

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

Interview avec Peter Gurtner,
directeur de l'Office fédéral du logement
Réinvestir les friches urbaines
Situation du logement d'utilité publique
en Romandie?

81^e ANNÉE • N° 3 • OCTOBRE 2009



4-7

Interview avec Peter Gurtner

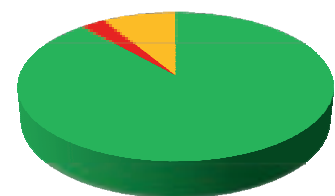
Docteur en économie, Peter Gurtner mettra fin cette année à une longue carrière à la tête de l'Office fédéral du logement (OFL). Nous l'avons rencontré dans son bureau à Granges (SO) pour lui demander de faire le point sur la politique fédérale en matière d'aide au logement.



8-11

Réinvestir les friches urbaines

De multiples sites en attente de nouvelles urbanités constituent autant d'occasions prometteuses pour densifier les villes dans une perspective de développement urbain durable.



12-29

Situation du logement d'utilité publique en Romandie?

Habitation a mené l'enquête auprès des instances fédérales, cantonales et communales pour faire le point en matière d'aide au logement d'utilité publique en Suisse romande. Un tour d'horizon que complète notre sondage exclusif auprès des coopératives d'habitation.



36-39

Evolution des mœurs et de l'habitat

Evolution de l'habitat et de l'architecture des logements, innovations techniques, coûts de construction, urbanité et écologie: le point avec Bruno Marchand, architecte, urbaniste et professeur à l'EPFL.

4-7 INTERVIEW. Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL) • **8-11** URBANISME. Réinvestir les friches urbaines • **12-29** SPECIAL SUISSE ROMANDE. Habitation a mené l'enquête auprès des instances fédérales, cantonales, et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique • **30-32** COOPÉRATIVES. Le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG) • **33** COOPÉRATIVES. La COPROLO à Cressy • **36-39** LOGEMENT. Evolution de l'habitat et de l'architecture des logements • **41-44** FINANCE. Crédits de construction et de rénovation : tour d'horizon dans les banques de Suisse romande



Réinvestir les friches urbaines

De multiples sites en attente de nouvelles urbanités constituent autant d'occasions prometteuses pour densifier les villes dans une perspective de développement urbain durable.

L'observation de l'occupation du sol met en exergue une dispersion croissante de notre environnement construit depuis plusieurs décennies. Cet étalement urbain entraîne non seulement une utilisation peu rationnelle du sol, mais augmente aussi les coûts d'infrastructures et les impacts environnementaux. La prise de conscience des effets dommageables induits par ce type d'urbanisation encourage aujourd'hui l'exploration de solutions alternatives à la ségrégation systématique des fonctions dans le territoire, qui implique immanquablement un éloignement accru entre les lieux de résidence et d'activités et une certaine dépendance à l'automobile pour les déplacements.

Cette recherche d'une durabilité accrue pour l'environnement construit passe notamment par le développement d'une urbanisation plus dense, mais également plus mixte et globalement mieux coordonnée avec les transports publics. Dans ce contexte, parmi les alternatives pouvant contribuer à cette inversion de tendance, les friches urbaines 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. Par rapport à d'autres potentiels de densification tels la construction sur des «dents creuses» ou la surélévation d'immeubles existants, elles permettent de repenser des portions importantes du tissu urbain et d'engendrer de véritables mutations à l'échelle de quartiers entiers.

Des secteurs en attente de nouvelles urbanités

C'est au début des années nonante, 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.

S'il n'existe pas de critères internationaux pour définir de manière univoque la notion de friches urbaines, de multiples organismes européens, à l'instar de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAURIF), se penchent néanmoins sur le sujet depuis les années quatre-vingt et ont fixé notamment la surface minimale des terrains à prendre en compte à 5000 m².

Au niveau suisse, les préoccupations relatives au monitoring des friches sont plus récentes. Le premier inventaire en la matière vient d'être mis en place, en se concentrant sur les terrains dont la surface est supérieure à 10000 m². A l'instar d'autres pays comme 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 dorénavant d'un outil de suivi rigoureux de ces terrains laissés en jachère après l'abandon d'activités industrielles, artisanales, ferroviaires, militaires et infrastructurelles (voir encadré).

Il apparaît que les friches représentent l'équivalent d'une ville entière qui serait devenue obsolète et demeurerait en attente d'une nouvelle destinée. Au moment où la pénurie de logements se manifeste dans la plupart des régions urbaines, il apparaît évident que les friches urbaines représentent un enjeu stratégique majeur pour accueillir de nouveaux immeubles de logements. Sous l'angle de la durabilité, ces derniers se conçoivent comme des ensembles denses et fonctionnellement mixtes (activités, écoles, lieux culturels), en privilégiant les sites les mieux desservis par transports publics.

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 dans l'inventaire précité peut être estimé à environ 11,3 millions de m², soit quelque 85 000 logements ou près de 450 000 postes de travail dans le tertiaire. Au niveau économique, le volume de l'investissement qui pourrait être réalisé sur ces sites peut être extrapolé – en tenant compte du marché immobilier local et de l'attrait économique de chaque commune – à environ 27 milliards de francs suisses.

Si l'on tient également compte des terrains dont la surface oscille entre 5000 et 10000 m² et que l'on considère un indice d'utilisation du sol plus élevé (indice de 1,2 à 2,0 correspondant à des pôles urbains et suburbains), il serait possible – en théorie – de réaliser entre 300 000 et 700 000 logements sur les friches urbaines, soit plus de 10 ans des besoins en matière de logements.

