

Ville durable, ville mutable : quelle convergence en France et en Suisse ?

Lauren ANDRES* et Béatrice BOCHET**

*Lecturer, Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham -

** Maître assistante, Observatoire de la ville et du développement durable – Université de Lausanne

l.andres@bham.ac.uk ; beatrice.bochet@unil.ch

Dr. Lauren Andres
Lecturer
Centre for Urban and Regional Studies
University of Birmingham, Edgbaston
Birmingham
B15 2TT
United Kingdom

Dr Béatrice Bochet
Maître-assistante
Observatoire de la ville et du développement durable
Université de Lausanne - Institut de Géographie
Faculté des Géosciences et de l'Environnement
CH-1015 Lausanne
Suisse

Résumé :

Cet article vise à confronter la notion de mutabilité au concept de durabilité au travers de l'analyse des transformations des territoires urbains en France et en Suisse. Il analyse les positionnements, antagonistes, convergents, ou synonymes, inhérents aux interactions entre ces deux champs de l'action publique.

Tout l'intérêt de notre propos réside dans la confrontation, somme toute peu fréquente, de ces deux termes. En effet, la durabilité constitue un des référentiels incontournables de l'action publique depuis ces quinze dernières années, alors que la notion de mutabilité désigne l'ensemble des processus de requalification des territoires en déshérence en d'autres termes, en friche. La mutabilité semble être associée d'emblée à des processus dit de durabilité au travers du principe de reconstruction de la ville sur la ville ; toutefois nous verrons à travers trois cas d'études que la mutabilité n'est pas toujours « synonyme » de durabilité.

Mots clés : Ville durable, mutabilité, friches urbaines, régénération urbain, France, Suisse

Abstract: *Our paper aims to analyze the economic and urban changes undertook by French and Swiss cities and stressed in the two concepts of sustainability and "changeability" ("mutabilité" in French). Its goal is to assess how these two concepts can be opposite,*

convergent or synonymous when they relate to urban regeneration. Such a comparative work renews the analysis of today's planning policies. As sustainability can be considered as one of the key paradigm of planning guidance and policies since the last fifteen years, "changeability" can be used to describe the regeneration of derelict spaces, in other words, brownfield lands. Therefore, the convergence between "changeability" and sustainable development may appear as obvious as both relate to the perspective of implementing a more compact city. However, we will notice thanks to three different cases studies, that "changeability" cannot be always considered as a synonym to sustainability.

Key-words: sustainable city, "changeability", brownfields, urban regeneration, France, Switzerland

Classification : JEL R: Urban, Rural, and Regional Economics; R52: Land Use and Other Regulations; O2: Development Planning and Policy; O21: Planning Models; Planning Policy

Ville durable, ville mutable : quelle convergence en France et en Suisse ?

Regenerating brownfields and promoting sustainable development in France and in Switzerland: what convergences?

INTRODUCTION

Les espaces urbains s'inscrivent depuis les années 1970, dans un contexte de profondes transformations territoriales, caractérisées par la formation d'espaces de plus en plus étalés bien au-delà des communes-centres des agglomérations. Parallèlement, cette période, marquant la fin des Trente Glorieuses, annonce une phase de désindustrialisation majeure, remettant en question les systèmes de production et, par delà, l'organisation socio-économique et le fonctionnement des villes occidentales. De ces bouleversements structurels majeurs découle la profusion d'espaces délaissés, sous-utilisés ou abandonnés : les friches urbaines. La requalification des friches urbaines, leur régénération renvoient génériquement aux actions de reconstruction de la ville sur la ville ; ces actions de recyclages vont a contrario de l'utilisation de territoires vierges et le plus souvent périphériques. Or, progressivement, alors que ces territoires en déshérence font l'objet de diverses perceptions, tant du fait des conséquences économiques et sociales auxquelles ils renvoient que par les opportunités foncières ou urbaines qu'ils peuvent représenter, la question de la durabilité émerge dans le langage scientifique et investit le champ de l'action publique. L'apparition de la notion de « mutabilité urbaine » est, quant à elle, initiée par l'établissement foncier public du Nord-Pas-de Calais, à la fin des années 1990 ; elle vise à maximiser la gestion foncière des espaces urbains, potentiellement mutables, à court ou moyen terme, car en friches ou sous-utilisés. S'inscrivant directement dans le volet foncier du renouvellement urbain en France, la mutabilité urbaine rejoint les orientations d'une ville plus dense et plus compacte, réutilisant les espaces existants. Durabilité et mutabilité trouve convergence autour des actions de reconstruction de la ville sur la ville.

Que faut-il alors entendre par ville durable et ville mutable ? La ville "mutable" constitue-t-elle un référentiel d'action à part entière comme celui de la ville durable ? Alors que le référentiel de la ville durable a investi le langage scientifique et politique en matière de dynamiques territoriales, la question de la mutabilité peut, encore à l'heure actuelle, être considérée comme émergente. A travers une relecture historique de ces deux termes, nous montrerons, dans un premier temps, comment, de la large diffusion de la thématique de « la ville durable », a découlé un ensemble de principes d'action des territoires urbains : retour à la ville-centre, reconstruction de la ville sur la ville, ville compacte, etc. Par ailleurs, nous mettrons en évidence le fait que bien que le champ d'action de la mutabilité n'ait été que récemment investi par les acteurs de la ville, la mutabilité a toujours fait partie intégrante des recompositions urbaines. Ces deux termes ont acquis de nos jours une certaine complémentarité, en théorie du moins. Or, cette complémentarité est-elle valable à la lumière des opérations récentes de requalification des territoires urbains. Celles-ci peuvent-elles être toutes considérées comme durables ?

Afin de mettre à l'épreuve cette adéquation théorique, nous proposons, dans un deuxième temps, de tester différentes pistes de réflexion au travers de plusieurs exemples de

processus de mutation, puisés dans nos recherches respectives. Seront ainsi mis en exergue les critères suivants tels que les échelles en présence, la localisation, les critères socio-économiques des territoires concernés, les acteurs mobilisés, mais aussi la temporalité des projets. Durabilité et mutabilité peuvent ainsi être interrogées selon trois axes : une convergence de fait, une intégration partielle, une quasi ignorance respective.

