



HAL
open science

La reconquête des friches urbaines : une solution indispensable pour un urbanisme plus vertueux dans les villes françaises ?

Joël Behavana

► To cite this version:

Joël Behavana. La reconquête des friches urbaines : une solution indispensable pour un urbanisme plus vertueux dans les villes françaises ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2021. dumas-03359692

HAL Id: dumas-03359692

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03359692>

Submitted on 30 Sep 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



“La reconquête des friches urbaines” : une solution indispensable pour un urbanisme plus vertueux dans les villes françaises ?

Joël BEHAVANA

Sous la direction de Céline TRITZ

UFR : Institut d’Urbanisme et de Géographie Alpine
Département : Sciences Humaines et Sociales
Section Master Géographie, aménagement, environnement, développement

Mémoire de master 2 mention GAED - 30 crédits

Parcours : Innovation et Territoire

Année universitaire 2020-2021

“La reconquête des friches urbaines” : une solution indispensable pour un urbanisme plus vertueux dans les villes françaises

Joël BEHAVANA

Sous la direction de Céline TRITZ

UFR : Institut d’Urbanisme et de Géographie Alpine
Département : Sciences Humaines et Sociales
Section Master Géographie, aménagement, environnement, développement

Mémoire de master 2 mention GAED - 30 crédits

Parcours : Innovation et Territoire

Année universitaire 2020-2021

Remerciements.

En premier lieu je souhaite remercier Madame Céline TRITZ, ma directrice de mémoire, pour son accompagnement, sa bienveillance, ses conseils qui m'ont grandement aidé dans le cadrage de mes réflexions.

Je remercie également Monsieur Humbert FIORINO d'avoir bien voulu accepter de faire partie du jury et évaluer mon travail, et de m'avoir également appris des connaissances précieuses sur le montage de projet lors du précédent semestre.

Je souhaite également remercier l'ensemble de l'équipe pédagogique que j'ai pu côtoyer lors de mon cursus universitaire, que ça soit à l'IUGA ou à Lyon III, pour la qualité des enseignements qu'ils ont pu dispenser et qui m'ont apporté de nombreuses compétences et connaissances qu'elles soient historiques, géographiques ou tournés vers le domaine de l'aménagement du territoire.

Je souhaite remercier également l'ensemble des personnes rencontrées pendant ce mémoire que cela soit Monsieur Phillipe MACHARY, architecte ; Monsieur Sylvain KOZIEL, chef de projets à la Métropole de Lyon ou Monsieur Remi de l'Association Cap Berriat pour leur disponibilité et la qualité de nos échanges qui ont enrichi ma réflexion sur le sujet.

Enfin je souhaiterais remercier ma famille et mes amis pour les corrections, les conseils et le soutien indéfectible qu'ils ont pu m'apporter tout au long de mon mémoire.

Sommaire.

Introduction	7
Choix du sujet et réflexions personnelles	9
CHAPITRE 1. Les friches urbaines : d'espaces délaissés, marginalisés symboles de désuétude et du temps passé à opportunité de transformer la ville vers plus de durabilité	12
1.1. Des lieux historiques tombés en désuétude avec la mutation des systèmes économiques et sociaux rédefinies comme lieux privilégiés d'une reconstruction de la ville sur elle-même.....	12
1.2. Un lieu d'échanges, d'expérimentations, de création valorisé par des acteurs transitoires : la friche comme opportunité sociale et culturelle valorisé par une multiplicité d'acteurs.....	12
1.3. Entre grands projets urbains et éco quartiers : la régénération des friches comme vitrines "inaboutis" d'un urbanisme plus durable.....	14
CHAPITRE 2. Trois quartiers marqués par une reconversion urbaine avec des trajectoires singulières et une volonté commune de s'inscrire vers un urbanisme durable tout en sauvegardant l'identité des territoires à partir de la valorisation des caractéristiques de chacun	29
2.1. Choix du terrain et méthodologie du travail.....	29
2.2. Bouchayer Viallet : Un projet de reconversion urbaine à la durabilité recherchée mais incertaine au service d'un quartier innovant et dynamique qui défend sa spécificité.....	36
2.2.1. Qualité environnementale	
2.2.2. Qualité urbaine	
2.2.3. Dimension sociale	
2.3. Caserne de Bonne : de friche militaire centrale à vitrine de l'urbanisme durable de Grenoble ?.....	57
2.3.1. Qualité environnementale	
2.3.2. Qualité urbaine	
2.3.3. Dimension sociale	
2.4. Projet Grand Clément à Villeurbanne : Une valorisation de l'existant au nom de la mixité fonctionnelle et sociale dans un contexte est-lyonnais marqué par l'industrie.....	78
2.4.1. Un riche patrimoine industriel devenu une opportunité foncière importante pour la construction de grands projets urbains participant à la transformation de l'agglomération Lyonnaise	
2.4.2. Un territoire à l'urbanisme industriel en pleine mutation vers un quartier de ville redynamisé par une politique portée sur la mixité fonctionnelle et une volonté de réinsertion des activités de fabrication au cœur de l'espace urbain	

2.4.3. Les friches, un moyen de redéfinition de l'espace urbain vers plus de nature et un cadre de vie plus agréable pour les habitants

CHAPITRE 3. Un processus complexe qui apparait comme une réussite en termes de revalorisation de la qualité de l'espace urbain et une meilleure prise en compte de l'environnement dans la fabrique urbaine mais qui possède encore des résultats sociaux mitigés.....89

3.1. Bouchayer Viallet : Une friche industrielle d'un quartier populaire transformée en un quartier attractif au dynamisme culturel et économique faisant la part belle à la création et à l'innovation mais au caractère durable menacé par le manque d'intégration sociale du projet.....89

3.2. La Caserne de Bonne : Un quartier durable marqué par une volonté politique d'en faire un modèle de la ville de demain par son habitat écologique innovant, la qualité de ses espaces verts et la mixité fonctionnelle mais une action sur les modes de vie limitée posant question sur sa capacité d'influence.....91

3.3. Grand Clement : Un ancien faubourg industriel ordinaire subissant une transformation urbaine à grande échelle qui illustre une politique urbaine plus flexible et ouverte à la population pleinement engagée dans le développement durable mais aussi limitée dans son action face aux acteurs privés pour garantir le côté vertueux du projet94

Conclusion du travail de terrain.....95

CONCLUSION98

Bibliographie 101

Sigles et abréviations utilisés..... 105

Table des illustrations.....106

Annexe.....108

Mots clés..... 119

RESUME..... 120

Introduction.

Aujourd'hui de nombreuses villes font face, par leur morphologie et la manière dont s'effectuent leurs flux, à de problèmes variés sur le plan environnemental, économique, social et urbain ; parmi ceux-là, on peut recenser une dépendance encore forte à l'automobile, une périurbanisation économique, une place accordée à la nature insuffisante, un étalement urbain important et un manque de mixité sociale et fonctionnelle.

Pour pouvoir redonner une certaine qualité de vie aux habitants, il faut pouvoir répondre à ces enjeux en apportant des solutions d'aménagement efficaces et innovantes, tout en évitant d'artificialiser de nouveaux espaces au détriment des zones naturelles et agricoles.

La reconversion urbaine à partir de bâtiments, aujourd'hui désaffectés, situés au sein des agglomérations peut être alors une solution qui pourrait permettre de pouvoir redynamiser une zone aujourd'hui en marge de l'espace urbain en lui redonnant de nouvelles fonctions, de nouvelles aménités positives et de lutter contre l'étalement urbain qui représente l'un des défis majeurs de la ville du 21ème siècle. Cette politique de "régénération" urbaine dans des zones autrefois marginalisées voire abandonnées lors de la désindustrialisation pourrait devenir pionnière dans la transition des villes vers un modèle plus durable à l'image de ce qui s'est fait à Fribourg en Allemagne ou Wilhelmina Gasthuis Terrein à Amsterdam aux Pays Bas.



Figure 1 : Le quartier Vauban à Fribourg, Carfree

En France, les politiques de reconversion urbaine au niveau des friches industrielles ont longtemps été délaissées au niveau national au détriment de projets de renouvellement urbain consacrés aux grands ensembles qui imposaient une urgence sociale.

A partir des années 90, parallèlement à la montée de la notion de développement durable, de plus en plus d'acteurs publics et privés ont pris conscience du potentiel que représentait ces friches au milieu des villes pour innover et mettre en place des projets urbains plus vertueux.

Des opérations de régénération urbaine comme « les Rives de Meurthe » à Nancy ou « l'île de Nantes » ont su profondément modifier l'image même de ces villes en valorisant de nouvelles

ressources tout en préservant leur patrimoine historique et leur identité et sont aujourd'hui le symbole d'une nouvelle politique vers un urbanisme plus durable à l'échelle de l'agglomération.

L'objectif de notre réflexion est alors de savoir si cette voie opérée dans de nombreuses villes vers une reconversion des friches à grande échelle peut être la base de la naissance d'un véritable modèle urbanistique vertueux conciliant qualité de vie, place de la nature, mobilités douces, mixité sociale et bonne activité économique tout en étant résiliente face aux changements naturels et sociétaux. Il sera question donc tout d'abord de s'intéresser à la genèse de ces projets qui ont été liés à l'émergence des questions de développement durable.

Quels acteurs ont en été les pionniers, quels objectifs ont été recherchés pour les différents projets, quelle a été leur gestion tout au long et par qui ? Comment l'innovation et la créativité a-t-elle été mise au service de ces quartiers pionniers ? Quelle place a été accordée à la participation citoyenne ? Pour répondre à ces questions, nous nous baserons sur la bibliographie disponible sur ces projets de reconversion de friches pour pouvoir élargir notre vision sur le sujet et mettre en place des analyses comparatives tant en termes d'acteurs, d'objectifs que de résultats finaux.

Un travail sur le terrain permettra d'effectuer à partir d'études de cas de reconversions de friches en quartiers durables à Bouchayer Viallet et à la Caserne de Bonne à Grenoble et le quartier de Grand Clément à Villeurbanne dans l'agglomération lyonnaise pour illustrer notre propos sur la base d'observations et d'entretiens semi directifs menés avec des acteurs du projet concernés plus ou moins directement par la reconversion des friches.

Cela consistera en la collecte de nouvelles données et aussi pouvoir bénéficier de différents ressentis sur la manière dont a été construit le projet, ses bénéfices, ses limites, la transformation qu'il a pu effectuer sur le quartier mais également sur ses habitants. Il est important de pouvoir évaluer un projet et analyser ses différents aspects notamment lorsqu'il s'agit d'écoquartiers qui se doivent de répondre à certains objectifs en matière de durabilité urbaine. Ces projets ne font d'ailleurs pas l'unanimité dans la littérature spécialisée de la question urbaine à travers l'ensemble des éléments recueillis lors de ces recherches sur le sujet et par le travail sur le terrain.

Il s'agira alors de répondre à la problématique suivante : La reconquête des friches peut-elle constituer la base d'un urbanisme vertueux augurant une transformation à grande échelle vers une ville durable, créatrice et résiliente luttant efficacement contre les inégalités sociales et écologiques tout en devenant plus attractive grâce à une qualité de vie retrouvée ?

Choix du sujet et réflexions personnelles.

Au cours de mes études j'ai eu l'occasion d'effectuer en licence un double cursus en Histoire et en Géographie. J'ai donc pu étudier comment les villes ont pu se structurer au fil des siècles et comment les modes de vie urbains ont évolué au gré des évolutions politiques, économiques et sociales. La ville est un objet mouvant, qui se renouvelle sans cesse tant en termes de flux, de mobilités que d'acteurs. L'humain a dans toute époque dû s'adapter aux contraintes de son temps et faire preuve d'imagination et de créativité pour répondre aux problèmes liés à la société urbaine et ainsi améliorer les conditions de vie des habitants. Ce qui s'est développé lors des siècles précédents contribue à faire l'identité et la renommée d'un site ou d'une ville : le Vieux Lyon, la Grande Ile à Strasbourg ou encore la Cité Médiévale de Carcassonne par exemple sont autant de cœurs urbains classés au Patrimoine mondial possédant une richesse historique et culturelle rare par leur morphologie, leur architecture, les sites qui le composent. Ils représentent aujourd'hui un repère, un héritage qui participent à se souvenir d'hommes, de moments et de cultures et sont aujourd'hui le témoignage d'un héritage qui traversent les époques au sein d'une ville qui se renouvelle constamment.

Si ces lieux ont été conservés tel quel grâce à leur valeur patrimoniale et mémorielle, d'autres ont été jugés "inutiles "contraignants ' " nuisibles" et ont donc été marginalisés par des municipalités laissant des espaces de discontinuité de no man's land au sein même du tissu urbain. Ces lieux sont pourtant également le témoignage d'une histoire, d'une activité, de souvenirs, d'hommes ont donc aussi une certaine dimension patrimoniale qu'il convient de ne pas négliger. Aujourd'hui ces lieux abandonnés retrouvent de plus en plus place au sein de la ville grâce aux pratiques alternatives qui s'y produisent : street art, urbex, occupation temporaire de collectifs et d'association d'artistes qui y exposent et produisent des œuvres voir mettent en place un urbanisme transitoire qui participe à revitaliser ses lieux. La mixité des usages qui les caractérisent en font des espaces de rencontres, de créations, d'échanges et d'expositions qui représentent de véritables lieux de respirations et de liberté au sein des villes parfois trop aseptisés et uniformes. J'ai donc pu, au cours de ma vie personnelle, développer un vrai intérêt pour les friches qui ont été nourris par ma passion qu'est l'urbex. Ma curiosité, mon gout pour l'aventure associé à mon attirance pour l'histoire m'ont conduit à visiter de multiples endroits aux caractéristiques souvent très différentes, la diversité que peut avoir la forme de ces friches m'a vraiment frappé, ainsi j'ai visité des friches industrielles du côté de Montceau les Mines, de Voreppe et de Vienne, un ancien institut de Géographie du côté de Grenoble ou encore une friche hospitalière avec l'ancien sanatorium à Bergesserin en Bourgogne.

