

**LA  
CHRONIQUE**

Cette semaine:  
**EMMANUEL REY**



© Alain Herzog/EPFL

**PROFESSEUR DE PROJET  
D'ARCHITECTURE  
ET DIRECTEUR  
DU LABORATOIRE  
D'ARCHITECTURE  
ET TECHNOLOGIES  
DURABLES (LAST)  
DE L'EPFL**

# IMMOBILIER

**HABITAT** Des quartiers durables restent à créer au cœur des agglomérations.

## A la reconquête des friches urbaines

**L'**observation des territoires urbains contemporains fait apparaître un paradoxe singulier. D'un côté, les politiques publiques s'efforcent de freiner la consommation de sol et les pressions sur le paysage en luttant contre l'étalement urbain. De l'autre, un stock considérable de terrains situés au cœur des villes et des agglomérations demeure encore à l'abandon.

### Précieuses ressources

Ces friches urbaines abritaient auparavant des activités industrielles, ferroviaires, militaires, portuaires ou infrastructurelles. Elles offrent aujourd'hui de précieuses réserves de terrains constructibles. Selon certaines estimations récentes, ces ressources non valorisées ne représenteraient pas moins de 2500 à 3500 hectares en Suisse. En d'autres termes, cela signifie qu'une surface équivalant au double de la superficie d'une ville comme Genève sommeille actuellement au cœur de notre environnement construit.

Dans une perspective de réorientation du bâti vers l'intérieur, les friches urbaines sont ainsi amenées à jouer un rôle central. Plusieurs exemples de

« Une surface équivalant au double de la superficie d'une ville comme Genève sommeille au cœur de notre environnement construit. »

projets de reconversion ont mis en évidence la pertinence des démarches visant à régénérer ces sites en quartiers animés, attractifs pour l'habitat et propices au déploiement d'ac-

tivités économiques, sociales et culturelles. C'est le cas notamment des anciens secteurs industriels situés à l'ouest de la ville de Zurich ou du quartier Ecoparc à Neuchâtel. Ces premières réalisations n'ont cependant pas réduit l'ampleur du phénomène, qui reste plus que jamais d'actualité.

### Métamorphose des régions urbaines

Cette approche conduit à la recherche d'une densification à proximité des arrêts en transports publics. Elle se traduit notamment par la création, respectivement le renforcement, de pôles urbains à la fois denses et mixtes. Par ailleurs, cette réorientation du bâti vers l'intérieur concerne non seulement le centre des villes, mais également les agglomérations. Certains secteurs constituent en effet des opportunités particulièrement stratégiques pour la métamorphose des régions urbaines, en particulier les zones bien desservies par les lignes de transports publics - existantes ou futures - et qui présentent simultanément un potentiel pour accueillir de nouvelles constructions.

### Une approche globale et intégrée

Dans une optique de durabilité, la question ne se limite cependant de loin pas à la localisation et à la densification du bâti. La densité est bien sûr un enjeu quantitatif incontournable. Elle n'est toutefois pas à considérer comme une condition suffisante. Ce retour en ville soulève par exemple de nombreux défis architecturaux. Il s'agit en particulier de concilier la densité accrue du bâti, la minimisation des impacts environnementaux et la qualité de vie des usagers.

Compte tenu de la complexité de ce type de processus, seule une évaluation menée tout au long des différentes étapes du projet permet une intégration optimale des enjeux environnementaux, socioculturels et économiques. Contribuer à cette approche globale constitue l'objectif de plusieurs projets de recherche en cours au Laboratoire d'architecture et technologies durables de l'EPFL.