1. Mutabilité versus durabilité : vers une convergence de fait ou une ignorance respective dans les nouveaux projets ?

Ville durable et ville mutable vont-elles forcément de pair ? Toutes deux se rejoignent par le fait qu'elles s'inscrivent dans un urbanisme d'une ville économe en espace et visant à promouvoir un repli de l'urbanisation vers l'intérieur¹. Aujourd'hui, a priori, elles semblent converger voire se superposer au sein d'objectifs similaires. Pour autant, alors que les principes de durabilité constituent des problématiques d'action récente, les processus sous-entendus par la notion récente de mutabilité sont bien plus anciens. La mutabilité urbaine, en d'autres termes, les dynamiques de mutations foncières, fonctionnelles mais aussi sociales dont les villes font l'objet, centrées sur la réutilisation des espaces urbains abandonnés ou sous-utilisés, ne constituent pas un processus nouveau. Ces dynamiques font partie intégrante de l'histoire des villes, même si l'ampleur des transformations qu'elles impliquent reste extrêmement variable (Chaline 1999, Rodrigues Malta 2001). Preuve en est, en France, la multiplication d'espaces abandonnés caractérisables comme friches antiques, à la suite de la chute de l'empire romain, et la profusion des friches religieuses après 1789, suite à l'aliénation par l'Assemblée Nationale des propriétés cléricales. Pour autant, la question des espaces mutables ne constitue historiquement pas une source de mobilisation politique, technique et scientifique. La deuxième moitié du 20^{ème} siècle marque ainsi une rupture puisqu'à la différence des époques précédentes, les friches urbaines se trouvent en sur-abondance et ne peuvent plus être absorbées par les cycles de renouvellement du marché foncier ; elles ne sont pas appréhendées comme des mécanismes ponctuels mais comme des déséquilibres majeurs dont la gestion est problématique pour les acteurs en charge de la planification urbaine. La mutabilité de ces espaces devient un enjeu fort, intégré au sein de divers enjeux de l'action publique tels que la reconstruction de la ville sur la ville et la ville durable, ce qui tend à confirmer notre hypothèse de convergence. Pour autant, alors que la ville durable se construit autour d'enjeux environnementaux dans les forums internationaux pour ensuite être déclinée à différents échelons territoriaux, la ville mutable, au contraire, bénéficie d'abord, en France, via l'approche de la mutabilité urbaine, d'une construction territorialisée (elle naît dans le Nord de la France) et contextualisée (par l'évolution des outils de planification dans le milieu des années 1990); cela révèle alors des divergences entre les contextes français et suisses, divergences que nous allons mettre en exergue à travers un bref historique de l'émergence de la ville durable et de la mutabilité urbaine dans les deux pays.

1.1. La ville compacte et ses principes d'action en matière de durabilité

¹ Nous empruntons cette expression à l'ARE (Office fédéral du développement territorial helvétique) qui nous semble la plus appropriée pour désigner les processus de reconstruction de la ville sur la ville.

Chronologiquement, il est clair que la construction du référentiel de ville durable précède celle de la notion de ville mutable. Il est par contre intéressant de mentionner, dans le cadre d'une comparaison franco-suisse, qu'en Suisse, la ville mutable a implicitement été associée à la ville durable ; a contrario, en France, la ville mutable a d'abord bénéficié d'une construction technique et opérationnelle avant d'être reliée à la reconstruction de la ville sur la ville (ADEF, 1998) et au principe de renouvellement urbain.

Historiquement, la question de la ville a été peu abordée dans les premiers travaux sur le développement durable. Elle apparaît alors plutôt comme un objet transversal, complexe, qui ne peut être appréhendé sans qu'un certain nombre d'enjeux transversaux n'aient été préalablement identifiés. La réflexion se concentre alors sur des thèmes précis et non sur des territoires : par exemple, la volonté de freiner les rythmes d'urbanisation et la concentration démographique dans les grandes métropoles, notamment dans les pays du Sud, est ainsi une des premières approches de la question urbaine dans une optique de développement durable. De fait, le développement durable s'attache dans un premier temps à des problèmes qui appellent des réponses assez bien définies (Emelianoff, 1999). La réflexion sur la ville passe ensuite par une seconde étape. A partir des années 1970, lors de la première conférence des Nations Unies sur l'Environnement, à Stockholm (1972), les villes sont enfin considérées comme des acteurs politiques puissants, abritant près de la moitié de la population mondiale. En effet, les conventions et accords internationaux montrent la nécessité de développer des relais locaux, susceptibles de porter la thématique du développement durable. La ville apparaît dès lors comme un échelon pertinent pour impliquer les acteurs locaux et les habitants, « *faire jouer les processus démocratiques et rendre possible l'appropriation du thème du développement durable par la société civile* » (Emelianoff, 1999). Avec la sortie du rapport pivot de la commission Brundtland intitulé « Our common futur », l'année 1987 marque enfin une rupture dans la façon dont les villes sont traitées par les écologistes. Ce rapport reconnaît non seulement les interactions critiques entre les villes et leur environnement, mais met aussi l'accent sur le problème des infrastructures environnementales et de la santé dans les pays en voie de développement. La même année, des groupes écologistes commencent à découvrir la ville. Il faudra toutefois attendre 1988, pour que le terme de « ville durable » apparaisse dans le cadre du programme *Man and Biosphère* de l'Unesco consacré à l'écologie urbaine.

Dès lors, à partir des années 1990, les publications sur les villes durables apparaissent, émanant de chercheurs et d'institutions telles l'OCDE et la Communauté Européenne. Au sommet de la Terre de Rio, en 1992, la terminologie « ville durable » est consacrée et les villes sont désormais considérées comme des acteurs privilégiés et des lieux d'actions centraux pour le développement durable. Les villes ont désormais comme tâche d'élaborer des Agendas 21 locaux, dits « agenda pour le 21^{ème} siècle ». Au niveau européen, le thème du développement durable est intégré au traité de Maastricht ; la réflexion donne lieu à la publication d'un « Programme pour le développement durable », et lance la campagne européenne des villes durables. Par ailleurs, en 1994, la conférence d'Aalborg aboutit à la création d'un réseau de villes pour le développement durable. Mais c'est véritablement lors du Sommet des villes (Habitat II), en 1996, que l'orientation de la problématique du développement durable vers le domaine urbain s'est confirmée, quatre ans après le Sommet de Rio. Si le sommet de la Terre, mêle la question de l'environnement et celle du développement, le Sommet des villes, associe la question urbaine et celle du développement

durable. Ainsi les villes héritent de la problématique du développement durable et le développement durable hérite quant à lui de la problématique du développement urbain (Emelianoff, 1999).