Ce qui est très intéressant dans l'exploration de ces sites c'est de découvrir leur morphologie, la fonction de leurs pièces, leur architecture qui demeure souvent assez bien conservée de l'extérieur. Lorsque l'on est plongé au cœur de ces lieux, on a vraiment cette sensation de remonter le temps, de découvrir à travers de simples objets et de pièces qu'elle pouvait être la vie dans ces pièces, il y a une forte place accordée à l'imaginaire de ces lieux qui représentent un intérêt certain d'un point de vue historique, mais également artistique par l'espace qu'elle offre à l'abri des regards. L'atmosphère particulière à la fois douce et pesante qui règne dans ces lieux abandonnés décuple les sens et les émotions. Souvent, il m'est arrivé de me demander quels usages, quelles fonctions pourraient avoir ces lieux en fonction de leur situation géographique, leur morphologie, leur architecture, ils existent de multiples possibilités de redonner une nouvelle fonction à ces lieux pouvant allier parfaitement modernité avec authenticité et histoire.

C'est donc la curiosité d'en savoir un peu plus sur la reconversion des friches et la richesse du terrain de jeu qu'elle offre en matière d'urbanisme que j'ai pu ainsi définir mon objet d'étude sur les friches urbaines. A une époque où pour faire face aux problèmes sociaux, environnementaux et économiques, les villes intègrent pleinement la notion de développement durable dans la définition de leur projet, je me suis dit que la reconstruction d'une ville sur la ville en utilisant les espaces bâtis ou non tombés en vacance dans l'espace urbain pouvait représenter pleinement une solution pour faire émerger un nouveau modèle urbain plus vertueux caractérisé par une certaine flexibilité et résilience. Le parcours en Innovation et Territoire que j'ai effectué pendant ces deux dernières années accorde une large place à l'innovation et à la créativité. Nous avons pu ainsi connaître et également élaborer de nouveaux protocoles et manières d'aménager les territoires et ainsi leur apporter une plus-value permettant de répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et urbains. Je suis particulièrement sensible à la question de la transition du territoire tant en termes de mobilités et d'habitat qu'en termes d'économie présente et d'écologie pour la construction d'un projet de vie urbain durable associant vie sociale, espace de vie agréable, préservation de l'environnement et bonne activité économique. En ce sens s'interroger sur la nécessaire reconquête des friches urbaines comme base d'une ville plus créative, flexible, résiliente et durable en capacité d'enjeux toujours plus complexes du XXI^e siècle m'a particulièrement attiré car elle rentrait en harmonie avec mes centres d'intérêt tant sur le plan personnel que professionnel.

La définition du sujet a été marquée par un arbitrage entre un travail sur la reconquête de friches urbaines à une échelle européenne et une reconversion de celles-ci spécifiquement concentrée sur les villes françaises.

J'ai eu la tentation de travailler à une échelle plus globale avec une variabilité en termes d'acteurs, de contexte et d'enjeux plus importantes si je choisissais de travailler sur la reconquête des friches comme base d'un urbanisme plus vertueux à travers les villes européennes. Le tournant que l'on peut déceler dans la prise en compte de ces friches urbaines comme potentiel de développement en Europe en même temps que celles-ci se multipliaient avec l'effet de la désindustrialisation correspond au début des années 70. La mutation des systèmes économiques et les crises liées aux chocs pétroliers entraînent la fermeture de vastes usines parfois situés au cœur des villes.

L'augmentation de la valeur foncière et les pressions des riverains, du fait des nuisances multiples engendrées par des industries en centre-ville, font aussi partie des causes d'abandon. Parallèlement à ces fermetures d'usines éclot un nouveau phénomène : la suburbanisation qui repose sur un développement urbain basé sur l'extension. Cette suburbanisation quasiment généralisée en Europe et en Amérique du Nord a eu pour conséquence d'engendrer de multiples problèmes sur le plan environnemental, économique, social et urbain. Parmi ceux-là on peut recenser : une dépendance encore forte à l'automobile, une périurbanisation économique, une place accordée à la nature insuffisante, un étalement urbain important et un manque de mixité sociale et fonctionnelle.

Ces problématiques sont le témoin de villes déséquilibrées qui font face bien souvent à d'importantes inégalités socio spatiales, d'une pollution importante générée par le mode de vie urbain et périurbain et d'une place trop limitée accordée à la nature. Elles ont concerné l'ensemble des grandes villes européennes au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle et il a donc fallu trouver de nouvelles manières d'aménager la ville pour y répondre avec l'intégration des principes liés à la durabilité. Observant des fortes similitudes dans le processus de renouvellement urbain utilisant les friches urbaines comme levier de développement durable entre les villes françaises et les autres grandes villes européennes, il me paraissait judicieux de me

consacrer sur les premières cités facilitant mon travail de terrain avec des études de cas concentrés sur des projets de reconversion urbaine situés dans 2 grandes agglomérations Lyon et Grenoble

Il apparaît difficile de recenser le nombre exact de friches en France dans le sens où il n'existe pas véritablement d'organisme à une échelle nationale capable de les recenser. Il semblerait que la majorité de celles-ci soient industrielles avec un nombre qui oscillerait entre 4000 et 10 000 selon les estimations mais plus sûrement 2500 qui représenterait 150 000 ha selon l'ADME¹. En revanche le chiffre concernant les friches commerciales, d'habitat, ferroviaires et administratives est inconnu alors que celles-ci représentent une partie assez importante des friches en milieu urbain, par conséquent il apparaît très compliqué de déterminer une estimation de la superficie qu'occupe ces friches dans les villes. Emmanuel Rey, professeur et architecte suisse estimerait néanmoins la superficie des friches urbaines entre 30 et 35 000 ha en France très éloigné d'un pays comme l'Allemagne qui ne posséderait pas moins de 128 000 ha de friches disponibles pour de nouvelles urbanisations. Ceci illustre que les friches par leur hétérogénéité et la complexité des enjeux qu'ils soulèvent constituent encore des espaces flous dont l'action de reconquête se fait essentiellement d'un point de vue local par des acteurs qui voient en ces territoires vacants un terrain à explorer aux multiples possibilités que chacun pourrait être susceptible de s'approprier d'où la richesse en termes d'acteurs présents que proposent les projets de réhabilitation de friches.

A travers la bibliographie présente, on peut distinguer plusieurs types de travaux concernant l'analyse de ces projets de reconversions de friches qui nous permettent de mieux appréhender les enjeux, les dynamiques, les acteurs, les processus, les conflits participant à rendre cet objet très complexe à définir au moment de considérer ces terrains comme solution indispensable pour un urbanisme plus vertueux dans les villes françaises. Un élargissement à l'échelle européenne de ces réflexions à travers divers auteurs m'a permis de prendre de la hauteur par rapport au sujet et de m'ouvrir quelques pistes par rapport à des dynamiques urbaines qui peuvent s'avérer étroitement liées entre les villes françaises et celles du reste de l'Europe.

¹ Agence de la Transition écologique

Chapitre 1. Les friches urbaines : d'espaces délaissés, marginalisés symboles de désuétude et du temps passé à opportunité de transformer la ville vers plus de durabilité.

1.1. Des lieux historiques tombés en désuétude avec la mutation des systèmes économiques et sociaux redéfinis comme lieux privilégiés d'une reconstruction de la ville sur elle-même.

En préambule nous avons des articles comme Simon Edelblutte , Aude Chassériau et Pierre Arnaud Barthel qui respectivement à travers un grand projet urbain à Nantes à Nancy et à Brest qui inscrivent ces transformations de friches dans l'analyse de grands projets urbains qui ont transformé le visage de certaines grandes villes françaises avec un redéveloppement de la ville sur elle-même à partir d'espaces qui étaient jusqu'à présent délaissés, symboles de la mutations des systèmes productifs qui a souvent engendré l'abandon de l'activité économique qui existait ici jusqu'alors. Avant que l'on réfléchisse à leur avenir, ces zones souffraient souvent d'une image très péjorative par les nuisances parfois associées aux activités qui y étaient produites, le caractère inesthétique des lieux et la symbolique d'un lieu sans intérêt qui appartient dorénavant au passé. Elles sont donc dans les années quatre-vingt, encartées des dynamiques urbaines souvent au profit d'une politique de la ville nationale qui est d'abord avant tout portées sur les quartiers "sensibles avec des grands ensembles qui comportent des problématiques sociales importantes : pauvreté, chômage, insécurité, promiscuité voire insalubrité. Ce sont donc les pouvoirs locaux qui, à la fin des années quatre-vingt-dix, vont s'intéresser prioritairement à la reconquête de ces espaces en friche qui fragmentent l'espace urbain de leur territoire. Ces friches vont alors considérés comme une opportunité de changer l'image de leur ville et de transformer complètement son organisation spatiale grâce aux réserves foncières qu'elles offrent permettant de bénéficier d'une certaine liberté dans l'orientation en termes d'urbanisme qu'on souhaite alors donner à la ville notamment pour sa modernisation.



Figure 2 : Installation d'une guinguette dans la Friche Alstom, Nancy, *L'Est républicain*.

L'île de Nantes, Meurthe Canal à Nancy et le Plateau des Capucins à Brest rentrent tous les trois dans cette catégorie de grands projets de ville qui ont contribué à partir d'opérations de reconquête de friche à offrir un véritable retournement urbain dans l'agglomération dans la manière que l'on a de fabriquer la ville avec des nouveaux modes de gouvernance qui sont mis en place et des nouveaux enjeux intégrés au moment d'aménager l'espace notamment sur la question de la durabilité. L'existant guide les projets avec cette volonté de créer des nouvelles centralités à partir de la réhabilitation de ces bâtiments industriels : il s'agit de repenser l'espace sans faire table rase du passé avec une dimension patrimoniale et culturelle, tout en mélangeant les fonctions : résidentiel, bureaux, commerces, tourisme.

D'autres auteurs ont fourni une analyse davantage centrée sur le phénomène de la friche en elle-même qui est marquée par 4 temps majeurs : l'avant friche, temps de veille, après friche et le temps de la friche reconvertie.

Si toutes les friches sont toutes marquées par ce processus, le temps et les formes que prend celui varie énormément ce qui s'explique aussi par le fait qu'ils existent plusieurs types de friches ; il, y a déjà les friches bâties et celles non bâties que l'on peut différencier, il y a des friches industrielles, des friches ferroviaires, des friches militaires, des friches commerciales et des friches d'habitat qui peuvent être présentes en zone urbaine. Tout cela pose une diversité en termes d'héritage laissé par l'occupation d'avant friches et donc une diversité en termes de trajectoires prises par la mutation de celles-ci qui regroupent des enjeux multiples. "Le temps de veille" représente un levier temporel qui entraîne un renversement progressif des valeurs fonctionnelles, symboliques puis foncières des tènements en question » (Ambrosino, Andres , 2008) Ici va se juxtaposer des enjeux économiques, politiques, environnementaux, patrimoniaux ou encore culturels qui vont faire que des acteurs institutionnels vont voir ces terrains d'exploration comme des supports de régénération urbaines avec des ressources foncières à u fort potentiel économique , ils représentent les espaces privilégiés pour développer des clusters d'activité susceptible de développer de nouvelles centralités au cœur des villes Ces friches représentent également un espace où l'on peut innover, créer tant en termes de méthodes que de formes urbaines ; c'est un terrain de jeu, d'exploration incroyable ou chacun fait appel à ses sens et a son imaginaire des lieux pour pouvoir penser son avenir. Dans un monde de la ville marqué par la dissociation fonctionnelle, les embouteillages, les inégalités socio spatiales, le manque de mise en valeur de la nature et l'étalement urbain : les friches constituent une formidable opportunité d'expérimenter une nouvelle façon de faire la ville vers un modèle urbain plus durable, dense et économe en espace ou les dimensions sociales, économiques et environnementales qui savent s'entrecroiser.

Parfois, on assiste à un recyclage classique de friches décidée par les collectivités territoriales dans une optique de développement urbain qui impose la reconquête de ces terrains. Il n'y a alors pas d'occupation temporaire et les acteurs traditionnels suivent un plan d'action bien précis avec des échéances pour chaque étape et d'un autre côté il y a la réappropriation de ces espaces qui s'effectuent par des acteurs transitoires souvent issus de la société civile souvent représentés par des artistes, des artisans en mal d'ateliers ou encore des squatteurs en mal de logements. Dans cette optique de renouvellement

urbain on assiste aussi à un renouvellement dans le processus de gestation du projet En investissant les lieux et de surcroît lui redonnent une nouvelle vie par” l’émergence d’une nouvelle urbanité, un laboratoire, un terrain d’expérience (sous forme de squats, de lieux conventionnés) pour leurs nouveaux hôtes”² La manière dont ils se réapproprient les lieux , les moyens dont ils disposent ; les relations qu’ils entretiennent avec les institutions vont compter dans la pérennisation ou non des pratiques et usages qui émergent de ces occupations temporaires.

Le devenir de ces friches font l’objet d’un jeu d’acteurs assez intense qui est souvent marqué par une cohabitation difficile avec des intérêts divergents, d’un côté il y a les valeurs alternatives véhiculées par les acteurs informels qui cherchent souvent la pérennisation des formes d’urbanité créées avec un imaginaire culturel dominant faisant de la friche, un terrain de jeu à explorer synonyme de créativité, de flexibilité voire d’improvisation et l’imaginaire des acteurs institutionnels qui voient en ces terrains l’occasion de répondre à des impératifs liés à des enjeux économiques, sociaux et politiques avec donc un plan d’aménagement qui doit être préétabli et laissant peu de place à l’incertitude. La confrontation entre ces deux idéologies par rapport aux friches fait que les relations entre ces acteurs sont souvent complexes avec des compromis qui peuvent être fait d’un côté comme de l’autre lorsque des intérêts communs sont trouvés dans la trajectoire que prend la mutation d’un site.