Nécessité d'une dynamique de projet

Ces quelques considérations quantitatives illustrent bien le potentiel considérable que représentent les friches urbaines. 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 alentours est dynamique et favorable, plus les chances de valorisation sont importantes. Mais, même dans les cas les plus favorables, cette régénération de tissus délaissés au cœur des villes et des agglomérations n'est cependant de loin pas un processus spontané. Elle implique l'émergence d'une dynamique de projet, permettant de dépasser les multiples obstacles inhérents à ce type d'opérations.

La friche ferroviaire du plateau de la gare à Neuchâtel, entièrement réinvestie. © Bauart Architectes et Urbanistes SA

Inventaire des friches en Suisse

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'un inventaire en la matière. La banque de données réalisée par le bureau Wuest & Partner AG sert de base à cette vue d'ensemble.

Elle recense les friches présentant une superficie d'au moins un hectare (10 000 m²) et dont l'utilisation actuelle est inférieure d'au moins 50% à l'affectation initiale. A ce jour, un total de 348 aires d'au moins un hectare a été recensé, représentant une superficie de 1820 hectares (18 millions de m²), supérieure à celle de la ville de Genève. A relever que, si le canton de Zurich est celui qui possède le plus de friches sur son territoire, le phénomène touche l'ensemble des cantons. La Suisse romande représente pour sa part 16% du nombre total des friches recensées et 9% de la surface totale.

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

Données extraites du site www.wuestundpartner.com/friches

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 d'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 servant de «détonateur» au processus de régénération, et l'émergence d'une dynamique 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. Par une projec-



PHOTO: RUEDI WALTI.

Dialogue entre le bâtiment CMN-HEG implanté de manière rectiligne le long des voies ferroviaires et les immeubles d'habitation marquant la limite du plateau créé à la fin du XIX^e siècle. © Bauart Architectes et Urbanistes SA.

tion dans le futur, la démarche doit parvenir à fédérer toutes les motivations publiques et privées nécessaires à la concrétisation du projet, tout en maintenant une cohérence urbanistique au cours de sa réalisation, qui s'étale le plus souvent sur plus d'une décennie.

Reconvertir une friche confronte les praticiens à 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 consisterait à tout conserver et une volonté de tabula rasa qui tendrait à effacer totalement 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, la rentabilité économique ou la potentialité d'adaptation aux standards actuels.

Le projet de réaffectation du site de l'ancien Hôpital des Cadolles à Neuchâtel en quartier de logements – actuellement en cours de réalisation – 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 en propriété par étage (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. La démarche permet non seulement de tirer parti des qualités du site (vue, dégagement, proximité du parc et de la forêt), mais également de mettre en valeur une ancienne bâtisse et d'offrir ainsi une diversité accrue de logements (typologies, dimensions, standards).

Approche globale de la qualité

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 l'unique remède à tous les problèmes d'urbanisation, s'avérerait clairement simpliste et insuffisante. La densité apparaît en effet comme une condition nécessaire – mais pas suffisante – pour tendre vers un développement urbain durable. Pour s'inscrire pleinement dans une optique de développement durable, cette dynamique doit viser une qualité globale pour le futur quartier, ce qui implique une recherche d'optimisation entre des critères d'ordre environnemental, socioculturel et économique, ainsi qu'un soin particulièrement attentif à la qualité de vie des usagers (bien-être, lieu de rencontres, espaces extérieurs, proximité de services). Il ne s'agit en particulier pas de viser une densité maximale, mais plutôt une densité optimale, en fonction des spécificités du site et de la morphologie urbaine du contexte.

C'est dans cette optique qu'émerge la notion de «quartier durable», 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, intergénérationnelle et sociale.

Ces objectifs trouvent à l'échelle du quartier un cadre particulièrement adapté à l'expérimentation de solutions concrètes. Par leur ampleur, les opérations de régénération de friches urbaines présentent l'intérêt de constituer des exemples emblématiques. Leur régénération est en mesure de susciter un effet d'entraînement sur le périmètre environnant, redonnant ainsi une qualité à une portion de tissu urbain qui peut dépasser de loin leurs propres limites physiques. Les exemples du quartier Ecoparc, réalisés sur une ancienne friche ferroviaire à Neuchâtel, ou 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, illustrent bien les enjeux multidimensionnels de telles mutations urbaines.

La création de quartiers durables par la régénération des friches urbaines ne va cependant pas automatiquement 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. C'est en garantissant la cohérence de l'évolution spatiale du lieu et la prise en compte optimisée de critères environnementaux, socioculturels et économiques que de nouvelles urbanités pourront émerger sur ces territoires plus précieux qu'il n'y paraît au premier abord.

Texte: **Emmanuel Rey**

¹ HOFER m. et al., Les friches industrielles et artisanales de Suisse. Reporting 2008. Berne: ARE, novembre 2008.

² REY E., Régénération des friches urbaines et développement durable: vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet. Université Catholique de Louvain, Thèse de doctorat en sciences appliquées, Louvain-la-Neuve, 2006.

PHOTO: RUEDIWALTI.



Quartier Ecoparc à Neuchâtel : la transformation d'un ancien immeuble artisanal a permis de créer une dizaine de lofts qui bénéficient du dégagement généré par la continuité morphologique de l'édifice avec les murs de soutènement du plateau ferroviaire. © Bauart Architectes et Urbanistes SA.

PHOTO: YVES ANDRÉ



Le bâtiment CMN-HEG vu depuis le nord. © Bauart Architectes et Urbanistes SA.