Or, au début de cette même décennie, ce sont clairement les enjeux liés à l'aménagement du territoire : étalement urbain, explosion des mobilités liées à l'automobile et ségrégation urbaine qui sont identifiés comme des enjeux décisifs de la durabilité en Europe (Ascher 1995 ; Veltz 1996 ; Bassand 2004 ; Chalas et Dubois-Taine 1997 ; May *et al.* 1998 ; Pinson et Thomann, 2001). Dès lors, les systèmes de planification des usages du sol deviennent essentiels pour l'application d'une politique de développement urbain durable. La maîtrise de l'étalement urbain constitue un des principaux enjeux de la politique d'aménagement. La lutte contre l'étalement devient un leitmotiv tout en faisant resurgir la problématique des densités. Les avantages des fortes densités en termes de mobilité, mais aussi de mixité sociale, ont abouti à forger le modèle de « ville compacte », parfait négatif de la ville éclatée. L'étalement peut être assimilé à une croissance contigüe périphérique à faible densité sans continuité dans son processus d'expansion. Ces deux principales caractéristiques de l'étalement vont permettre, par opposition, de définir le modèle de ville compacte. Celle-ci s'affirme alors comme un développement privilégiant les fortes densités, et qui doit prendre place dans les limites existantes de l'agglomération. La plupart des définitions de la ville compacte se recoupent sur deux caractéristiques fondamentales : des fortes densités et une urbanisation continue. C'est donc bien ce modèle historique, apparemment dépassé par les technologies, que le développement durable présente comme un modèle d'avenir, celui de la ville des courtes distances. L'argument écologique, souligne Fouchier (1995), est en effet, à l'origine d'un retour de la densification, dans les objectifs des aménagistes. Les pouvoirs publics ayant pris conscience des coûts économiques mais aussi sociaux et écologiques de la ville étalée, ont décidé d'intervenir sur ces territoires pour les réorganiser en renouant avec la tradition planificatrice des villes et en l'associant aux enjeux de la durabilité urbaine, à travers une tentative de maîtrise de l'étalement urbain (Da Cunha, 2005 ; Bochet, 2005). A travers le modèle « théorique » de ville compacte, il s'agit de jouer sur plusieurs tableaux : limiter l'étalement urbain et rendre les parties bâties attractives (renouvellement urbain /reconstruction de la ville sur la ville), proposer des alternatives à l'automobile (réseau de transports en commun, réseau de pistes cyclables), freiner le déclin du centre au détriment de la périphérie en valorisant le patrimoine urbain, tout en évitant de le muséifier. Toutefois, nombreux sont les détracteurs de la ville compacte, qui insistent sur le fait que celle-ci n'a pas encore fait ses preuves (Bochet, 2006), puisque aucune étude décisive n'a vraiment éclairé le problème de ses coûts directs et indirects, l'absence d'indications sur le degré de compacité, sur la densité spécifique soutenable aggravant sans doute le sentiment d'incertitude (Breheny, 1992a, 1995 ; Knights, 1996 ; Thomas and Cousins, 1996 ; Gordon et Richardson, 1997). De ce débat émerge un courant intermédiaire, les « compromis », qui à travers le modèle de ville polynucléaire évoquent les mérites du « *containment* », de la limitation de l'urbanisation, d'une « *décentralisation concentrée* », d'une « *compacité mesurée* » ou encore d'une « *densification qualifiée autour d'un ensemble de pôles secondaires* » ² (Breheny, 1992a; Scoffham and Vale, 1996 ; Camagni et Gibelli, 1997 ;

² Modèle selon lequel les fonctions habituellement concentrées dans le centre principal sont dispersées dans plusieurs autres sous-centres, formant des noyaux ou des districts urbains, reliés par des infrastructures de transports publics performantes. Beaucoup d'opposants au concept de ville compacte soutiennent ce concept de concentration décentralisée.

Thomas and Cousins, 1996 ; Frey, 1999).

Ce débat révèle que la ville compacte ne peut être un modèle singulier, un modèle unipolaire standardisé qui peut être implanté sans problème à l'intérieur des villes existantes. A la place, nous devons reconnaître qu'il y a de nombreuses formes urbaines qui peuvent être appelées durables. Le travail majeur n'est pas de concevoir une nouvelle forme de ville durable, mais de prendre en considération le fait que les villes sont uniques dans leurs structures et qu'il faut tendre vers des stratégies planificatrices adaptées au contexte (Jenks et al, 1996 ; Frey, 1999 ; Bochet 2005, 2006). La ville durable peut ainsi prendre des formes multiples, en gardant comme caractéristique commune le fait de répondre à des critères écologiques et à des critères de qualité de vie. De cette définition de la ville durable découle un certain nombre d'outils et de principes d'action, dont l'objectif est d'enrayer le processus d'étalement en empêchant l'extension spatiale des espaces urbains : le repli de l'urbanisation vers l'intérieur, la reconstruction de la ville sur la ville, la densification sont ainsi affirmés comme des credos de la ville durable dans lesquels les friches tiennent une place privilégiée. S'y agrège alors un ensemble de principes stratégiques d'intervention, promouvant de nouvelles formes urbaines durables, plus compactes et économes en espace, considérées comme les plus performantes selon deux enquêtes (OCDE, 1996, Camagni, 1997) : (1) les politiques de revitalisation des centres urbains ; (2) les politiques de réorganisation polycentrique, (3) les tentatives de planification intégrée transports-occupation des sols, par la localisation de nouvelles ou de grandes concentrations dans les nœuds les plus importants du réseau et si possible dans les localisations centrales, et (4) les politiques de reconstruction de la ville sur la ville.

1.2. Mutabilité, renouvellement urbain et durabilité

S'inscrivant directement dans le volet foncier du renouvellement urbain, la construction de la notion de « mutabilité urbaine » et donc de ville mutable, est, quant à elle, beaucoup plus récente puisqu'elle émerge dans les années 1990. En revanche, elle s'inscrit implicitement dans la lignée historique de la gestion des friches urbaines depuis la fin des années 1970, promouvant d'abord un urbanisme défensif, qui a du mal à accepter l'irréversible évolution de la société urbaine héritée de l'époque fordiste, et un urbanisme stratégique au sein duquel les stratégies de régénération urbaine, englobant de vastes territoires délaissés, en bord de mer ou de fleuve (waterfront et riverfront) trouvent une place privilégiée. Par ailleurs, elle rejoint la volonté de mieux gérer la croissance urbaine et va au delà de la simple mise en exergue de l'impératif de réutilisation des friches urbaines puisqu'elle vise à construire une démarche planifiée de gestion du foncier, s'inscrivant de fait dans une approche d'économie de l'espace et, implicitement, de ville durable (Ministère de l'équipement, 1999). Pour les collectivités locales, face à l'existence d'un certain nombre d'espaces hors marché, il s'agit de formaliser une action foncière publique, incitative et interventionniste, visant à anticiper les processus de mutabilité. Derrière la notion de ville mutable, il faut entendre le fait d'être capable de prévoir et d'identifier les mutations d'usage et de fonctions des espaces, de prévenir la dégradation de certains sites, etc.