1.2. Un lieu d’échanges, d’expérimentations, de création valorisé par des acteurs transitoires : la friche comme opportunité sociale et culturelle valorisé par une multiplicité d’acteurs.

Les friches culturelles et créatives sont sans doute celles qui ont été le plus marqué par l’urbanisme transitoire. Les travaux de Lauren Andres et de Boris Grésillon sur les figures de la friche Creative mettent particulièrement en évidence ; ces occupations ont parfois été des véritables moteurs de la régénération urbaine dans certaines grandes villes européennes comme Berlin, Lausanne ou encore Marseille.

Par ces trois exemples, nous avons l’illustrations des diverses formes et trajectoires que proposent ces friches : Berlin a été marqué par des friches spontanées et rebelles qui l’ont placé comme la capitale européenne de la culture alternative avec le réinvestissement de lieux improbables qui vont nourrir l’esprit de liberté et d’insouciance recherchée par une partie de la population qui avait connu le Mur de Berlin pendant de longues années. Le Flon à Lausanne fut marqué à la source par un terrain privé consacré au stockage de marchandises caractérisé par plusieurs bâtiments sous utilisés et une mauvaise réputation aux yeux de la population, Dès 1999 le propriétaire loue à moindre coût ses entrepôts, aisément modulables et transformables en de vastes espaces de travail, de loisirs, d’exposition ou de vente, à des acteurs culturels (galeristes par exemple) et commerçants (restaurateurs, gérants de boîte de nuit, etc.)et le Flon deviendra un quartier très attractif et moderne qui lui vaut parfois le surnom de Soho Lausannois.

² Ambrosino , Andres « . Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace. »,2008



Figure 3 : Patinoire du Flon, *flon.ch*

Marseille fut elle marqué par un projet de reconversion de friches à l'initiative de la ville puisque c'est l'adjoint à la culture de la ville qui souhaitait développer des projets culturels temporaires dans les friches, "la Friche de la Belle de Mai fut choisie pour la surface foncier qu'elle proposait mais aussi pour la possibilité de l'inclure dans le projet Euro Med qui constitue l'une des plus grandes opérations urbaines en cours en Europe. Des ateliers d'artistes, un théâtre, des salles de répétition sont ainsi créées par une équipe d'artistes mobilisées "(Andres , Gresillon,2011) et la Friche de la Belle de Mai fort d'une convention d'occupation temporaire entre la ville et la SEITA va devenir un lieu d'innovation et de création d'abord artistique par la richesse de la production qu'il propose mais par les multiples pratiques et usages que proposent son large espace public avec des infrastructures lié aux loisirs , à l'économie solidaire, à la pratique sportive qui en font par sa mixité fonctionnelle , un élément majeur de son quartier mais également "la vitrine culturelle d'un projet avant tout économique et urbain" ³(Bertoncello, Rodriguez-Malta, 2003).

³ Bertoncello, Rodriguez-Malta, Marseille versus Euro-méditerranéen, Annales de Géographie, 2003



Figure 4 : La Friche de la Belle de Mai, la friche.org

Mathieu Poitevin architecte français, fondateur de l'agence caractère spéciale et à l'initiative de la reconversion des friches considère dans son interview du 11 septembre 2009 considérer les friches comme une manière d'expérimenter une nouvelle façon d'habiter la ville avec des lieux qui se construisent au fil de l'eau, flexibles, évolutifs que chacun peut s'approprier selon son imaginaire avec une liberté de création. Ils contribueraient à rendre la ville plus accueillante en permettant aux gens de se rencontrer et aux pratiques de se croiser et aux talents de produire. Il conçoit ces friches donc comme espace vecteur de solidarité et d'entraide où la richesse des lieux résideraient dans l'humain.

Cet urbanisme transitoire s'il a longtemps été à l'initiative d'acteurs informels désireux de refaire vivre un lieu par leurs pratiques artistiques devient de plus en plus institutionnalisé et utilisé comme phase de préfiguration de projets urbains. Le mémoire de Juliette Pinard à travers une immersion ethnographique au sein de SNCF immobilier entre renouvellement des modalités de fabrication de la ville et évolution de ses acteurs traite parfaitement de l'évolution de l'urbanisme transitoire ces dernières années qui suscite de la part de certains acteurs de l'aménagement de l'immobilier de plus en plus d'intérêt. Ce regain d'intérêt pour le réinvestissement de ces lieux tombés en désuétude est à mettre en parallèle avec le contexte d'une demande croissante en lieux de travail, de culture ou de loisirs abordables pour des jeunes actifs et des précaires, particulièrement dans le contexte parisien de pression immobilière. Cette demande vient aussi du grand public, qui montre une forte appétence pour ces lieux alternatifs qui proposent une expérience singulière avec une transformation "humaine" de la ville dans un contexte de renouvellement des pratiques, d'implication des citoyens dans la fabrication urbaine.

Ces usages temporaires permettent de requalifier des lieux tombés en déshérence et ainsi pouvoir les préparer au développement d'un projet urbain pérenne qui répondrait le plus fidèlement aux attentes des usagers.



Figure 5 ; Ground Control à Paris 12 -ème, Ancienne halle de tri postal transformée par SNCF Immobilier en un lieu culturel ouvert convivial ponant l'expérimentation et la mixité des pratiques, Ground Control

De nouvelles relations s'opèrent entre propriétaires et occupants temporaires agissant concert car la valorisation du site leur permet d'avoir des intérêts communs, pour les premiers cités cela leur permet de bénéficier d'une image plus positive de leur terrain et de faire des économies en termes de coûts d'entretien en obtenant une revalorisation de leurs patrimoine et du coté des occupants la possibilité de mettre en place des projets urbains innovants par la création et la diffusion des pratiques qui sont mis en place dans ces lieux. Ces acteurs par l'expérience qu'ils acquièrent en termes de revalorisation de friches se structurent de plus en plus, ils ont acquis une vraie compétence dans l'action, par la maîtrise progressive des tâches nécessaires au déploiement de leurs projets » (Dumont et Vivant, 2017,) ⁴ et transforment ainsi leur expérience parfois militante et alternative en véritable savoir-faire professionnel (Pinard, Morteau ,2017). Les friches sont donc à l'origine d'un renouvellement des méthodes en matière d'urbanisme mais également de l'émergence de nouveaux acteurs issus de différents champs du monde de la culture, de l'évènementiel, du débit de boisson, de l'immobilier de l'animation et gestion d'espaces, voire de l'hébergement d'urgence et de l'agriculture urbaine (Pinard, Morteau, 2017). Ceux-ci prônent un urbanisme plus flexible,

⁴ Dumont, Vivant, Du *squat au marché public*, Trajectoire de professionnalisation des opérateurs de lieux artistiques off, 2017

plus dynamique, plus libre laissant davantage de place à l'expérimentation et à la créativité et mettant davantage les citoyens au cœur de l'action urbaine. De plus en plus de collectivités font appel à cet opérateur spécialiste de l'occupation temporaire pour préfigurer de nouveaux projets urbains c'est le cas de la métropole de Lyon ou celle du Grand Paris. Cela met en valeur une volonté manifeste de transformer les méthodes historiques de production urbaine en valorisant la participation de nouveaux acteurs qui par leur expérience, leur savoir-faire apporte un nouveau souffle dans la façon dont ils analysent la société pouvant entre en mesure d'apporter une plus-value dans la manière dont on vit en ville et dans la manière dont on est capable de répondre aux besoins des citoyens.

1.3. Entre grands projets urbains et éco quartiers : la régénération des friches comme vitrines "inaboutis" d'un urbanisme plus durable ?

Si les réhabilitations de friches ont largement servi la promotion d'une politique culturelle, événementielle à partir d'occupations temporaires qui ont favorisé l'émergence de clusters créatifs participant à la construction d'une ville vivante et dynamique, elles ont surtout été motivés par la nécessité de reconstruire la ville sur la ville pour lutter contre l'étalement urbain consommant toujours plus d'espace au détriment des zones agricoles et naturelles menaçant la biodiversité, la dépendance à l'automobile, la dissociation fonctionnelle et les inégalités socio culturelles issues du modèle urbain du XX^e siècle. Les friches industrielles sont souvent apparues dans les années 70 en Amérique du Nord et en Europe avec la mutation des systèmes productifs occasionnant de nombreuses délocalisations voire un arrêt complet d'activités et les nuisances liés aux usines qui dans un urbanisme d'extension se retrouvaient de plus en plus aux cœurs même des agglomérations.

Avec la montée des préoccupations environnementales, les villes ont de plus en plus recherché à se développer sur elle-même et donc à optimiser le patrimoine foncier existant plaçant naturellement les friches au cœur des projets de renouvellement urbain comme l'illustre la reconversion des friches industrielles en quartiers durables "de Kenza Benali qui montre le caractère global que prend la mutation des espaces urbains dans une optique de développement urbain durable valorisant l'idée d'une ville dense compacte préservant la biodiversité, défendant une mixité sociale et fonctionnelle en son sein et une utilisation accrue de mode de transports propres. Kenza Benali montre les similitudes mais également les divergences des visions européennes et nord-américaines concernant ces reconquêtes de friches. Ils sont les vitrines d'un nouveau mode de vie en ville plus vertueux valorisant l'entraide et la solidarité, l'environnement et les circuits courts tout en sauvegardant le patrimoine local.

L'étendue des friches notamment dans les zones industrielles peut amener des opérations urbaines de grand ampleur susceptible de transformer l'image des villes : Confluence à Lyon, ou l'île de Nantes ; qui ont été perçus par les pouvoirs locaux comme l'occasion de développer de nouvelles centralités grâce à des nouveaux équipements structurants et un réaménagement de l'espace public permettant une mixité de pratiques et d'usages importants. Ces zones de haute qualité urbaine qui ont acquis une certaine réputation surtout à travers l'économie culturelle ou de loisirs qui a amené ces quartiers

à être très attractifs constituent un outil marketing non négligeable dans la concurrence que se font les grandes métropoles au niveau de leur image national et international



Figure 6 : Le Hangar à Bananes de l'île de Nantes : friche portuaire transformée en un pôle de lieu de vie mixte dédiés aux loisirs avec des cafés, des restaurants, bars, une discothèque et une salle d'exposition, iledenantes.com

Elles apportent en tout cas le témoignage que le développement urbain doit passer par le recyclage de l'existant qui par la dimension patrimoniale, architecturale apporte une vraie singularité au projet urbain avec une histoire à proposer. Si ces projets rentrent dans le cadre d'un développement d'une ville compacte, mixte, l'environnement n'apparaît que comme une composante, il n'est pas utilisé comme un outil de promotion.

Les reconquêtes de friches à l'échelle européenne ont également souvent été considérées comme un moyen d'appliquer les principes du développement durable sur le plan urbain. Ce sont des laboratoires, des espaces témoins pour rendre visible la virage de la durabilité aux yeux de tous et en expérimentant une nouvelle manière de faire la ville et de l'habiter. Des projets d'éco quartier ont donc éclot un peu partout en Europe à partir des années 90 consécutivement à la charte d'Aalborg de 1994 qui a vu la création de la campagne européenne des villes durable, le 24 mai 67 villes européennes s'engageant sur les principes de l'agenda 21 de Rio à diminuer leur impact sur l'environnement global tout en améliorant les conditions de vie en ville. L'adhésion à la campagne mobilisa au fur et à mesure de plus en plus de collectivités on passe de 67 adhérentes en 1994 à 250 en 1996 et 2004 ce sont 620 villes qui s'engagent sur 10 volets à mettre en place des politiques en faveur du développement durable. Cyria Emilianoff et Ruth Stegassy à travers leur ouvrage "les pionniers de la ville durable" mettent en évidence ce qui se sont battus, qu'ils soient "politiques, associatifs, administratifs ou dans le secteur privé militant" pour essayer d'expérimenter, innover, prendre des risques pour pouvoir penser la ville autrement et proposer un modèle de vie plus vertueux, cela a créé de multiples alliances, de synergies qui ont créés des collectifs forts pour pouvoir amener

une vraie transition du système urbain , cependant pour pouvoir l'effectuer , il faut des moyens matériels et financiers et ces projets sont possible que grâce au soutien des pouvoirs publics , ceux-ci voient souvent le jour quand il y a une véritable nécessité économique de redonner un second souffle à une ville , les friches témoins d'un certain passé industriel tombé en ruine vont ainsi faire l'objet de multiples réflexions sur leur devenir pour pouvoir recréer de la qualité urbaine sans pouvoir renier l'identité des sites , c'est le cas à Dunkerque où l'abandon des chantiers navals a laissé d'immenses friches au cœur de l'agglomération , dans un contexte de déclin démographique et économique, la ville a profité de ses terrains pour mener une vaste opération de renouvellement appelée Neptune pour qu'elle puisse retourner vers les bassins, le projet mêlant culture , patrimoine , loisir et habitat dans une politique foncière pour redonner pleinement une attractivité à la zone grâce une amélioration considérable du cadre de vie au cœur de l'agglomération dans un souci de développement durable .

A Loos en Gohelle c'est le passé minier qui fut au cœur au cœur de toutes les préoccupations avec des friches fragmentant l'espace urbain , les terrils les plus hauts d'Europe sont les principaux marqueurs du paysage de la commune , le maire écologiste Jean François Carron conscient du potentiel de valorisation qu'offre ces lieux chargés d'histoire emblématique défendit corps et âme une reconversion du bassin minier ce qui a pour effet de réveiller les énergies locales et de créer une synergie d'acteurs capable de renverser l'histoire grâce à de innovations sociales ,culturelles ou les habitants sont pleinement acteurs et de multiples initiatives en faveur du développement durable dans une démarche globale incluant cluster d'éco entreprises , développement d'éco quartier , développement des mobilités douces et politique de renaturation de la commune incluant la préservation et la création d'espaces verts.



