en ville correspond aux besoins réels de la population?**

– Construire durable, c'est se projeter dans le futur, dans les trente à cinquante prochaines années. Or, nous sommes déjà dans une société dite «de longue vie», et quand on est âgé et qu'on vit seul, on n'a pas forcément envie d'être isolé en périphérie... Les prévisions statistiques sur le nombre de personnes par ménage en 2030, ce qui veut dire demain à l'échelle de l'urbanisme, montrent qu'en Suisse il n'y aura que 24% des ménages qui comprendront plus de 2 personnes, avec une majorité de ménages composés de 1 ou 2 personnes. Ces chiffres sont liés au vieillissement de la population et à l'éclatement de la structure familiale. Du coup, le modèle de la maison individuelle périurbaine, qui est basé sur une famille traditionnelle, devient minoritaire. Dans ce contexte, il y a une prise de conscience que les besoins futurs seraient mieux couverts grâce à un rapprochement avec la ville, ce qui amène à l'émergence d'un public cible prêt à retourner y vivre pour autant qu'il trouve des logements et des services intéressants. C'est là qu'apparaît le potentiel des friches, ces secteurs en plein cœur des villes qui sont laissés à l'abandon, désaffectés. Leur régénération peut offrir justement un potentiel de surfaces à reconquérir pour répondre à cette évolution et permettre de gérer le retour en ville.

**– Quels sont les atouts de ces sites qui ont été conçus pour une utilisation bien spécifique?**

– Les friches sont des territoires clés parce qu'elles sont souvent bien placées (par exemple, les friches ferroviaires sont proches des gares, des transports publics, parfois déjà intégralement raccordées au réseau technique de la ville). En Europe, nous ne sommes plus dans une logique de «table rase» dans le sens où 80% de la ville du futur existe déjà (par les infrastructures, par la densité, etc.). Nous devons donc

analyser la ville d'aujourd'hui en profondeur, évaluer ses besoins et ses évolutions afin d'optimiser son fonctionnement. Les friches peuvent jouer un rôle intéressant dans cette équation car ce sont des territoires stratégiques d'une certaine ampleur (le plateau de Malley représente 70 ha, à Yverdon le secteur entre la gare et lac fait 40 hectares), qui peuvent accueillir jusqu'à 3000 habitants supplémentaires. En plus, ces sites auront un effet d'entraînement. Car si leur transformation se fait de manière intelligente, cela va conduire à la régénération d'autres tissus environnants: les bâtiments vont se rénover, les transports publics vont être plus performants. Donc la plus-value recherchée par la régénération d'une friche dépasse ses propres limites et peut créer une nouvelle dynamique de quartier. C'est aussi ça l'enjeu.

**– Dans votre ouvrage, vous vous intéressez à toute l'Europe. Le dénombrement de ces territoires n'a-t-il pas été fastidieux?**

– Ma question de départ était de savoir si le phénomène était marginal ou au contraire important. Il est apparu que très peu de pays font un inventaire exhaustif des friches (l'Angleterre est un des seuls à le faire, la plupart des pays dont la Suisse s'y mettent maintenant), mais les données ne sont jamais totalement définitives car on est face à une réalité mouvante: un terrain est en friche puis il se régénère, un autre est actif puis il devient friche, donc la photo que l'on peut faire à chaque étape est en constante évolution. Mais en regardant les chiffres et en faisant des recoupements, il apparaît qu'en Suisse la totalité des friches (dans les villes et les agglomérations) représente à 1 à 2 fois la surface de la ville de Genève. Ce chiffre montre que ce phénomène est significatif, qu'il peut être quantifié et qu'il représente un vrai potentiel.

**– Pour revenir à la Suisse, quelles sont les particularités de ses friches et comment sont-elles exploitées actuellement?**

– La Suisse en possède tendanciellement moins que d'autres pays (elle a connu moins d'industries lourdes que des régions minières comme la Ruhr ou le nord de la France, elle possède aussi moins de friches militaires stratégiques comme en Allemagne de l'Est), mais on y trouve quand même de nombreux exemples liés à l'industrie comme les grandes usines Von Roll ou ABB, qui étaient de grands fleurons industriels et qui, petit à petit, se sont restructurées ou ont modifié leur production. Une partie est en cours

**Sur le site d'Ecoparc,** la transformation d'un bâtiment anciennement consacré à l'artisanat, en prolongement du mur de soutènement du plateau ferroviaire, a permis de créer logements et lofts (bureau Bauart).  
ARCHIVES

de régénération: la HEP et l'Université de Berne s'agrandissent par étapes sur une ancienne aire de Von Roll; l'ancienne brasserie Cardinal à Fribourg ou le plateau de Malley dans l'Ouest lausannois comportent de nombreuses surfaces industrielles qui vont également être régénérées.

Les friches ferroviaires sont aussi importantes parce qu'elles représentent souvent des lieux très stratégiques. Elles sont dans l'hypercentre quasiment par définition. Le Musée des beaux-arts de Lausanne devrait voir le jour sur l'ancienne halle des locomotives. Le nouveau quartier Ecoparc à Neuchâtel se construit sur un ancien plateau ferroviaire et logistique. La Chaux-de-Fonds se restructure aussi sur un site de ce type, et une partie du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV) va s'ancrer sur des terrains ferroviaires.