La notion de « mutabilité urbaine » est spécifiquement française et doit être mise en parallèle avec la construction du paradigme de renouvellement urbain. Les termes de « ville renouvelée » ou de « renouvellement urbain », découlent directement de principes

opérationnels repris ensuite par les acteurs politiques comme le rappelle la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000. L'approche de la « ville renouvelée » émerge à l'Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, à l'occasion de la révision de son schéma directeur au milieu des années 1990. Cette approche s'inscrit en 1992 dans un contexte transitoire entre un cycle de désindustrialisation et un phénomène de métropolisation (Roussel, 1996). Il est en effet important de noter que le Nord de la France est profondément marqué par la profusion des friches industrielles et par leurs conséquences économiques et sociales. L'intérêt porté aux espaces centraux, affectés par les mutations industrielles, est affirmé comme une priorité (Freville, 2001). La « ville renouvelée » s'inscrit dans la problématique plus générale visant à valoriser la reconstruction de la ville sur la ville, expression véhiculée au milieu des années 1990 (Inudel, 1993 ; Adef, 1998) et donc à recycler les espaces urbains existants. Elle sous-entend une prise en compte des dimensions foncière, fonctionnelle mais aussi sociale de la mutabilité urbaine. Ces ambitions se retrouvent, de manière transversale, à l'échelle nationale, dans la formulation de la démarche de « renouvellement urbain », tout comme dans le thème de la reconstruction de la ville sur la ville, qui s'affirment tous deux comme le credo du volet foncier de ce nouvel enjeu de l'action publique.

Or, encore une fois, il est important de préciser que le terme « renouvellement urbain » bénéficie, en France, d'une formulation progressive et spécifique. Celle-ci relève d'une mobilisation des acteurs publics face à la difficile régulation et gestion du marché foncier existant. Le renouvellement urbain s'oppose, par ses principes, à l'étalement urbain même si la lutte contre ce dernier ne fait pas réellement l'objet de mesures préventives ou coercitives. Le Garrec (2003) identifie dans cette expression deux principaux niveaux de signification. Tout d'abord, s'inscrivant dans la même lignée que les orientations de la « ville renouvelée », le renouvellement urbain s'affirme pour les acteurs publics comme une manière d'agir et d'intervenir orientée sur les zones urbaines défavorisées, c'est à dire sur les friches mais aussi sur les quartiers d'habitat anciens et sociaux, qui constituent des espaces peu dynamiques sur le marché foncier. Le renouvellement urbain s'affirme, dans son deuxième volet de signification, par sa dimension plus sociale (Novarina et Pucci, 2004 ; Le Garrec, 2003). Il s'inscrit dans le prolongement des politiques de développement social urbain, abordées, dans les années 1970, à travers les questions de réhabilitation des logements sociaux, de l'amélioration de la qualité des équipements et des espaces publics (Fonds d'Aménagement Urbain et conventions Habitat et Vie Sociale) ; il est consacré à partir de 1999 par divers programmes comme les GPV (Grand Projet de Ville), les ORU (Opération de Renouvellement Urbain) via le Comité interministériel à la ville (CIV). Sachant que le renouvellement urbain est promu par la loi SRU du 13 Octobre 2000 comme un objectif prioritaire de la planification territoriale, puis consacré avec la loi Borloo en 2004 et la mise en place de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), les quartiers d'habitats dégradés et, en particulier, les grands ensembles, constituent le volet principal des opérations actuelles de renouvellement urbain.

Les enjeux propres à la reconquête, au recyclage et donc à la réutilisation des friches urbaines ne sont pas pour autant écartés du principe de renouvellement urbain mais ils sont moins apparents par rapport à une des problématiques plus marquée qui est celle des grands ensembles d'habitats sociaux. La requalification des friches est alors moins affichée comme au cœur du renouvellement urbain mais plus largement de la promotion d'une ville

plus dense, qui se reconstruit sur elle-même. Cette transition se réalise de manière progressive en France ; le lien entre mutabilité, durabilité, et reconstruction de la ville sur la ville, est affiché explicitement en 1998, dans l'intitulé du numéro spécial de « Projet urbain » : « *Faire la ville sur la ville : ville durable, ville mutable* ». Ainsi, alors que dans le cas français, le lien entre durabilité et mutabilité est au départ implicite, l'interaction entre durabilité et ré-urbanisation vers l'intérieur, pour de nombreux pays européens, comme la Grande Bretagne (Pattinson, 1998), l'Italie (Novarina Pucci 2004) ou encore la Suisse (Rey 2006) constitue l'entrée principale du traitement de ces territoires abandonnés. En effet, le parallèle entre mutabilité et durabilité est explicite en Suisse. Comme évoqué précédemment, le thème de développement durable et les enjeux de meilleure gestion foncière qui en découlent, conduisent à promouvoir la friche comme un enjeu de l'action publique qui s'était auparavant réduit à un urbanisme attentiste. Dès 1996, la Confédération positionne en effet la rénovation et la revitalisation des villes mais aussi la limitation de l'extension des agglomérations, comme des enjeux majeurs pour l'organisation et l'aménagement du territoire (Kuster, Meier 2000). C'est en ce sens que le leitmotiv du « *développement de l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti* » devient un enjeu d'action majeur. Les friches sont alors explicitement considérées comme des « *chances uniques pour un développement de la ville vers l'intérieur* » (Conseil fédéral, 2003). Rey (2006) dans sa thèse souligne que leur reconquête permet d'envisager simultanément une densification à l'intérieur du tissu déjà bâti et une revitalisation de certaines portions de villes et d'agglomérations.

De fait, alors que le champ d'action de la mutabilité n'a ainsi été que récemment investi par les acteurs de la ville, il semble malgré tout intégré à la manière de reconstruire la ville sur la ville renvoyant alors aux mêmes enjeux que ceux affichés au nom de la ville durable en Suisse comme en France. Or, sur le terrain, cela reste à démontrer.

2. Le nécessaire repli de l'urbanisation vers l'intérieur est-il pour autant durable ?

Bien que ces deux termes aient acquis de nos jours un statut privilégié qui les rend complémentaires et jointifs en théorie, la question qui se pose est de savoir si cette interaction est pour autant valable à la lumière des opérations récentes de requalification des territoires urbains. Nous proposons de l'étudier ici, à travers quelques exemples significatifs de requalification de friches urbaines, en France comme en Suisse. A ce propos, il est important de préciser qu'alors que les friches urbaines doivent être analysées tout au long de leur trajectoire de mutation comme un processus dynamique (Andres, 2006a, 2008), c'est à dire au cours de trois stades spécifiques de l'avant-riche, de la friche et de l'après-riche : nous nous intéressons ici au stade de l'après-riche, résultat de la prise en compte de la friche comme opportunité de reconstruction de la ville sur la ville dans l'action publique. Nous nous interrogerons alors sur les niveaux de convergence opérationnels entre ville durable et ville mutable à partir de projets en cours ou achevés. Trois figures hypothétiques de l'interaction entre ville mutable et ville durable structurent notre démonstration : une convergence forte (Ecoparc à Neuchâtel et la Praille à Genève), une association partielle (Plateforme du Flon à Lausanne, caserne de Bonne et site Bouchayer Viallet à Grenoble et un lien faible (Usine de la Seita dans le quartier de la Belle de Mai à Marseille partie intégrante du projet Euroméditerranée).