Figure 7 : Loos en Gohelle et ses terrils, Institut de la francophonie pour le développement durable

La forme la plus visible d'une reconquête de friches pour développer des quartiers durables restent les éco quartier qui se définissent comme des projets d'aménagement urbain respectant les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de leur territoire.

Les écoquartiers visent donc à tester la ville de demain en termes de gestion des déchets, des mobilités douces, de la mixité sociale et résidentielle, dans la diffusion comportements éco citoyens, du renouvellement des pratiques en termes d'urbanisme participatif et de l'harmonie entre développement urbain et renflouement du lien avec la nature par un renforcement de la biodiversité de la ville.

Yves Bonard et Laurent Matthey interrogent l'urbanisme des écoquartiers présentés comme laboratoires de la ville future plus compacte, vertueuse, entrelaçant urbain et rural pour le mettre en perspective avec le réel rôle que joue ces quartiers dans la construction de la ville durable en évoquant les critiques qui sont faites aujourd'hui par rapport à ce modèle par certains auteurs spécialistes de la question urbaine et également la capacité de ces éco quartier a réellement transformé l'urbanisme avec un transfert des principes qui sont appliqués dans ces espaces à l'échelle d'une ville.

L'étude, que les deux spécialistes de l'urbain ont mené, permet de mettre en lumière le fait que si les objectifs défendus par ces éco quartiers sont louables il existe souvent des carences importantes sur le volet social qui interroge légitimement la capacité de ces quartiers à être considérés comme "durable " deux grands champs semblent aujourd'hui particulièrement déficients : la production et la pérennisation de la mixité sociale et l'implication de la population dans la constitution et la gestion du quartier (Bonard et Matthey, 2010). L'un des principaux problèmes semblent être la manière dont ses projets sont aujourd'hui coordonnées. En effet, le projet urbain fonctionne sur la base de partenariats avec le privé, avec le discours urbanistique dominant insistant sur la convergence des intérêts (Pinson, 2004) ⁵ Or pour que le partenaire privé puisse faire des bénéfices, il lui faut dans une logique économique que le projet s'avère rentable avec donc des prix qui puissent aller au-delà duquel ils ont pu acheter le terrain. Nécessairement on débouche sur des loyers souvent élevés avec des quartiers faisant office de marketing territorial destiné à attirer de plus en plus d'investisseurs malgré la définition d'éco quartier censé valoriser un bien commun durable.

Cyria Emilianoff, géographe, maitre de conférences spécialisé sur les politiques urbaines de développement évoque un problème qui serait financier pour expliquer le manque d'importance accordé à la mixité sociale dans les projets. "les aides européennes, orientées depuis le début des années 1990 vers la question énergétique et climatique ont appuyé les projets d'urbanisme durable mais en créant un 'forçage' vers les

⁵ Pinson, *Politique européenne de la ville et gouvernement local en Espagne et en Italie*, Politique européenne, 2004

écotechnologies. Les innovations sociales, elles n'ont droit à aucune subvention"⁶ (Emilianoff,2007).

Dans des quartiers européens célèbres comme Vauban et Hammarby Sjöstad, l'environnement occupe une place centrale avec des performances énergétiques qui se veulent élevés grâce à des normes en termes de matériaux de construction, d'utilisation d'énergies renouvelables et de procédés architecturaux innovants. Ils comprennent aussi un système de recyclage performant avec de nouvelles techniques en termes de gestion des déchets et des ressources en eau.



Figure 8: Eco quartier Hammarby Sjostad , Victor Okhoya

Mais de nos jours, certains de ces quartiers – à l'image de BedZed⁷ - présentés comme modèles vivement critiqués par la manque de performances obtenus sur un point de vue social avec des logements onéreux accessibles seulement par une population très aisée par plusieurs auteurs comme Cyria Emilianoff, Jacques Theys qui dans leur ouvrage « Les contradictions de la ville durable » dénoncent cela avec une écologie urbaine à partir de projets de haute qualité urbaine prônant une qualité de vie élevée avec un accès facile aux différentes infrastructures urbaines (commerces, services, écoles, espaces de loisirs) dans une politique de densification tout en bénéficiant d'un cadre naturel privilégié.

⁶ Emilianoff, *La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe*, 2007

⁷ Beddington Zero Energy

Ces quartiers seraient davantage des vitrines pour les villes participant à la valorisation de leur image dans un contexte de compétition de plus en plus important entre elles montrant leur capacité à pouvoir offrir une « qualité totale » : mêlant qualité de vie, de formation, des services, des infrastructures ; haut niveau de sécurité, normes d'environnement élevées dans certains espaces de la ville(Emilianoff , Theys, 2001) tandis que d'autres zones seraient toujours confrontées aux mêmes problèmes sociaux et environnementaux. De plus la revalorisation de certains quartiers spécifiques de la ville à travers la réhabilitation des quartiers proches du centre-ville s'accompagne historiquement d'une forte augmentation de la valeur foncière de ces zones s'accompagnant donc d'un phénomène de gentrification profitant aux classes aisées développant une certaine " sécession urbaine " avec un effet d'entre soi qui prévaut finalement sur la mixité sociale et des quartiers qui ont dépit de leur volonté d'être durable sont surtout des quartiers à haute qualité environnementale avec une production technocratique de l'urbanisme " environnemental" avec des normes toujours plus élevées en termes d'esthétique, d'efficacité énergétique avec un ensemble de grilles d'indicateurs et de simulations capables d'évaluer cela mais dans le même temps un intérêt moindre accordaient aux enjeux sociaux en termes de modes de vie durable , de démocratie participative et de mixité sociale qui font pourtant parti des principes nécessaires à un projet urbain durable vertueux tout aussi important que les enjeux écologiques .

Mathieu Adam chercheur au CNRS a réalisé une étude concernant l'émergence de cette notion "d'urbanisme durable" et notamment la perception qui est faite concernant la façon dont sont réalisés les projets chez des professionnels de l'urbain comme des urbanistes, des architectes ou encore des paysagistes, ils dénoncent une technocratisation de la production urbaine avec un cahier des charges de plus en plus serré qui laissent de moins en moins de place à la liberté du concepteur. Surtout ils mettent en évidence un développement urbain durable qui se fait à des fins marketing avec des logiques marchandes et techniques dominantes caractérisé par un travail présent davantage sur la forme des réalisations urbaines, ce que l'on peut voir, qui attire l'œil plutôt que une production d'espaces valorisant les interactions sociales, les particularités géographiques , culturelles, historiques qui contribuent à faire la spécificité de ces projets, Ils dénoncent "une production urbaine massive standardisée utilisant les mêmes procédés de conception et de fabrication et qui serait dominée par une ingénierie rationaliste n'aidant pas à traiter la vie et du qualitatif, de la qualité d'usage, la qualité du logement , la qualité du cadre de vie, avec tous ses aspects, sa poésie, ses sensations", (Adam ,2017) réduisant leur métier à une application de produits soumis à un référentiel commun et une réglementation stricte .

La juxtaposition de ces différents composants qui marquent le développement durable n'est donc pas toujours aisé à mettre en place concernant ces reconquêtes de friches en quartier durable. Il convient cependant de nuancer le point de vue de ces concepteurs dont la critique de la montée des contraintes en termes d'urbanisme leur permet de justifier la participation à une production urbaine visuelle dominée par une logique économique sur fond de marketing territorial. L'écart entre la communication prônée par ceux qui conçoivent le projet et le résultat que l'on obtient sur le terrain apparaît dans certains cas assez marqué , certains écoquartiers sont accessibles uniquement pour une frange aisée de la population avec un certain manque d'appropriation des habitants aux

quartier car les processus de construction du projet dans lequel ils ont été très peu voire pas du tout associés n'ont pas permis de développer chez eux une véritable conscience environnementale.

Dans ces cas-là on peut réellement s'interroger sur l'aspect réellement durable de ces projets de quartier combien même une conception éco technique performante existe bien et participe à sa qualité environnementale, le volet social est défaillant, Silvere Tribout et Guillaume Faburel à travers leur étude de 2 quartiers européens issus d'une régénération de friches dits durables B01 à Malmo et Wilhelmina Gasthuis Terrain à Amsterdam permettent de mettre en valeur 2 chemins différents entrepris par les porteurs du projet en termes de participation accordées aux habitants dans sa conception, de gouvernance de projet, d'objectifs en matière de modes de vie recherchés après sa réalisation. Quand B01 se caractérise par un fort caractère éco technique mais une vie sociale très peu présentée et une faible conscience environnementale, Wilhelmina Gasthuis Terrain a placé les pratiques des populations au cœur d'un mode de vie réellement durable dans multiples domaines qu'il s'agisse de modes de consommation de biens (alimentaires, électroménagers), d'accès à des services (ex : sociaux, mobilités douces), mais également d'attitudes énergétiques, une véritable réflexion locale semble avoir été menée sur l'environnement, mais également sur les formes de sociabilités à préserver (solidarités, échanges, inclusion sociale etc.).



Figure 9 Wilhelmina Gasthuis Terrain à Amsterdam, funda in business

Nous sommes donc malgré que les 2 quartiers se disent durables avec un quartier écologique B01 et un quartier Wilhelmina Gasthuis Terrain qui représente vraiment la durabilité urbaine et toutes ses composantes. Cela montre que la naissance d'un quartier durable ne peut se faire sans une participation active de la population sont porteuses de savoirs pratiques, locaux ou encore empiriques que tout projet ne saurait nier ou écarter "(Bacqué, Sintomer, 2009), surtout lorsque les modes de vie sont ouvertement visés, mais

également parce que " les projets et leurs enjeux ne sauraient être appropriés par les populations s'ils sont imposés " (Tribout , Faburel , 2011) . Ces nouveaux quartiers durables représentent une nouvelle façon d'être au monde, un nouveau mode de vie à la qualité de vie renouvelée qui permettrait de répondre aux enjeux urbains d'aujourd'hui mais aussi de penser à demain. Cela passe par une redéfinition du rapport à la nature en ville caractérisé par une valorisation accrue de la qualité de la biodiversité urbaine et du développement de quartier mêlant harmonieusement espaces verts et bâti donnant ainsi un cadre urbain plus attractif qui permettrait de redonner le goût aux enfants et aux familles d'habiter en ville. Cavin Joëlle Salomon, Jean Rüegg et Catherine Carron à travers leur travail " la ville des défenseurs de la nature : vers une réconciliation" montre que l'espace urbain connaît un véritable regain d'intérêt de la part d'associations environnementales qui voient désormais la ville comme une opportunité de limiter l'étalement urbain et donc l'anthropisation de nouveaux espaces.

Ces associations comptent donc directement s'immiscer dans la construction des politiques d'aménagement du territoire afin de défendre l'idée d'une ville agréable, accueillante et viable qui présenterait des vraies garanties en termes de développement durable avec la cohabitation des services publics de proximité, d'habitations agréables et de zones de détente créant un espace urbain harmonieux et apaisé. Cependant la richesse d'échelles des projets urbains font que l'on peut avoir des positions contradictoires en terme de protection de la nature , on peut également observer des conflits avec dans un camp ceux qui plaident la protection d'une nature " naturaliste " et donc sa destruction éventuelle si elle ne présente pas d'intérêt biologique au sein des friches car le recyclage cet espace permet de participer à la densification de la ville et donc à sa lutte contre l'étalement urbain et donc ceux qui plaident pour la conservation de ces espaces verts au nom de la "nature sociale " car elle participe à la qualité de vie en ville en étant source de bien-être. La question de la reconquête de friches qui possèdent parfois une biodiversité assez spécifique avec le développement de plantes anthrophiles est donc pas toujours facile à appréhender sur la question de la nature, faut-il construire un quartier durable permettant de préserver les espaces naturels hors de la ville ou au contraire protéger un biotope remarquable qui participe pleinement à la richesse de la biodiversité urbaine ?

En 2001 François Ascher évoquait le fait que 80 % de la ville étaient déjà construit et que pour l'urbanisme devait donc composer avec cette base pour optimiser l'existant et s'adapter aux enjeux sociaux culturelles , économiques et environnementaux auquel l'espace urbain va devoir répondre , les friches par les ressources foncières qu'elles proposent et leur situation géographique souvent très bien intégrée aux cœur des espaces urbains sont donc souvent considérées depuis la décennie 90 comme des espaces de choix pour développer des opérations stratégiques et emblématiques dans la mutation que veulent opérer les villes.

Emmanuel Rey dans son ouvrage "régénération des friches urbaine et développement durable " présente tout l'intérêt que les villes ont aujourd'hui à investir dans ces espaces longtemps marginalisés car ils pourraient permettre de la rééquilibrer structurellement en permettant de lutter contre la ségrégation fonctionnelle en créant de nouvelles activités à l'intérieur de villes , en réduisant le trajet domicile -travail et en créant des nouveaux logements diversifiés à l'intérieur des villes plutôt qu'en périphérie

permettant une moindre utilisation de l'automobile au détriment des modes de déplacement doux . La place libérée en termes d'espace public consacré à l'automobile accorde de ce fait plus de place pour aménager des espaces publics structurants comme des zones piétonnes, des petites places, des espaces verts offrant des lieux de vie agréables, chaleureux participant à la qualité de vie d'un quartier.