Les friches militaires sont en train d'émerger comme des éléments clés du développement territorial. Récemment le parlement a en effet communiqué qu'une partie des sites seraient extraits du domaine militaire pour passer au domaine civil et donc redevenir des morceaux de ville potentiels. A Sion, l'ancien arsenal cantonal et fédéral est en train de se transformer en médiathèque, un des lieux culturels de la ville. Par ailleurs, une partie du futur Parc suisse de l'innovation (favorisant la rencontre entre la recherche et les entreprises sur des lieux spécifiques en vue de promouvoir l'innovation en Suisse) devrait se construire sur l'ancien aérodrome militaire de Dübendorf.

**– En ce qui concerne les possibilités de logement, dans quelle mesure la réhabilitation des friches pourrait couvrir les besoins de la population?**

– De manière très théorique, j'ai calculé que si toutes les friches à disposition étaient consacrées au logement, cela couvrirait les besoins sans consommer de sol supplémentaire pendant dix à vingt-trois ans. Cela signifie qu'une génération entière aurait des réserves sur les friches. Mais dans une perspective de durabilité, les projets urbains visent plutôt à créer des morceaux de ville, des quartiers mixtes avec,



en plus des logements, des équipements publics et des commerces de proximité, ce qui est plus attractif qu'une cité-dortoir...

**– Vous-même, dans votre pratique d'architecte, comment vous confrontez-vous aux friches?**

– Quand j'ai commencé cette recherche, je travaillais avec mes associés du bureau Bauart sur le projet de Neuchâtel. Le potentiel de ce terrain peu exploité était assez évident, mais il n'existait pas de méthodologie indiquant comment transformer ce type d'espace en quartier durable. Mon travail de recherche a permis de créer un système d'indicateurs (je suis arrivé à 21 critères et 42 indicateurs environnementaux, économiques et socioculturels) pour le suivi des dimensions de durabilité d'un projet de

régénération. Je l'ai testé concrètement sur le projet de Neuchâtel. Aujourd'hui, grâce à un financement du Fonds national de la recherche scientifique, j'ai l'opportunité, au sein de l'EPFL, de développer un outil numérique destiné aux urbanistes et aux architectes. Parallèlement, ma pratique professionnelle me conduit à participer à plusieurs projets de ce type. Les friches ne sont pas des lieux qui sont donnés de manière littérale, simple, directe. Il faut les réinterpréter pour y permettre l'émergence d'une nouvelle urbanité, ce qui est une tâche très noble pour l'architecte...

\* «Régénération des friches urbaines et développement durable», Emmanuel Rey, Presses Universitaires de Louvain

## «Architecture Suisse» fête son 190e numéro

**> Edition** La revue spécialisée en profite pour s'ouvrir au design

Depuis plus de quarante ans, *AS-Architecture Suisse*\* présente un panorama des constructions les plus marquantes du paysage bâti historique et contemporain. Fondée en 1972 par Anthony Krafft, la publication présentée sous forme de fiches à archiver est diffusée par souscription parmi les professionnels de la branche. La pérennité de cette revue trimestrielle est un bel exemple de réussite dans le monde de l'édition.

Maria Teresa Krafft-Gloria, qui a pris les rênes de la publication après le décès de son mari, croit en «la force de l'écrit» et a une conscience aiguë de sa mission: «L'architecte laisse une trace pour l'humanité.» Si la directrice porte à bout de bras cet héritage depuis 1991, c'est bien sûr pour pérenniser une œuvre à vocation didactique, qui constitue en «7000 pages» une sorte d'encyclopédie unique en son genre, évoluant constamment, ayant valeur d'archives et présentant un état des lieux temporaire du patrimoine bâti. Mais c'est aussi par passion pour un métier dont elle veut

mettre en exergue la part humaine. Avec une pointe de provocation, l'éditrice évoque sa façon bien particulière d'entrer en contact avec ses interlocuteurs privilégiés, qui par la suite alimenteront la publication: «Les architectes sont très rationnels. Il faut penser à l'influence du pays... La Suisse est calviniste. Quand je leur téléphone, je me présente en disant: «Je suis Italienne, baroque, catholique.»

### Au-delà des modes

Ce qui ne l'empêche pas de perpétuer la même mise en page rigoureuse et descriptive qu'il y a quarante ans. Des fiches signalétiques d'objets architecturaux (citant tous les corps de métier ayant participé à la réalisation, de l'ingénieur en statique au chauffagiste), illustrées de photographies en noir et blanc, une information précise, brute, sans fioritures, à l'inverse des revues en papier glacé qui trônent sur les tables basses et que l'on feuillette d'une main. Un inventaire non exhaustif d'œuvres prégnantes, mais aussi

d'ouvrages de talents émergents et même d'artistes. «Bien sûr, on y trouve les grands noms de l'architecture contemporaine, mais aussi de jeunes architectes. Mon mari avait déjà ce souci de les mettre en avant car pour lui, les jeunes c'était l'avenir, car ils sont investis d'un élan particulier», déclare l'éditrice, qui évoque aussi sa tendresse pour les autodidactes, citant le Japonais Tadao Ando, illustre exemple.

La publication des Editions Krafft, qui défie les modes, souhaite offrir un réel outil de travail aux architectes, évoquant aussi des thèmes transversaux tels que la notion de «patrimoine», «les hôpitaux» ou encore «les ponts», grâce à des textes éditoriaux, des portraits. Elle traite aussi bien de l'aménagement paysager que de l'urbanisme et ouvre cette année pour la première fois ses pages au design en présentant des pièces de mobilier iconiques mais aussi des projets d'étudiants. **G. S.**

\*Le 190e numéro sortira le 20 septembre