2.1 Ville mutable / ville durable : une convergence de fait, la figure de la « mutabilité durable »

Espaces mutables, développement durable et reconstruction de la ville sur la ville peuvent aller de pair : pour preuve, nombre de quartiers labélisés comme « quartiers durables », censés représenter un optimum en matière d'application du triptyque de durabilité, durables sont bâtis sur d'anciennes friches : le quartier Vauban, à Fribourg en Allemagne sur une friche militaire, Ecoparc à Neuchâtel ou le secteur de la Praille-Acacias-Vernets sur des friches ferroviaires, le quartier Hammarby Sjöstad à Stockholm sur d'anciens docks, le quartier GWL à Amsterdam sur des friches de la compagnie municipale, le quartier Rime à Munich sur une friche aéroportuaire, le quartier Vastra Hamnen à Malmo sur une friche industrielle, etc. (Sellier, 1999 ; Masbounji, 2000).

La reconversion de la friche de Crêt-Taconnet à Neuchâtel est largement citée en Suisse comme un quartier pilote en matière de développement durable (Jakob et Walti, 2004 ; Rey, 2006). Amorcée au début des années 1990, cette reconversion s'est peu à peu muée en expérience pilote de développement urbain durable. Le quartier issu de la reconversion de la friche porte aujourd'hui le nom d'Ecoparc, nom du quartier pilote et nom de l'association à l'origine du projet, dont l'activité est consacrée à la mise en pratique du développement durable dans l'environnement construit et la gestion d'entreprise. D'emblée cette reconversion a été explicitement guidée par des critères de durabilité dans un canton qui a une politique très restrictive en matière de protection de la zone agricole. Le contexte topographique oblige à une certaine contention du développement de l'urbanisation, la présence du lac au sud-est et du Jura au nord-ouest contraint l'extension de l'agglomération. De ce fait, la reconstruction de la ville sur la ville est depuis longtemps une nécessité pour la collectivité neuchâteloise.

L'originalité du projet Ecoparc réside dans une prise en compte simultanée des paramètres environnementaux, socioculturels et économiques, visant à transférer dans la pratique les objectifs théoriques du développement durable. La démarche repose sur la mise en œuvre de multiples concepts novateurs : mise en place d'un processus de densification urbaine et de mixité fonctionnelle, développement de concepts novateurs au niveau énergétique et écologique, encouragement des synergies fonctionnelles entre différents usagers, exploration de partenariat entre les secteurs publics et privés et démarche active de sensibilisation des usagers au développement durable. L'objectif est aujourd'hui de poursuivre la démarche à l'échelle du quartier (Rey, 2006). Cette approche se veut exemplaire non seulement en termes de projet, mais aussi en terme de processus, par une démarche intégrée, interdisciplinaire et évaluative. Ce projet démontre pour ses initiateurs qu'il est possible de reconquérir des surfaces délaissées au cœur du milieu bâti, grâce aux principes de durabilité et vise à démontrer le potentiel d'innovation pour l'évolution de l'environnement construit. Par ailleurs, deux projets de reconversion non encore matériellement concrétisés sont en cours à Genève : le site des Eaux-Vives sur une friche ferroviaire localisée dans la première couronne et le secteur de la Praille-Acacias-Vernets, l'une des premières grandes zones industrielles créées en périphérie de ville, en 1960 (Ville de Genève, 2005, 2006). Dans ces deux sites, l'objectif est de densifier et requalifier l'espace en impliquant une recherche de partis pris fondés sur la mise en œuvre systématique des objectifs du développement durable. Comme le montrent les cas de Neuchâtel et de Genève, la Suisse s'est engagée, de manière précoce et active, dans l'élaboration et

l'application des stratégies de développement durable. Toutefois, cela ne signifie pas que tous les projets bénéficient de cette démarche de mutabilité durable.

2.2 Ville mutable / ville durable : une intégration partielle

À Lausanne, tout particulièrement, la préoccupation en matière de durabilité est intégrée dans l'ensemble des politiques urbaines, d'un point de vue environnemental, économique et social. Une action publique pro-active, en matière de durabilité, portée par une municipalité rose-verte depuis les années 1990, se retrouve ainsi dans la construction des bâtiments, dans la promotion des modes de transport doux et des réglementations coercitives vis à vis des voitures, ou dans la réalisation précoce d'un agenda 21 local. En outre, en matière de mutabilité, Lausanne n'est pas une ville marquée par les friches industrielles mais une ville tertiaire, de tourisme et de services. Par contre, comme Neuchâtel, c'est une ville contrainte spatialement, par sa topographie. Le territoire de l'ouest lausannois, le long de la rivière voûtée du Flon et de la voie ferrée, concentre néanmoins de multiples zones mutables, composées d'aires de stockages et d'entrepôts, qui progressivement, perdent leur fonction initiale. Ce territoire s'étend d'un noyau central, la plateforme du Flon, à trois autres quartiers : Sevelin, Sébeillon et Malley. Il constitue ainsi un site emblématique pour interroger le lien entre ville mutable et ville durable.

Or, malgré un contexte urbano-politique porteur, il s'avère que cette relation n'est que partielle, et ce, tout particulièrement dans le cas de la mutation de la plateforme du Flon, site central de 5,5 hectares, au cœur donc de la ville, propriété privée d'un Holding immobilier, le Groupe Lo (Lausanne-Ouchy SA). En 1877, en effet, la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy (qui deviendra plus tard le groupe Lo) met en service ce funiculaire (dit la Ficelle) reliant Ouchy (Iac) à la gare du Flon. De cette installation découle la création d'une surface plane de stockage, nécessitant le voûtage du Flon. Pendant presque un siècle, cette plateforme abrite une importante gare de marchandises et d'entreposage (Andres, 2006a, 2008). Or, son déclin progressif, à partir des années 1950 est marqué par une période de veille qui, suite à l'échec de plusieurs projets de requalification, se caractérise par des processus de mutabilité douce : la requalification et donc la mutation fonctionnelle, économique, symbolique du site se fait petit à petit Suite à la liberté d'action laissée par le propriétaire et à l'attrait pour ce site central et permissif, des artisans, commerçants, galeristes, artistes, colonisent petit à petit le site (Andres 2006a, 2006b, 2008). Cette redynamisation du site est porteuse et redore l'image du lieu, alors comparé au quartier new yorkais de Soho (Pecllet, 1994). Elle entraîne une reconquête plus intrinsèque (découlant de la redynamisation « par le bas » du site grâce aux nouveaux locataires du Flon) que fortement planifiée. Elle permet une revalorisation symbolique et sociale mais aussi foncière et urbaine qui constitue alors le socle du projet de requalification voté en 1999. Or, il s'avère que ce dernier, fondé sur une stratégie de marketing territorial et commercial poussé, puisque porté et financé par le Lo, ne traduit qu'un lien partiel entre la ville mutable et la ville durable. Certes les critères de durabilité se retrouvent, par exemple, dans les normes de constructibilité des bâtis, mais l'implantation d'un parking sous-terrain (975 places) ou de pôles de loisirs nocturnes et diurnes, générateurs de flux de déplacement peu compatibles avec les modes de transport doux, la privatisation et la toute relative mixité (bureaux et commerces) de cet espace ne s'inscrivent pas en adéquation avec les principes d'une ville dite durable. Dans ce cas là, la maîtrise foncière privée du terrain et les pressions

économiques, politiques et financières qui résultent d'un tel site central expliquent pour partie ce positionnement rétroactif de la part de l'acteur public en matière de durabilité.