Figure 10 : Quartier Riesefeld à Fribourg, FWTM-Spiegelhalter

La reconquête de ces friches en quartiers durables viseraient pour Emmanuel Rey d'être à l'origine du développement "d'une ville polycentrique avec des espaces secondaires denses et multifonctionnels pouvant être à l'origine du développement de réseaux de quartiers qui possèderaient chacun des espaces verts , des espaces publics , des lieux d'habitat et de loisirs" (Rey , 2012) qui contrasteraient avec le caractère monofonctionnel de la ville d'aujourd'hui ou il est fréquent de retrouver des quartiers comprenant essentiellement du tertiaire ou de l'habitat Si actuellement de nombreux projets de reconquête de friches sont en cours en France et partout en Europe , ils ne sont aujourd'hui pas toujours très rattachés comme on a l'a vue précédemment au développement durable , il ne suffit pas de créer des bâtiments performants énergétiquement parlant entouré d'un espace vert pour créer un quartier durable mais bien rechercher une qualité globale qui puisse bénéficier à la majorité des usagers et non seulement à une frange de la population . Les projets urbains s'il veulent être durables se doivent d'intégrer trois composantes inhérentes à la durabilité : la durabilité environnementale, la durabilité économique et la durabilité socioculturelle

Cette durabilité globale est trouvée dans la réponse à des objectifs fondamentaux qui sont représentés par la durabilité environnementale (utilisation optimale des ressources et gestion des impacts sur l'environnement) la durabilité socioculturelle (amélioration de

la qualité de vie, renforcement des liens sociaux culturels), et la durabilité économique (amélioration de l'efficacité énergétique). Le développement urbain doit aussi amener un renouvellement des formes des processus de gouvernance de projet, actuellement c'est la forme minimale de participation à travers de l'information régulière qui est la plus répandue, des degrés de participation plus élevés doivent être développés car cela permettrait une meilleure adhésion aux projets de la part des usagers permettant d'éviter l'apparition d'éventuelles situations de blocage grâce à une anticipation de la démarche d'appropriation de l'espace par les populations inclus dans le processus de construction du projet⁸ (Lacaze, 1998,)

L'ensemble de l'analyse qualitative et quantitative réalisée par Emmanuel Rey est sans appel par rapport à un quartier résidentiel périphérique, une régénération de friches urbaine peut permettre de diminuer les dépenses énergétiques liés aux trajets motorisés, de préserver la ressource du sol et la biodiversité, d'améliorer le cadre de vie d'un quartier via la revitalisation de secteurs à l'abandon, de renforcer les liens socioculturels avec plus de mixité sociale et fonctionnelle et enfin une amélioration de l'efficacité économique avec un renforcement du potentiel endogène lié à la régénération de la friche qui pourra être source d'emplois.

Les friches urbaines constituent donc une réserve à fort potentiel de développement durable pour les villes dont la concrétisation dépend beaucoup dans la manière dont sont effectués les projets. Cette concrétisation pourrait être plus effective selon Emmanuel Rey si l'on faisait des approches plus évaluatives de ces projets de régénération urbaine comme par un exemple la création d'un système d'indicateurs à l'échelle d'un quartier comme il en existe de multiples sur les bâtiments pour par exemple évaluer leurs performances énergétiques. Les principaux acteurs bénéficient d'un outil qui leur permettrait d'évaluer l'impact des orientations prises en termes d'aménagement en termes de durabilité. Ce processus d'évaluation intégrée à la dynamique du projet pourrait grâce à un système d'indicateurs intégrant simultanément des aspects environnementaux, économiques et socioculturels permettre de visualiser directement les performances du projet dans une recherche de qualité globale.

Emmanuel Rey proposa donc de créer le système d'indicateurs SIPRIUS⁹ pour permettre d'une part de rendre des arbitrages plus explicites vis-à-vis du public extérieur mais surtout de pouvoir déterminer plus clairement les points forts et les points faibles des projets à travers une présentation synthétique. Après la sélection de 21 critères issus des enjeux liés aux projets de régénération de friche urbaine essayant de donner une importance équilibrée aux trois champs de la durabilité ; environnemental, socioculturel et économique Il détermine quatre valeurs de référence permettant de caractériser des paliers de performance des projets en termes de durabilité.

Avoir un catalogue de références à atteindre sur lequel les planificateurs peuvent compter peut donc aider à faire que ces projets soient en adéquation sur tous les aspects

⁸ Lacaze, *le logement au peril du territoire* 1998

⁹ : Système d'indicateurs pour les projets de régénération de friches urbaines

au développement durable cependant ils ne doivent pas substituer les urbanistes et les architectes dans leur travail de conception et les partis pris sur les choix qu'ils sont amenés à faire en terme d'aménagement mais seulement comme un enrichissement de la démarche de projet qui leur permettrait d'avoir un aperçu d'objectifs à atteindre pour que le projet réalisé soit le plus viable possible . Il ne faut pas oublier que chaque friche possède un contexte particulier au niveau du site, des acteurs, du contexte social et économique et donc qu'elle possède une dynamique qui lui est propre avec des réalisations qui vont forcément être différentes d'un projet à un autre. Il n'existe pas de recette miracle que l'on pourrait appliquer partout pour la généralisation d'un mode de vie urbain vertueux," seulement une somme de résultats à atteindre par différents moyens prédéfinis pour pouvoir revendiquer un degré acceptable de durabilité" (Rey, 2012)

Chapitre 2. Trois quartiers marqués par une reconversion urbaine avec des trajectoires singulières et une volonté commune de s'inscrire vers un urbanisme durable tout en sauvegardant l'identité des territoires à partir de la valorisation des caractéristiques de chacun.

2.1. Choix du terrain et méthodologie du travail.

Le choix du terrain a été guidé par des raisons géographiques pratiques mais aussi pour la diversité des contextes étudiés avec des niveaux d'avancement des projets qui sont à chaque fois différents. A leur manière chacun des projets nous éclairent sur les modes de gouvernance, les problématiques économiques, sociales et environnementales, la prise en compte du passé historique, de la créativité des acteurs formels et informels au service du projet, dans le processus de reconversion des friches.

On cherche à comprendre comment ces processus vont se mettre au service d'une ville durable ; comment ils vont devenir un moyen pour les villes de repenser leur morphologie et leur organisation spatiale à l'échelle globale , comment vont -il devenir des outils de promotion de l'engagement d'une ville dans le développement durable ? quelles pratiques émergentes ? quels jeux d'acteurs se situent dans ces projets ? , à quels critères écologiques obéissent-il pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques participant à la résilience urbaine, ? Quels en sont aujourd'hui les défauts et les limites ?

Pour me permettre de répondre à ces interrogations importantes qui guident l'ensemble des projets de reconquête de friches qui se veulent " durables" à travers une valorisation des caractéristiques de chaque territoire les spécificités de celui-ci doit donc serve de base dans la construction d'un mode de vie durable comme le sens de l'urbanité donné par les habitants. Cela suppose une remise en question du processus classique de fabrication de la ville du point de vue des usages que des temporalités et des acteurs. Ces reconquêtes de friches par leur innovation au niveau de leur gouvernance , de leurs pratiques ainsi que dans leurs caractéristiques pourraient ainsi être les pionniers d'un basculement plus large de la manière d'aménager facilité par la liberté et la flexibilité qu'elles peuvent offrir .Mais si les expérimentations urbaines qui y sont introduites permettent de voir le développement de lieux et de quartiers à très forte qualité urbaine en matière de durabilité par la mixité des usages qu'elles offrent , l'attractivité dont elles bénéficient ainsi que leur souci de respecter des critères environnementaux plus strictes elles permettent aussi de souligner les effets pervers et les limites que o pourrait avoir tel modèle à une échelle plus globale si certaines failles n'étaient pas corrigés

Pour mener mon étude, j'ai choisi une approche mixte entre observation et rencontre d'acteurs afin de mieux cerner mes différents terrains d'étude.

L'observation que je réalise est non participante essentiellement réalisée dans le quartier ou se situent mes différents objets d'études. Le cas de Grand Clément est cependant assez particulier car le projet de la ZAC n'en est qu'à ses balbutiements après l'accomplissement des phases d'études et de concertation, mon observation sera donc plus portée sur la nature des travaux, des sites potentiellement réhabilités et au contexte

urbain dans lequel évolue le quartier avec un renouvellement urbain qui a déjà entamé dans certains secteurs bien en amont de l'établissement de la ZAC.

Cette observation est destinée à 'm'imprégner de l'ambiance du quartier et à comprendre son fonctionnement, je ne cherche pas à étudier un groupe ou une forme de comportement particulier mais davantage à identifier à la manière dont les citoyens vont pratiquer cet espace public. Elle va être attentive au réseau piéton, au paysage, aux activités, à l'attractivité des alentours, à la fréquentation, aux détournements des usages initiaux du mobilier urbain, "aux capacités à offrir des lieux et équipements pour s'attarder, s'asseoir, formels et informels, etc". (Flükiger Leuba, 2015).

La fréquentation d'un lieu , la diversité du public en termes de sexe , de génération , et des activités qui y sont réalisés peut témoigner de la qualité d'un espace public répondant à cette volonté de créer un espace de vie agréable avec une forte mixité sociale , générationnelle et d'usages de la part de ceux qui ont porté le projet urbain , elle donne donc une indication partielle sur le caractère durable d'un espace notamment d'un point de vue social Si l'observation permet d'évaluer la lieu et de déterminer ses principaux atouts ., elle permet également d'en déceler ses dysfonctionnements . Ceux-ci peuvent être la conséquence d'une inadéquation de l'aménagement effectué par les urbanistes et les architectes par rapport aux réels besoins du lieu ou d'un manque d'appropriation du celui-ci par les usagers. Ils peuvent prendre différentes formes : délaissement, inconfort, dégradations, manque d'entretien etc. Dans l'optique de déterminer s'il y a une réelle durabilité dans la reconversion de ses friches, ce travail d'observation viendra compléter les données récoltées lors des entretiens semi directifs réalisés avec les acteurs du projet nourrir ma propre expertise

Ces entretiens semi directifs sont réalisés dans un premier temps avec des acteurs qui jouent un rôle important en tant qu'architecte et urbanistes dans la conception et la conduite de ces projets de régénération urbaine pour comprendre comment chaque projet s'est construit avec cette volonté de répondre sur le temps long aux besoins actuels et futurs de la ville en s'appuyant les ressources existantes. Cela me permettra de mieux comprendre les orientations qui y ont été prises et aussi les contraintes qui ont pu dicter certains choix. Il s'agira alors d'identifier le caractère vertueux de ces projets dans sa réalisation mais également dans sa gouvernance avec l'évaluation de la place qui a été accordée aux habitants au moment de définir les contours du projets urbains. Rencontrer ces acteurs pourra aussi me permettre de connaître leur point de vue de professionnel sur ce phénomène de plus en plus répandu de reconversion des friches, s'il s'agit d'un basculement dans la manière d'aménager la ville et de l'habiter vers un modèle par essence plus durable ou s'il s'agit d'un épiphénomène, un outil marketing condamné à être limité spatialement et dans le temps pour répondre à des objectifs économiques et se donner bonne conscience sur un plan environnemental.

Les friches urbaines sont assez souvent le témoin'' d'un réinvestissement temporaire par un tissu d'activités alternatives, socio culturelles, artistiques de manière légale ou non qui révèle une fragmentation complexe du processus de construction politique de l'espace et d'une complexe superposition des valeurs foncière, fonctionnelle et, ponctuellement, d'usage " (Andres, Ambrosino, 2008) qui sont accordées ou pas aux friches durant son temps de veille. Des nouveaux rapports politique et sociaux vont se créer entre ces

acteurs et les institutions et vont au cœur du processus de bouleversement des modes d'action de l'urbanisme classique vers des dispositifs plus participatifs qui vont être source de négociations complexes et de tensions.

La diversité des acteurs impliqués dans le processus d'élaboration du projet étant de plus en plus importante. J'ai également tenu à rencontrer un interlocuteur non issu du monde de l'aménagement mais indirectement lié au projet de régénération de friche par son activité professionnelle et sa position en tant qu'habitant du quartier en la personne de Remi accompagnateur de projet à Cap Berriat. Son point de vue pourrait permettre de nuancer les constats réalisés par les autres personnes rencontrés grâce à la position extérieure qu'il occupe dans le projet de reconquête urbaine. La vision en termes de pratiques et d'usages, de fonctions de ces lieux en friche diffèrent souvent de celles des acteurs traditionnels de la ville, il est donc intéressant de pouvoir savoir si ces régénérations de friches ont été le fruit de tensions / de conflits entre ces deux parties dans la définition du projet à cause de divergences en termes de représentations, d'imaginaires liés aux lieux. Il paraît aussi essentiel de comprendre la posture qui a été prise par ces différents acteurs, s'ils ont été davantage dans la confrontation ou dans la collaboration avec ceux qui conduisent le projet et également si les propositions qui avaient soumise lors de la consultation ont pu être retenues ou non.

A partir des observations et des entretiens menées qui me permettront de récolter un certain nombre de données qualitatives, je pourrais mieux évaluer la forme " durable " de ces projets présents dans 3 contextes urbains différents sur un volet économique, social et environnemental. Cependant les dispositifs, les aménagements, l'implication de la société civile sont à chaque fois différents d'un projet à un autre preuve que celui-ci s'inscrit à chaque fois dans un contexte spécifique. L'évaluation de la 'durabilité' de ces projets doit prendre en compte le contexte urbain dans lequel il s'inscrit et son processus de construction.

Chaque lieu possède ses différents besoins , ses différents enjeux et une population différente , l'objectif n'est donc pas à partir de ces 3 études de cas d'établir un modèle d'urbanisme durable , vertueux à partir d'une reconversion de friches qu'il faudrait appliquer à une échelle plus globale "L'urbanisme durable n'est pas la simple transposition de modèles qui ont fait leur preuve ailleurs"(Bonard , Mathey , 2010), il est avant tout "un art ancré dans une valorisation des caractéristiques de chaque territoire, dans un positionnement qui part du local ";¹⁰ (Emelianoff, 2004). Mon travail est donc essentiellement illustratif de méthodes, d'outils et de pratiques mis en place dans des projets de régénération urbaine en constante évolution durant ces dernières décennies.

Ces projets sont importants dans la structuration de la ville de demain car ils vont constituer de véritables laboratoires tant d'un point de vue architectural que social et environnement pour redonner aux villes une nouvelle qualité de vie marqué par une forte mixité sociale et résidentielle et une véritable intégration de la nature dans l'espace urbain La ZAC¹¹ de Bouchayer Viallet situé dans le quartier Berriat à l'ouest de Grenoble témoigne de la transformation d'une friche industrielle pleinement intégrée à la ville à un

¹⁰ Emilianoff , *L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ?*, Ecologie et politique , 2004

¹¹ Zone d'aménagement concerté

quartier durable qui promeut une mixité des usages alliant activité économique , grands équipements culturels et de proximité , logements et un espace public qui met l'accent sur les mobilités douces et la nature valorisant son cadre de vie.

Les aménagements qui ont été faits tant au niveau de la reconversion des bâtiments en friches qu'au niveau de la création de nouveaux bâtiments et de la restructuration de l'espace public ont fait que Bouchayet Viallet a obtenu le statut d'écoquartier. Il apparaissait particulièrement intéressant de travailler sur ce quartier car il a une forte identité socio culturelle avec une culture populaire historique très forte et des associations très présentes dans la vie du quartier. De plus les temps de veille des friches ont vu de multiples acteurs alternatifs proposer de nouvelles pratiques et usages à ces lieux leur donnant une nouvelle vie et une nouvelle fonction bousculant les imaginaires fondés sur ces sites. Il s'agira alors de voir comment cet héritage a été prise en compte par les pouvoirs publics, les promoteurs et les professionnels de la ville à la vision de l'urbanisme beaucoup plus classique et codifiée.

Être défini en tant qu'écoquartier supposer de respecter une charte constituée de 20 engagements qui regroupe cinq dimensions : Démarche et processus, Cadre de vie et usages, Développement territorial, Environnement et climat. Elle doit pouvoir être utilisable dans n'importe quel contexte urbain peu importe son histoire, sa culture et ses habitants représentant un gage de qualité pour le projet d'aménagement. Cependant est ce que tout écoquartier peut être véritablement être synonyme d'urbanisme vertueux , quels résultats a-t-on obtenu en termes de mixité sociale ? Quelles limites peut caractériser aujourd'hui ces projets de renouvellement urbain , sont-ils le fruit d'un développement urbain vraiment durable qui profite à tous ? ou sont ils essentiellement utilisés par les villes dans la quête d'attractivité ou de capital symbolique comme outil de communication nourrissant leur marketing territorial ?

Certains concepteurs notent que, tant architectural qu'urbain à l'échelle du quartier, se concentre de plus en plus sur l'aspect visuel des espaces. Il s'agit d'un processus similaire à ceux actuellement en cours dans de nombreux domaines productifs, soit une "standardisation de la production accompagnée de la personnalisation variée des marchandises"¹² . La production de la ville sera alors dominée par une "logique économique influencée par des promoteurs cherchant à réaliser des profits maximaux"¹³. D'autres notent un travail qui est davantage portée sur la forme que peut prendre ces quartiers durables que sur le fond avec de réelles performances au niveau des liens sociaux, de la mixité et de pratiques émergentes éco responsables. Il y a l'idée d'une production de l'urbain se concentrant sur" les aspects « photographiques » côtoie l'idée qu'elle se réduirait à la construction d'une collection de bâtiments – parfois qualifiés d'« objets » ou de « gestes » architecturaux – juxtaposés, plutôt qu'à des réalisations fondées sur une véritable composition urbaine". (Adam 2017,).

Si les performances en termes d'écologie et d'aménagements structurants sont souvent mis en avant par les porteurs du projets le volet social reste le "parent pauvre" de ces

¹² Martucelli, *La société singulariste*, 2010

¹³ Pinson, *La gouvernance des villes françaises, Du schéma centre-périphérie aux régimes urbains*, Pole Sud , 2010

projets d'ecoquartier, parmi les recherches des spécialistes de l'urbain on peut même identifier 2 grands champs qui semblent aujourd'hui déficient en termes de durabilité : la production et la pérennisation de la mixité sociale ; l'implication de la population dans la constitution et la gestion du quartier.

Pour revenir à Bouchayet Viallet , 2 chercheurs Charles Ambrosino et Michel Basile ont analysé les ses mutations qui ont lieu dans ce quartier le faisant passer d'un quartier industriel et populaire à un quartier créatif avec une regroupement des acteurs culturels et créatifs qui a formé aujourd'hui un véritable cluster qui nourrit l'offre culturelle du quartier en 2018, 174 activités culturelles et créatives sont implantées dans le quartier, dont 47 % dans l'ancienne friche Bouchayer-Viallet aujourd'hui (Ambrosino , Basile, 2010) . La reconversion des friches a évidemment été l'élément majeur de la transformation du quartier tant d'un point de vue physique que sociale car une gentrification marquée a eu lieu avec des loyers qui sont très élevés. Une partie de mon travail sur le terrain sera d'évaluer si celle-ci n'a pas menacé l'identité socio culturelle et la vie populaire importante qui caractérise ce quartier depuis plusieurs décennies



Figure 11 : La grande halle reconverti en centre national d'art contemporain, Quartier Bouchayer Viallet, grenoble-patrimoine.fr

Le deuxième terrain que j'ai choisi pour mon travail de terrain est celui de la Caserne de Bonne qui est cette fois ci une friche militaire qui a été transformée en écoquartier. C'est un projet qui est présenté comme l'un des pionniers en la matière en France. La livraison des premiers espaces tertiaires date de 2010. C'est un quartier a été créé dans le but d'une extension du centre-ville de Grenoble et qui se veut être caractérisé par une certaine mixité urbaine et sociale tout en étant exemplaire sur le plan environnemental. Les normes qu'ils respectent en termes d'efficacité énergétique sont très élevés car il a reçu le soutien direct de Concerto programme déployé sur plusieurs villes européennes qui visent des projets architecturaux qui soient énergétiquement très performants. Outre

le caractère innovant et presque inédit en France lors du début du projet en 2003 de ces équipements. Ce qui fait la marque de la Caserne de Bonne c'est la diversité des usages de ces constructions : on compte 850 logements, un centre commercial, un hôtel 4 étoiles, un cinéma d'art et d'essai et une résidence étudiante à laquelle on peut ajouter la création d'espaces verts qui viennent prolonger le jardin Hoche.



Figure 12 : La Caserne de Bonne, Grenoble.fr

C'est un projet particulièrement intéressant à analyser pour moi car il a été présenté par ses concepteurs, les médias et ainsi que des urbanistes et des architectes comme un modèle en termes d'urbanisme durable du XXI siècle, il a d'ailleurs été élu meilleur écoquartier de France en 2009 par le ministère de l'écologie avant même qu'il ne soit complètement finalisé. Il s'agit de comprendre de pourquoi le projet a reçu une telle critique positive à sa réalisation , si le projet par la production d'espaces variés cohérents d'un point de vue architectural et urbain et la place accordée aux espaces verts source d'aménités positives a pu permettre au quartier de devenir très attractif et d'ainsi remplir les objectifs d'extension du centre-ville voulue par la municipalité , il convient de s'intéresser plus précisément sur son caractère durable sur le terrain , qu'est ce qui fait sa spécificité en tant que quartier durable , comment s'insère-t-il dans le tissu urbain grenoblois ? comment il a été perçu par la municipalité comme moyen de promouvoir le développement urbain de la ville avec un quartier dense , compact , mixte suivant des règles environnementales très strictes ? Quelle a été l'implication de la société civile dans le projet ? quels résultats a-t-on obtenu à la Caserne de Bonne sur le volet social ? comment ce projet influence -il, quelles limites peuvent subsister par rapport a cet éco quartier aujourd'hui ? Toutes ces interrogations vont guider mon étude de cas sur ce quartier grenoblois moderne emblématique pour permettre de comprendre le processus de reconversion de ce terrain militaire de centre-ville en un écoquartier et d'évaluer si la Caserne de Bonne peut être vraiment considéré comme un modèle en termes de durabilité urbaine impliquant une véritable réponse aux enjeux sociaux,

environnementaux et économiques qui poserait la base d'un urbanisme vertueux profitant au plus grand monde.

Mon troisième terrain d'étude est la ZAC Grand Clément situé à Villeurbanne commune de l'Est Lyonnais qui connaît une attractivité de plus en plus forte liée à sa proximité géographique avec Lyon. Aujourd'hui la municipalité doit faire face à une forte demande de logements dans le secteur c'est tout naturellement que de nombreux quartiers de Villeurbanne ont été réaménagés dans le but d'accueillir cette nouvelle population. Mais ce n'est pas la seule motivation qui guide aujourd'hui ces projets, Lyon est depuis plusieurs siècles une grande ville industrielle, par conséquent cette activité a fortement marqué sa morphologie et il était donc assez fréquent de retrouver des quartiers mixtes mêlant usines, entrepôts, ateliers et habitat relativement dense. La particularité de Lyon est cette activité industrielle très diversifiée et multisectorielle qui fait que l'on a eu des effets de spécialisation assez marqués qui ont construit une identité forte à certains quartiers. La mutation de systèmes productifs et les nuisances occasionnées par ces activités industrielles fait elle s'est progressivement retirée en périphérie de la ville laissant subsister des espaces vacants plus ou moins vastes offrant un potentiel de renouvellement urbain important. La Métropole de Lyon va voir ces espaces comme l'occasion d'activer de nouvelles ressources au cœur de la vie pour la restructurer et la moderniser via le développement de nouvelles centralités potentiellement très attractives.

Le projet de Grand Clément a été présenté le 16 octobre 2019 par Jean-Paul Bret, maire de Villeurbanne et Michel Le Faou, vice-président de la Métropole de Lyon, chargé de l'Urbanisme, qui ont échangé avec une centaine d'habitants sur les grandes lignes de ce projet ainsi que son cadre. L'opération de renouvellement urbain vise donc à développer un quartier mixte, durable qui allie habitat, activités économiques et espaces publics agréables avec une forte place destinée à la nature. Certains aménagements dans le quartier comme la rénovation de la Place Jules Grand Clément ainsi que la réalisation de la promenade de la Gare ont déjà pu être effectués servant de pionniers au projet de réaménagement global de ce quartier. La transformation de ces espaces peut donc être observée comme témoins de l'appropriation des habitants vis-à-vis du renouvellement urbain de Grand Clément. Il est donc nécessaire de comprendre comment a été mené le processus de concertation comment ces grandes orientations ont-elles été définies, quels enjeux et besoins liés aux quartiers ont été envoyés lors de cette première réunion publique et comment s'envisage la poursuite du processus de construction du projet.

La reconversion des nombreuses zones en friches au cœur du quartier pose encore question si le Grand Lyon entend un maximum préserver l'identité des lieux avec la conservation du tissu industriel qu'il soit résidentiel ou dédié à cette activité. L'étude d'impact de la ZAC nous indique les bâtiments devant faire objet ou non d'une réhabilitation n'ont pas encore été décidés et tous ceux qui ne présentent pas d'intérêt en terme de valeur patrimoniale seront ainsi détruits, ces arbitrages s'effectueront après les études de structure et d'opportunités de ces friches. Elles jouent donc un rôle central dans le projet de restructuration du quartier d'un urbanisme à dominante industrielle à un quartier de ville mixte mêlant activité de fabrication (industrie, activité artisanale) offre commerciale et culturelle, espaces verts et logement. L'objectif sera donc d'échanger avec un acteur du projet pour comprendre leur vision du quartier à long

terme et leurs idées concernant la future reconversion des friches du quartier et le rôle que celle-ci va jouer. Nous pourrions ainsi comprendre l'ensemble des processus, des acteurs, des enjeux qui accompagnent le renouvellement urbain d'un quartier vieillissant comportant de nombreuses friches en un quartier durable.

Ces trois projets aux caractéristiques très différentes en termes de morphologie, de contexte historique ont tous leur propre spécificité en termes de gouvernance, d'acteurs, d'objectifs, de forme urbaine mais entendent s'inscrire dans un objectif commun de construire une ville plus durable, flexible et résiliente en capacité de pouvoir renouveler leur réponse face aux enjeux urbains du XXI. Leur étude va donc permettre de rendre compte de la richesse des chemins entrepris pour essayer d'y arriver mais aussi des difficultés que ces projets doivent affronter pour pouvoir être vertueux d'un point de vue social, économique et environnemental.

2.2. Bouchayer Viallet : Un projet de reconversion urbaine à la durabilité recherchée mais incertaine au service d'un quartier innovant et dynamique qui défend sa spécificité.

Le quartier Berriat à Grenoble est marqué par une forte identité historique industrielle caractérisé par la Halle Eiffel, la chocolaterie Cémoi et le site de Bouchayer Viallet : il comporte un tissu urbain qui assez diversifié avec des anciennes emprises industrielles qui côtoient immeubles résidentiels et petits pavillons bénéficiant d'une situation stratégique à l'ouest de Grenoble au bord de l'A480 et à proximité du Drac. Nous nous concentrerons principalement sur le site de Bouchayer Viallet qui avait été classé en ZAC tout en contextualisant ce site à l'échelle du quartier car les dynamiques sociales et culturelles voisines ont évidemment joué sur le devenir du site

Le site de Bouchayer Viallet créée en 1874 en pleine période d'expansion de l'hydro électricité en France Il était composé d'usines de conduite forcées avec également des activités de production d'appareils calorifiques, de fonderies et de fabrication d'équipements hydroélectriques.