En vue d'interroger ce lien partiel entre ville mutable et ville durable, le cas grenoblois est lui aussi explicite. Alors que cette ville, à la différence de Lausanne, ne peut être décrite comme exemplaire, en matière de durabilité, elle l'est par contre du point de vue de la mutabilité. La petitesse du périmètre foncier grenoblois (1830 hectares) conduit rapidement à positionner les enjeux de mutations et de recompositions des friches urbaines au cœur de l'action publique. Dès les années 1960, la Ville de Grenoble se dote d'un service foncier qui a pour mission de constituer des réserves foncières et de maîtriser l'extension de la commune. Dès 1967, dans le cadre d'une démarche d'échange compensé, elle récupère 48 hectares de terrain, situés dans les espaces centraux de la commune, propriété de l'armée (cette dernière, en contrepartie, s'installe alors dans des terrains situés en périphérie). Dans les décennies suivantes, les processus de reconstruction de la ville sur la ville se multiplient, que ce soit dans le cadre d'opérations ponctuelles de transformation de friches industrielles (dans le faubourg industriel de Berriat par exemple) ou au sein de projets de plus grande ampleur sur d'anciennes casernes militaires (caserne Hoche, caserne Reynies Bayard, caserne de Bonne) et sur d'anciens sites industriels et terrains de stockages (centre d'affaire Europe, site Bouchayer Viallet). Dès lors, cette promotion forcée d'une ville éminemment mutable va-t-elle de pair avec une ville durable ?

Ce lien est bel et bien partiel. D'un point de vue historique, il est même d'abord inexistant puisque, de fait, les démarches de renouvellement des friches urbaines grenobloises s'amorcent bien avant l'affirmation de l'impératif de durabilité. Aujourd'hui, les grands projets de reconstruction de la ville sur la ville, tels les 8 hectares de la caserne de Bonne ou les 12 hectares du site Bouchayer-Viallet, sont loin de refléter des modèles de quartiers durables proprement dits même si, en ce qui concerne le projet de la Caserne de Bonne, la visée durabiliste constitue une ligne directrice majeure du projet au point d'ailleurs que le quartier obtienne le Grand Prix National Eco-quartier 2009. Initialement portée par un élu écologiste, la mutation de cette friche militaire s'insère dans le programme Concerto de l'Union Européenne : articulé autour de la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE), il préconise un recours aux énergies renouvelables, un développement de l'efficacité énergétique grâce à une « insertion harmonieuse du projet dans son environnement immédiat », du « *choix intégré des procédés et produits de construction permettant la gestion d'énergie* », la « *gestion de l'eau* » et le « *confort acoustique* » (Ville de Grenoble 2004). La référence à la durabilité s'exprime à travers des orientations urbanistiques, architecturales et morphologiques, qui sont à relier au cadre de vie, telles que l'accessibilité maximale pour tous, une circulation de plein pied, l'implantation de commerces visant à attribuer au quartier une centralité urbaine attractive, ou encore la création d'un parc de 4 hectares. Le projet de requalification de la friche Bouchayer-Viallet, quant à lui, conduit par une élue socialiste chargée du développement économique, use de manière moins explicite des concepts de la ville durable. Ses principes, à la différence du site de Bonne, ne sont pas positionnés comme des orientations principales du projet, celui-ci étant plutôt orienté autour de l'innovation économique et culturelle et de la mixité fonctionnelle et sociale. Perçu plus en tant que « *contrainte technique et exigence de qualité pour la Ville* »³, certaines modalités de la ville durable peuvent malgré tout être soulignées dans la démarche de dépollution du site, la création de nouveaux emplois ou encore la promotion des modes

³ Entretien avec un technicien de la Ville de Grenoble - L.A Avril 2005

de déplacements doux. Le cas grenoblois reflète alors une relation notable, quoique partielle et hétérogène d'un site à un autre et d'un élu à l'autre, entre mutabilité et durabilité. Plus particulièrement, il traduit les travers fréquemment soulignés de la durabilité, en tant qu'«*emballage irrécusable*», que «*notion valise*» dans laquelle chacun peut mettre ses propres préoccupations et objectifs (Ascher 1998) puisque dans chaque réutilisation de friches urbaines peuvent émerger un certain nombre de principes d'actions répondant des enjeux transversaux de durabilité. Il n'en demeure pas moins que ce lien ne peut être renié, a contrario de la dernière figure que nous avons choisi de traiter, à savoir une quasi opposition entre la ville mutable et la ville durable

2.3 Quand la ville mutable peine à promouvoir la ville durable : les leçons du cas marseillais

Alors que les observations et analyses produites à partir des cas grenoblois et lausannois peuvent aisément se retrouver dans d'autres villes françaises et helvétiques, la figure d'un lien entre mutabilité et durabilité faible est beaucoup plus rare, tant les principes d'action du développement durable ont investi les sphères de l'aménagement urbain et de l'action publique. Pour autant, en la matière, le cas de la Ville de Marseille est explicite puisque le lien entre ville mutable et ville durable y est difficile malgré quelques opérations lancées récemment (éco-quartier Sainte-Marthe et obtention du label Eco-Cités pour Euroméditerranée II) soulignant la nécessité pour la ville de suivre la tendance nationale (depuis le Grenelle de l'Environnement tout particulièrement) vis-à-vis de ses projets de renouvellement urbain futurs.

Marseille est un exemple de ville en crise, qui, à partir des années 1970, souffre d'une multiplication des friches industrielles et portuaires dont la mutation est extrêmement problématique, faute d'une conjoncture économique et d'un marché foncier porteur. Alors donc que la ville se trouve face à 700 hectares de friches en déshérence, il s'avère que l'entrée par la durabilité, ne constitue, en aucun cas, la ligne directrice choisie pour la requalification urbaine. Celle-ci d'ailleurs se révèle longue et progressive : douce et ponctuelle d'abord, elle passe au début des années 1990 par une réutilisation partielle de certaines friches en lieux culturels sous l'impulsion des acteurs locaux et culturels (tels l'usine de la Seita qui devient la Friche de la Belle de Mai ou plus récemment l'Huilerie des Abeilles transformée en Cité des Arts de la Rue) (Andres, 2006b); proactive et institutionnalisée, elle s'inscrit aussi au sein d'un périmètre bien délimité, recoupant les espaces portuaires et une partie du centre ville, de la gare Saint Charles et de l'ancienne usine de la Seita de la Belle de Mai, dans le cadre de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée (créé en 1996). Euroméditerranée répond à trois objectifs : « *Contribuer au rayonnement international de la métropole marseillaise en créant les équipements nécessaires dans le domaine de la culture, de l'économie et de la formation (...); Créer des emplois à l'échelle de l'aire métropolitaine tout en participant à la diminution du nombre des demandeurs d'emploi du centre ville; Contribuer de manière significative à la politique du logement de la Ville en produisant une gamme de logements neufs à prix abordables tant en catégorie libre que sociale, et en éradiquant l'habitat insalubre et la vacance dans son périmètre* »⁴.

⁴ <http://www.euromediterranee.fr/>

Le lien entre la ville mutable et la ville durable se révèle ainsi particulièrement limité voire absent de certaines démarches de réutilisation : la mutation de l'usine de la Seita, en pôle culturel de la Belle de Mai, est explicite du non-usage des principes de durabilité. Ce positionnement rejoint d'ailleurs, de manière plus transversale, le positionnement adopté par la Ville de Marseille, en matière de développement durable : celui-ci n'est en aucune façon affirmé comme principe d'action pour le développement et le fonctionnement de la commune. Bien sûr, certains grands principes directeurs tels le recours aux énergies renouvelables, ou la promotion de l'éco-citoyenneté n'en sont pour autant pas absents. Néanmoins, la stratégie de mutabilité de la ville n'a pas puisé sur les orientations de la ville durable. Comme le souligne un responsable des services de la Ville de Marseille : « *A Marseille, il y a tellement de choses à faire avant de faire du développement durable à la façon de Lyon ou de Lille. Donc, on bavarde beaucoup sur le sujet mais s'occuper des sites en renouvellement [ndrl : gestion des friches, de l'habitat dégradé en particulier] comme on le fait aujourd'hui, en essayant d'avoir une méthode sérieuse, c'est déjà un projet colossal* »⁵. Il faut en effet noter que Marseille, a contrario de villes comme Grenoble ou Lausanne, est une ville qui commence à peine à sortir des marasmes de la crise économique et sociale (déclin industriel, multiplication des friches sans marché immobilier propice à la reconversion, taux de chômage très élevé, paupérisation de la population, état de délabrement des bâtis très important). Dans le cas marseillais, plus que dans d'autres villes, l'accent mis sur les seuls volets participatifs et énergétiques (qui pour autant ne se retrouvent pas dans les principes de reconstruction de la ville sur la ville) peut se comprendre du fait que ces volets sont (1) les plus faciles à mettre en œuvre (2) stratégique sachant qu'une éducation au développement durable peut être nécessaire (Marseille est considérée comme une ville sale dans l'imagerie populaire et même chez certains élus⁶).

Le positionnement de cette ville reflète donc l'exemple d'une métropole, qui par intérêt politique et médiatique, aujourd'hui, mentionne certaines orientations généralistes en matière de développement durable mais qui n'a pas considéré ce principe d'action comme un moteur de sa renaissance ; cela, pour autant, en soi, n'est pas antagoniste ; à une autre échelle, l'exemple de la région de la Ruhr en Allemagne témoigne de cette relation forte et réussie entre un urbanisme de repli vers l'intérieur et un urbanisme durable. Cette opération de requalification de 10 000 hectares de friches, réalisée dans le cadre de l'exposition internationale de construction ou IBA de l'Emscher Park, renverse les valeurs et les images d'un territoire a priori plus répulsives qu'attractives. « *Il nous faut inventer une autre règle du jeu pour traiter une richesse que nous sommes les seuls à posséder : nous avons notre paysage, le plus surprenant qui soit, la friche, la forêt vierge dans la ville, nous avons nos cathédrales, les hauts fourneaux* » (Sellier 1999). Le modèle de régénération qui y est transposé passe par une revalorisation interne (pour les habitants) et externe en articulant différents volets : l'appui sur la culture locale, une grande attention portée à l'écologie, un développement urbain durable qui obéit à un principe de circuit fermé : ne rien construire de neuf tant que les anciens bâtiments restent vides (Masbounji, 2000). La stratégie de régénération s'oriente donc autour d'un urbanisme durable imposant divers impératifs environnementaux (économie, traitement de la pollution, bilan énergétique des nouveaux bâtiments, utilisation des infrastructures existantes et promotion des modes de transport doux), mais aussi urbains et sociaux (économie des territoires, lutte contre l'étalement

⁵ Entretien avec le responsable du service Urbanisme-Ville de Marseille (L.A Avril 2006)

⁶ Constat dégagé suite à la réalisation de 51 entretiens menées à Marseille entre juin 2005 et mai 2006

urbain et le dépérissement des centres villes, travail-sur les tissus urbains existants et redensification des territoires bâtis). Le cas de Marseille souligne donc bien que la ville mutable ne s'associe pas d'emblée à la ville durable, malgré toute l'importance acquise par ce référentiel aujourd'hui éminemment stratégique. Un certain nombre de critères contextuels, territoriaux, socio-économiques mais aussi politiques ne peuvent être écartés de ces analyses.

CONCLUSION

Ainsi donc, il apparaît que l'association entre mutabilité et durabilité n'a rien d'évident et de systématique dans les projets de recompositions territoriales. Certes, au regard des trajectoires de mutation d'espaces délaissés en milieu urbain, durabilité et mutabilité semblent tendre vers une meilleure intégration et concordance. Néanmoins, il apparaît que la traduction opérationnelle réelle des opérations de requalification, de régénération, ne renvoie pas toujours, loin s'en faut, aux principes de durabilité. Même si, dans le discours commun et politique, les différents acteurs poussent à l'association de la durabilité et de la mutabilité, leur déclinaison opérationnelle est critiquable.

Emergent alors d'après nos études de cas, différentes figures théoriques de l'interaction entre ville mutable et ville durable : une mutabilité durable, une mutabilité/durabilité partielle ou une mutabilité/durabilité faible.

Alors que dans certains cas, l'interaction durabilité/mutabilité s'insère dans un cadre cognitif, normatif et opérationnel rigoureux et efficace, dans d'autres, le volet durabiliste se limite à une utilisation communicationnelle, telles une image de marque, un principe incontournable dans les discours mais vite oublié dans les pratiques. In fine, tout l'enjeu résiderait alors dans la définition d'éventuels critères tant qualitatifs que quantitatifs des principes d'une « mutabilité durable » à une échelle locale. Cet impératif s'inscrit dans la même lignée que les débats suscités par le modèle de ville compacte et révèle, à nouveau, toute la difficulté de la territorialisation et de l'opérationnalisation de grands principes universels voire tautologiques tel celui de la durabilité.