Le passage au 20 e est marqué par le transfert des installations avenue de la gare vers le site récent des anciennes friches au bord du Drac. La halle Eiffel construite dans un premier temps à Paris pour l'expo universelle de 1900 est achetée par Bouchayer puis remontée à Grenoble pour servir la construction de turbines et de conduites forcées destinées à produire de l'hydroélectricité.

Berriat est donc à l'époque peuplé par les ouvriers des usines du secteur qui ont construit l'identité populaire du quartier demeurant encore aujourd'hui en partie. Les années 60 vont être l'amorce d'un certain déclin industriel avec une dynamique de l'hydro électrique qui s'effrite considérablement et qui va conduire la famille Bouchayer Viallet à se retirer du site.

Le quartier va quelque peu se relancer dans les années 80 avec la reconversion de certains sites réhabilités pour donner un second souffle au quartier et lui faire retrouver

son attractivité dans un contexte de mutation urbaine avec des modifications apportés aux POS¹⁴ qui vont alimenter l'appétit des promoteurs privés : l'ancienne chocolaterie Cemoi va se transformer en pépinière d'entreprise et la Halle Eiffel réhabilité pour en faire un centre d'art contemporain "le Magasin" en 1986 mais le plupart des friches industrielles vont rester tel qu'elles sont juste que dans les années 90 .



Figure 13 : Le Magasin des Horizons, association française de développement des centres d'art contemporain

Le temps de veille assez long va permettre à des collectifs d'artistes et des associations d'investir durablement les lieux et de les transformer grâce à leurs initiatives et à leur créativité. Ces expériences culturelles plus ou moins longues participent à une certaine réinsertion de ces bâtiments abandonnés dans la ville et à leur réappropriation par la population. Les pratiques temporaires développés par les acteurs informels contribuent à redonner vie à ces lieux et à penser leur réhabilitation à long terme.

Berriat devient un terrain d'expériences culturelles avec des artistes de multiples horizons avec des parcours différents qui s'unissent pour exprimer leur talent dans des lieux propices à cela car échappant aux normes contraignantes des bâtiments classiques de l'espace urbain.

Ces lieux alternatifs vont permettre à ces artistes de d'offrir une nouvelle visibilité aux yeux des habitants et des acteurs politiques. La notoriété et la reconnaissance de leur valorisation des sites à travers leurs talents va amener le public à se questionner sur la nécessité de pouvoir pérenniser ses usages dans le temps. Leur histoire va donc être marqué par de longues négociations avec les autorités locales ; les propriétaires mais également les habitants pour s'assurer une légitimité et aussi les interroger sur une autre manière de penser la ville éloignée des processus traditionnels de planification avec un modèle plus flexible et alternatif laissant une grande place à l'expérimentation, la créativité dans une démarche qui prend mieux en compte les dimensions locales et sociales. A Grenoble les acteurs transitoires ont pu acquérir suffisamment de légitimité pour que ceux-ci se retrouvent soutenus par la municipalité et puissent pérenniser leurs

¹⁴ Plan d'occupation des sols

pratiques au moins durant un certain temps car ils servent le dynamisme culturel de la ville par leur capacité à renouveler les pratiques artistiques et à proposer des projets innovants.

Ainsi un bâtiment comme le Brise-Glace va devenir le siège de nombreux artistes qui vont bâtir des ateliers dédiés aux arts plastiques et visuels, un espace d'exposition et un autre dédié au son et à la musique le tout sur plusieurs étages tout en comprenant des lieux de vie collectifs (salon, cuisine). De lieu squatté depuis le départ de la SDEM, la friche va ainsi devenir une institution à part entière dans la politique culturelle de la ville participant pleinement aux projets de régénération urbaine. Cependant durant les années 2000 le projet de renouvellement urbain du quartier s'étend et l'incapacité des acteurs transitoires à proposer un projet urbain et culturel viable à long terme selon les acteurs institutionnels va faire que l'occupation va devenir un problème portant atteinte à l'attractivité du secteur dans une logique économique et foncière. Un rapport de force inégal va s'engager entre les occupants et les acteurs de la politique urbaine ce qui va finalement aboutir à l'expulsion des premières cités.

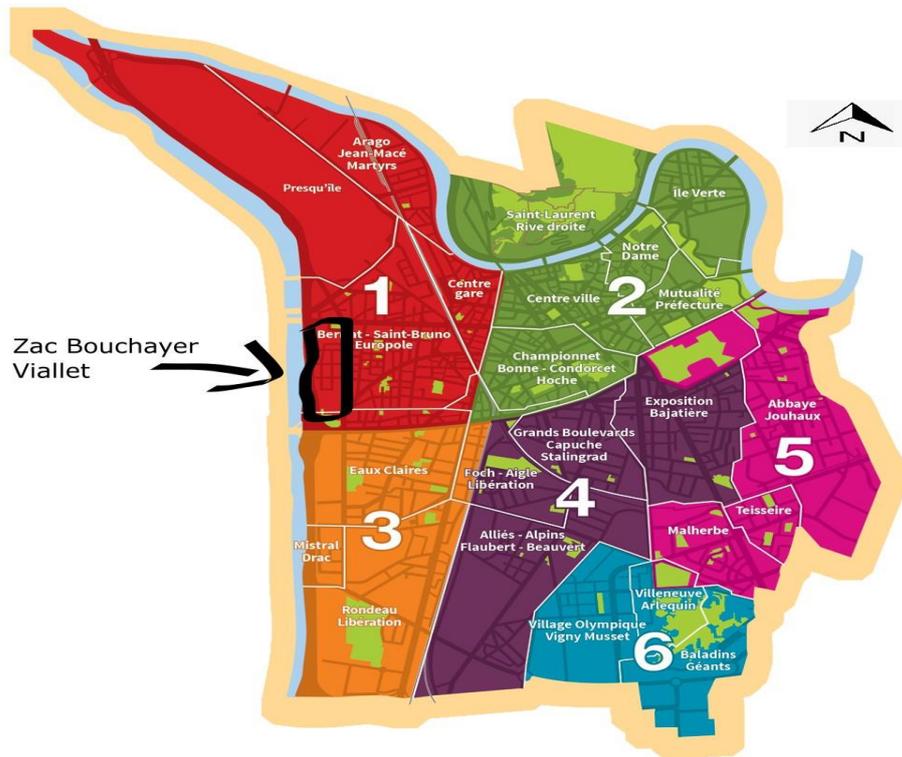
L'approche immobilière servant le renouvellement urbain voulue par les institutions urbaines a pu cohabiter avec l'approche culturelle et artistique des acteurs transitoires qui vont vouloir mettre en valeur l'image bohème du quartier par des expériences culturelles innovantes revitalisent les nombreuses friches du quartier, cette cohabitation était gagnante pour les 2 camps car les acteurs transitoires ont permis à des lieux en friche abandonnés d'avoir de nouveaux usages, de nouvelles fonctions qui ont permis leur réappropriation par les habitants et de participer à faire gagner de la notoriété et de la visibilité tant aux sites que aux artistes. Cela a pu aussi permettre à la ville et aux propriétaires fonciers d'économiser des coûts d'entretien mais également d'avoir de nouveaux outils à disposition de la politique culturelle de la ville et de penser aux devenirs de ces sites à long terme pour développer de nouveaux projets urbains.

Mais peu à peu les intérêts et les imaginaires concernant ces sites vont devenir trop divergents pour la situation puisse perdurer, la logique économique et foncière qui guide la fabrique de la ville chez les acteurs institutionnels va s'opposer à celle, culturelle et sociale défendue par les acteurs transitoires. Le cas de Bouchayer Viallet va finalement être assez significatif des cas où les positions défendues par les acteurs transitoires devient finalement intenable dans la mesure où 2 mondes s'opposent : le monde de la créativité face au monde politique avec une difficile cohabitation avec les logiques économiques et juridiques ; les élus agissent au nom de l'intérêt commun et doivent représenter la majorité des citoyens. (Ambrosio et Andres 2010).

Elle révèle aussi une fabrication urbaine qui finalement laisse peu de marge de manœuvre aux acteurs transitoires de pouvoir défendre leur vision de la ville faite de la création de nouvelles urbanités, de nouvelles pratiques, de nouvelles relations qui bouleversent les codes de l'urbanisme classique.

Elle est aussi le révélateur de l'émergence de coalitions opportunes sur ces lieux avec des acteurs de la société civile qui vont s'organiser pour influencer voire participer la fabrique urbaine.

Le projet de Bouchayer Viallet vient dans un contexte de complexification des enjeux liés à ces espaces en friches en mutation de plus en plus vu comme des terrains d'opportunité fonciers et politique dans "un contexte Grenoblois marqué par la petitesse du périmètre foncier en comparaison des autres grandes villes (1830 ha) , la ville va donc se retrouver en recherche constante de terrains disponibles pour répondre à ses problématiques urbaines et le délaissé va rapidement devenir un objet d'intervention urbaine "(Claude Janin , Lauren Andres , 2008).



Carte de Grenoble par secteur, CCI de Grenoble et Joël Behavana, 2021



Figure 14 ; Plan masse de la Zac Bouchayer Viallet, Macary pages, Innovia

Le projet de réhabilitation des friches du complexe industriel va voir le jour en 1995 lorsque le site va être racheté en 1995 par la ville et la communauté d'agglomération. C'est un secteur qui est relativement étendu (14 ha) considéré comme le dernier morceau de ville à édifier sa situation en bordure de l'A480 et proche du quartier Europole et l'héritage culturel et patrimonial élevé suscite un fort intérêt pour les acteurs publics dans la perspective du développement économiques du secteur. Le projet urbain ne prend pas jour immédiatement, 7 années de réflexions et d'arbitrage concernant le devenir de Bouchayer Viallet vont permettre de définir quelles fonctions donner à chacune des friches , quels pratiques doivent subsister pour conserver le dynamisme du quartier , quelles orientations doit prendre le projet , quel place accordé a l'héritage socio culturel du quartier , quels aménagements réalisés pour en faire un lieu attractif a la fois pour les habitants que pour les entreprises.

Cette période de réflexions concernant la naissance d'un nouveau projet pour la friche va être caractérisé par une confrontation entre les imaginaires des différents acteurs vis-à-vis du projet. D'un côté il y a les acteurs publics guidés par une logique de développement économique qui voient les ressources patrimoniales et culturelles comme le moyen d'attirer de nouveaux investisseurs et de créer de nouveaux emplois tout en ne reniant pas l'identité du quartier , d'un autre coté les acteurs culturels , associatifs et artistiques qui entendent faire la part belle a la culture et social en promouvant une offre innovante et en conservant des lieux de rencontre faisant la part belle à la mixité sociale et à la vie de proximité a l'image du projet de complexe culturel et sportif mutualisé qu'ils défendent pour le quartier . La société civile va même jusqu'à proposer une co construction du projet avec une gouvernance partagée au niveau de la programmation et du pilotage afin de bâtir un projet faisant consensus et se rapprochant des intérêts des habitants du quartier. Les élus, les techniciens du projet ainsi que les acteurs de la société civile se diviseront ainsi les rôles et les taches pour définir des méthodes à mettre en place et des engagements à respecter dans la définition du contour du projet. Cette proposition vers une plus grande prise en compte des habitants et de la société civile dans la fabrique urbaine se rapproche d'exemples de réhabilitation de friches qui ont pu avoir lieu ailleurs notamment aux Pays Bas avec le quartier Wilhelmina Gasthuis Terrain où les objectifs du projet ont été définis "par un groupe de travail réunissant l'association d'habitants du quartier, les services municipaux et une société de logements locale "¹⁵

A Grenoble ce type de gouvernance partagée du projet a été rejetée par la municipalité préférant privilégier les méthodes de l'urbanisme classique avec une méthode de gouvernance urbaine classique réduisant le rôle des acteurs publics dans le départ informel. " L'échec de la mise en place d'une fabrique urbaine plus ouverte est flexible peut être le témoignage de l'inadéquation des méthodes participatives proposées alors que les mobilisations citoyennes et le sentiment d'appartenance au(x) projet(s) sont des thématiques exacerbées dans la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain

¹⁵ Faburel , Tribut , *Les quartiers durables sont-ils durables ? De la technique écologique aux modes de vie*,2011

” (Ambrosino, Andres, 2010). Les acteurs transitoires se révèlent finalement être cantonnées à un rôle d’interlocuteur qui discutent et prennent acte de la vision du futur du quartier par les pouvoirs publics et doivent émettre des propositions qui soient en accord avec celle-ci. Les propositions si elles ne sont pas vraiment retenues vont permettre d’influencer les positions des acteurs publics vers davantage de mixité fonctionnelle plus en adéquation avec l’intérêt des habitants et l’identité du quartier alors que la dimension économique prévalait initialement.

Les éléments architecturaux remarquables du quartier vont donc être conservés car ils permettent au quartier de conserver son patrimoine historique qui le distingue des autres quartiers et d’ainsi respecter la mémoire de son histoire et ainsi faciliter l’adhésion et l’identification de la population à celui-ci. Outre la dimension économique et patrimoniale, la dimension culturelle a également été prise en compte avec volonté de créer un pôle culturel autour de la CNAC et de créer des lieux de vie flexibles mutualisés avec des pratiques culturelles et sociales innovantes aux différentes temporalités.