Bibliographie

ASCHER F., 1995, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob, Paris.

ADEF, 1998, *Reconstruire la ville sur la ville*, Paris, éd. Adef.

ANDRES L., 2006a, « Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d'appropriation : La Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne) » in *Géocarrefour*, n° 81 pp. 159-166.

ANDRES L., 2006b, « L'émergence d'une nouvelle centralité : le Flon », *Urbanisme*, n°349, pp 29-33.

ANDRES L., 2008, *La ville mutable. Mutabilité et référentiels urbains : les cas de Bouchayer-Viallet, de la Belle de Mai et du Flon*, Thèse de doctorat sous la direction de M. Vanier, Institut d'urbanisme de Grenoble, Université Pierre Mendès France, Grenoble, 498 p.

ASCHER F., 1998, *La république contre la ville : essai sur l'avenir de la France urbaine*, Gémenos, L'aube.

ASSOCIATION REGIONALE POUR L'INNOVATION URBAINE ET LE DEVELOPPEMENT LOCAL, 1992, *Faire et refaire la ville*, Grenoble, Inudel.

BASSAND M., 2004, *La métropolisation en Suisse*, PPUR, Lausanne.

BOCHET B., 2005, « Morphologie urbaine et développement durable : transformations urbaines et régulation de l'étalement », in DA CUNHA et al, *Enjeux du développement urbain durable. Transformations urbaines, gestion des ressources et régulation urbaine*, Lausanne, PPUR, pp 55-77.

BOCHET B., 2006, *Métropolisation, morphologie urbaine et développement durable. Transformations urbaines et régulation de l'étalement : le cas de l'agglomération lausannoise*, Thèse de Doctorat sous la direction du professeur Da Cunha, Faculté des Géosciences et de l'Environnement de l'Université de Lausanne, Lausanne.

CHALAS Y., & DUBOIS-TAINE G., 1997, *La ville émergente*, Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues.

DA CUNHA, et alii, 2005, *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes.

BREHENY M, 1992, « Sustainable development and urban form : an introduction », in BREHENY M (dir), *Sustainable development and urban form*, Londres, Spon.

BREHENY M, 1995, « Compact city and transport energy consumption », *Transactions of the institute of british geographers*, n°20 (1), pp. 81-101.

CAMAGNI R., et GIBELLI M., 1997, *Développement urbain durable : quatre métropoles européennes à l'épreuve*. DATAR, La Tour d'Aigues (Paris), Editions de l'Aube.

CHALINE C, 1999, *La régénération urbaine*, Paris, PUF.

CONSEIL FEDERAL, 2003, *Accélérer l'assainissement des sites contaminés dans les zones urbaines*, Déclaration du Conseil fédéral du 26 février 2003, Berne.

EMELIANOFF C., 1999, *La ville durable, un modèle émergent, Géoscopie du réseau européen des villes durables*, Thèse de Doctorat en géographie de l'Université d'Orléans.

FREVILLE, 2001, *Renouveler la ville : les enjeux de la régénération urbaine*, Lille, FREVILLE Publications.

FOUCHIER V, 1995, « La densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées » in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°67, pp. 94-108.

FREY H, 1999, *Designing the city : towards a more sustainable form*, London, Routledge.

GORDON P, RICHARDSON H.W, 1997, « Are compact cities a desirable planning goal ? », in *Journal of the American Planning Association*, 63 (1), 95-106.

JAKOB M et RUEDI W, 2004, *Quartier Ecoparc*, Bauart #1, Birkhäuser, Basel.

JENKS M., BURTON E., WILLIAMS K., 1996, *The compact city: a sustainable form*, Londres, Spon

KNIGHT Christopher, 1996, « Economic and social issues», in JENKS M., BURTON E., WILLIAMS K., (dir), *The compact city: a sustainable form*, Londres, Spon, pp. 114-122.

KUSTER J., MEIER HR., 2000, *La suisse urbaine, évolution spatiale et structure actuelle*, Berne, Office fédéral du développement territorial

LEGARREC S., 2006, *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, Paris, Editions du Puca Recherche

MAY N., et al., 1998, *La ville éclatée*, Ed. de l'aube, La Tour d'Aigues.

MASBOUNGI A., 1998, « Recycler le territoire », in *Projet urbain : Faire la ville sur la ville, ville durable, ville mutable*, n° 15, pp 3-5.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, 1999, *La mutabilité des espaces urbains : apports de recherche, des études et expertises*, Paris, FNAU Services

NOVARINA G., PUCCI P., 2004, *Renouvellement en France/requalification en Italie*, in Les Annales de la recherche urbaine n°97, PUCA, Paris, pp. 83-9

OCDE, 1996, *Politiques novatrices pour un développement urbain durable, La ville écologique*, Paris

PATTINSON M., 1998, « La régénération urbaine en Angleterre » in ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 73-79.

PECLET JC., 1994, « Lausanne, le Flon : une victoire à courte vue » in *L'hebdo* (15-09-94), p. 73.

PINSON D et THOMANN S, 2001, *La maison en ses territoires : de la villa à la ville diffuse*, Paris, L'Harmattan.

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

RODRIGUES-MALTA R., 2001, « Régénération urbaine : variations sud-européennes » in *L'information géographique*, n°4, pp. 321-339.

ROUSSEL FX (ss.dir.), 1996, *Document fondateur de la ville renouvelée de la métropole lilloise*, Lille, SCET / TEN / CRESPAH

SCOFFHAM E., VALE B., 1996, "How compact is sustainable - how sustainable is compact ? ", in JENKS M., BURTON E., WILLIAMS K., (dir), *The compact city : a sustainable form*, Londres , Spon, pp. 66-74.

SELLIER D., 1999, « Emscher Park : le bilan » in *Diagonal* n°140, pp. 17-19.

THOMAS L, COUSINS W, 1996, « The compact city: a successful, desirable, achievable urban form?», in JENKS M, BURTON E, WILLIAMS K, (dir), *The compact city : a sustainable form*, Londres : Spon, pp. 53-66.

VELTZ P., 1996, *Mondialisation villes et territoires : l'économie d'archipel*, Puf, Paris.

VILLE DE GRENOBLE, 2004, *Dossier Zone d'Aménagement Concerté de Bonne*, Grenoble, SPU

VILLE DE GENEVE, 2005, *Dossier ZI Acacias Analyse*, Genève, Service d'urbanisme.

VILLE DE GENEVE, 2006, *Dossier ZI Acacias Stratégies*, Genève, Service d'urbanisme.