Aujourd’hui les anciennes friches cohabitent avec les bâtiments créés ex nihilo créant une continuité temporelle ou l’on peut imaginer l’histoire qui a marqué ce quartier la volonté retenue pour projet de requalification du quartier est d’être un quartier multi activités ; économiques avec la réhabilitation de bâtiments en bureaux pour attirer de nouvelles entreprises ainsi que la création de salles de coworking, culturelles avec la naissance de la Belle Electrique ; salle de concerts spécialisée dans les musiques amplifiées qui est devenu un lieu emblématique des soirées grenobloises par la diversité des programmations qui y sont proposés , la réhabilitation du CNAC¹⁶ ainsi que la mise à disposition de locaux rénovés pour les nombreuses associations du quartier comme Cap Berriat qui participe au renforcement de la vie de proximité du quartier . Aujourd’hui Bouchayer Viallet se veut mixte en offrant des logements aux étudiants et aux familles avec la création de 480 logements dont 38 % de sociaux et 177 destinées aux étudiants. La dimension écologique nécessaire pour acquérir la labellisation éco quartier s’accompagne d’une valorisation de la nature dans l’espace public à travers la réalisation de jardins, la construction de bâtiments à haute performance énergétique, la gestion des déchets et la mise en avant des mobilités douces grâce à l’aménagement de pistes cyclables et une meilleure desserte en transports en communs

La reconversion des friches de Bouchayer Viallet de friches industrielles en quartier durable s’inscrit pleinement dans un contexte au début du XXIe où la notion de développement durable émerge véritablement en France avec une volonté de lutter contre l’étalement des villes et leur dissociation fonctionnelle créant des fortes disparités socio culturelles et un fort impact environnemental à cause d’une dépendance à la voiture accrue. Il s’agit de valoriser “ l’existant” pour bâtir un projet urbain plus durable sur un modèle plus compact passant par la densification des centres villes. La requalification des friches urbaines au cœur des villes va constituer des lieux privilégiés pour essayer de faire la ville autrement, en faisant appel à nos sens, nos imaginaires. Ils constituent un terrain de jeu et d’exploration incroyable’ qui vont susciter les convoitises des architectes et des urbanistes mais également d’acteurs informels c qui vont participer

¹⁶ Centre National D’Art Contemporain

à la revalorisation des lieux grâce à leur créativité permettant aux lieux de bénéficier de nouvelles fonctions laissant libre place à l'improvisation et à leur expérience. Ils vont constituer des leviers importants dans la réappropriation de ces lieux par la ville et ses habitants en impulsant une dynamique culturelle qui va stimuler le processus de régénération urbaine. "En 2018, 174 activités culturelles et culturelles sont implantées dont 47 % dans l'ancienne friche de Bouchayer Viallet" (Basile, Ambrosino, 2009) transformée en quartier créatif ce qui traduit une réelle volonté de faire perdurer le processus de mutation du secteur en cluster culturel enclenchée par les acteurs transitoires pendant le temps de veille.

A Berriat, les artistes des squats hérités de l'abandon de l'activité redonnant pleinement vie en s'appropriant les lieux qui le composent. Ils y associent les habitants et créent de nouvelles pratiques de l'espace en friche (Ambrosino, Basile 2009). Ils s'apparentent à la figure du « géo-artiste » qui « déplace les centralités, contribue à recréer l'espace public et participe à l'émergence d'une nouvelle ergonomie de la ville »¹⁷ (Gwiadzinski, 2014, p. 176). Les acteurs traditionnels vont ainsi se servir de la valorisation du quartier crée par l'actrice informelle pour introduire la dimension culturelle et patrimoniale dans le projet de reconversion urbaine en plus de la dimension économique privilégiée initialement et donner à Berriat cette image de quartier "créatif " de Grenoble caractérisé par le dynamisme de ces associations socio culturelles et la présence d'équipements réputés comme le CNAC et la Belle Electrique.



Figure 15 : La Belle Electrique, ville de Grenoble

Au final, la labellisation " éco quartier " et le dynamisme socio culturel rend Bouchayer Viallet très attractif aux yeux des habitants et des entreprises. Cela contribue à une

¹⁷ Gwiadzinski ; « De l'espérance géo-artistique à un nouveau design métropolitain. Hybridation des pratiques et esthétisation des espaces publics » p176, 2004

certaine gentrification du quartier avec des prix qui sont devenus parmi les plus élevés de Grenoble avec la Caserne de Bonne et l'Hypercentre. Les chiffres traduisent clairement cette évolution avec la part des cadres dans la population qui est passé de 14 % à 23 % entre 1990 et 2013 tandis que dans le même temps la baisse de celle des ouvriers fut considérable en passant de 20 % à 7 % entre 1990 et 2013) (, Ambrosino, Basile ,2019) le risque à terme est de voir le quartier perdre de son âme populaire car ceux qui auront fait son histoire ne pourraient plus vivre dans le secteur.



Figure 16 Vue sur la partie Sud de la ZAC ; on distingue les Reflets du Drac et la petite Halle, Macary pages , Innovia

L'enjeu d'une culture populaire qui puisse se maintenir à travers les initiatives soutenues par les associations du quartier mettant en place une vraie offre culturelle de proximité est la clé pour que le quartier puisse demeurer toujours « convivial » et « vivant » sauvegardant son identité et l'attachement que possèdent les habitants à celui-ci

L'enjeu de mon travail sur ce quartier était dans un premier temps de comprendre aujourd'hui quels sont ses fonctions , qui le fréquente , quels sont ses équipements structurants ? , comment le quartier est-il pratiqué ? , quelles sensations quelles ambiances traversent -ont lorsque l'on s'y promène et comment lié à la volonté initiale du projet de requalifier le site de Bouchayer Viallet en quartier mixte comprenant bureaux , activités culturelles et habitat et le développement durable ? , l'intérêt était DE pouvoir faire un état des lieux général du quartier pour savoir comment celui pouvait être perçu par quelqu'un n'y résidant pas . Il fallait aussi pouvoir observer quels aménagements ont été réalisés par les concepteurs du projet pour essayer d'obtenir une qualité globale en termes de développement durable ; j'ai donc commencé mon travail de terrain par 2 observations ; l'une non structurée de découverte en guise de repérage pour recueillir la maximum d'information , l'idée était donc de vraiment apprendre à connaître les équipements et axes structurants du quartier ,voir ce qui s'y passe , qui les fréquente ? , comment est-il pratiqué ? J'étais plutôt lors de cette phase la

donc une logique de description qui devait me donner des repères et des pistes d'analyse pour la phase d'observation suivante qui sera celle-ci réalisée de manière formelle.

Grace à ce travail préalable j'ai pu construire ma grille d'observations à partir de 3 grands champs me semblant primordiaux au moment d'analyser la qualité de vie au sein d'un quartier ; sa qualité environnementale, la qualité des aménagements urbains entrepris et la qualité sociale qui comprend la manière dont l'humain vit le quartier. Au sein de ces 3 grands champs se trouve 14 catégories s'adaptant aux projets de reconquête de friche et qui permettent de visualiser de manière globale la qualité du quartier par des aspects qualitatifs. Il ne s'agit de pas de déterminer de manière définitive sur le quartier rempli les critères de la durabilité, ne disposant pas assez d'informations et de recul sur ça mais en revanche cela permet de mettre en relief les éventuelles points forts et points faibles du projet et également de voir si celui-ci est pratiqué par les usagers dont le sens souhaité lors de sa mise en place avec un mode de vie plus durable.

Pour compléter mon travail de terrain j'ai également rencontré Phillipe Machary architecte en chef de la ZAC Bouchayer Viallet et Remi habitant du quartier, accompagnateur de projet au sein de l'association Cap Berriat. Cela m'a permis de bénéficier de 2 regards différents celles d'un professionnel et celles d'un membre de la société civile, habitant du quartier sur ce projet de reconquête de friches. On pourra voir que selon la position que l'on possède par rapport au projet, notre situation sociale, nos convictions par rapport à la question urbaine, les priorités en termes d'action sur l'urbain divergent et donc l'analyse des résultats du projet en termes de développement urbain différent est logiquement pas réalisé de la même manière.

2.2.1. Qualité environnementale :

Ensemble	Catégorie	Observations et Constats
Qualité Environnementale	Utilisation des énergies renouvelables et amélioration de la performance énergétique des bâtiments	-Un urbanisme marqué par l'environnement -Equipement innovants en termes de choix de matériaux, d'architecture, balcons bien exposés pour optimiser la performance énergétique, -Utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires -Toitures végétalisées
	Gestion de la ressource en eau	Non visible à l'œil nu

	Protection et renforcement de la biodiversité urbaine	<p>-Volonté de donner une vraie place à la nature au sein du quartier en renforçant la biodiversité urbaine grâce à la création d'espaces verts</p> <p>-Végétalisation présente tant dans le cœur des îlots que dans l'espace public avec des buissons des petits arbres le long des rues, des espaces végétalisés en contrebas des bureaux</p> <p>-Le Square des Fusillés : nature qui y pousse assez librement, volonté d'en faire un jardin de ville</p>
--	---	---

Comme la plupart des éco quartiers , il y a eu l'objectif de la part du projet de renforcer la biodiversité présente d'une part avec une certaines végétalisation de l'espace public et également de viser la sobriété énergétique avec un bâti qui par les choix architecturaux effectués optimise la performance des bâtiments en diminuant leur consommation Cette performance énergétique est d'autant plus renforcée que certains bâtiments possèdent sur leur toit des panneaux photovoltaïques et qu'ils possèdent des système de chauffage à basse consommation . Les procédés de construction en qui concerne les logements sont très proches de ce qui s'est développée à la Caserne de Bonne et à Vigny Musset à Grenoble Philippe Machary architecte en chef du projet assure que le choix des matériaux est très important : ils sont choisis pour être le plus performant et le moins polluant possible afin que le bâtiment puisse bien vieillir. Cependant si le quartier s'inscrit dans une logique d'urbanisme environnemental, le quartier reste beaucoup plus minéralisé que la Caserne de Bonne, il y a n'a pas vraiment d'espace vert attractif permettant d'y développer une pluralité des pratiques et de créer un vrai îlot de fraîcheur urbain. L'espace vert le plus étendu du quartier est le square des Fusillés qui est situé en bordure de Bouchayer Viallet à proximité du cours Berriat, sa superficie reste modeste et sa fréquentation limitée en dehors la petite aire de jeu ; par sa géographie il n'a de toute façon pas vocation à devenir une vraie centralité du quartier. Ce relatif manque d'espaces verts que l'on pourrait constater est peut-être liée au contrainte de l'existant mais aussi refléter que la nature n'occupait pas une place centrale face à l'objectif économique de la ville souhaitant développer à Bouchayer Viallet, un quartier attractif pour les entreprises comme en témoigne l'importante superficie accordée aux bureaux dans le projet.

2.2.2 Qualité urbaine :

Ensemble	Catégorie	Observations et Constats
----------	-----------	--------------------------

Qualité Urbaine	Intégration au tissu urbain	<p>-Axes de mobilités importants à proximité(A480) Tram A Pistes cyclables /allées qui permettent de venir à vélo dans le quartier</p> <p>-Rue Ampère très fréquentée en bordure de la ZAC, assure la transition avec une partie composé d'un bâti plus ancien du quartier Berriat</p> <p>-Position géographique en bordure du quartier qui n'est pas idéal pour une communication facilitée avec la commune voisine de Fontaine</p>
	Espaces et Equipements publics structurants	<p>-Equipements culturels structurants ; la Belle électrique, le CNAC,</p> <p>-Des bâtiments historiques en friches réhabilités pour en faire des lieux mixtes : CEMOI, la Petite Halle, la Coop</p>
	Qualité paysagère	<p>-Elle réside dans sa composition architecturale remarquable avec un bâti ancien qui côtoie facilement le nouveau</p> <p>-Qualité paysagère également dans la place accordée à la nature Et les perspectives qu'offrent l'espace public sur les montagnes environnantes</p>
	Place accordée a l'histoire et a l'identité du quartier	<p>-Le quartier a été rénové sans renier sans histoire et son identité grâce à la réhabilitation du patrimoine bâti industriel qui a fait le passé du quartier et qui aujourd'hui représente son présent et son future</p> <p>-La grande halle transformée en centre d'art contemporain La petite halle qui comprend des espaces de travail mutualisés, une cafeteria, une escape game, une salle d'escalade Chocolaterie Cemoi assez emblématique du quartier, locaux qui ont été réhabilités en pépinière d'entreprises mais son ossature reste la même,</p> <p>-Lieux qui sont les témoins directs des mutations opérées dans le quartier au fil du temps</p>
	Place accordée aux mobilités douces	<p>-Espace piétonnisé au cœur du quartier qui permet d'en faire un lieu apaisé et agréable autour de la Petite Mousse, de la Belle Electrique et de Cémoi</p> <p>-Circulation réduite au cœur du quartier : Equipements vélos devant les bureaux, la petite halle, Cémoi</p> <p>-On observe davantage de vélos que de voitures</p>

		<p>dans le quartier signe que les mobilités douces prennent de plus en plus de place dans les déplacements pendulaires</p> <p>-La place réduite de la voiture dans le quartier permet une meilleure appropriation de l'espace public par les habitants : jeune qui font du skate en pleine rue en toute sécurité signe du faible nombre de passages de véhicules motorisés</p>
	Friches reconverties + fonctions	<p>-24 rue Ampère : Brise-Glace, squat autogéré par l'association brise-glace lieu d'exposition émergence de croisement pratiques artistiques qui ferme en 2004</p> <p>Racheté par la ville de Grenoble pour en faire un lieu dédié à la Jeunesse et à l'engagement, accueille plusieurs associations dont Cap Berriat et son site le Transfo</p> <p>-La grande Halle transformée en Centre national d'art contemporain (CNAC), devenu le Magasin des Horizons Centre national d'arts et de cultures</p> <p>-Halle Rebattet devenu un lieu hybride mêlant restaurant, espace d'innovation, salle de conférence et bureaux d'entreprises coopératives</p> <p>-La Petite Halle : espaces de coworking, salle d'escalade, escape game</p> <p>-Cemoui : chocolaterie devenu une pépinière d'entreprises avec également des locaux dédiés à la culture et à l'événementiel : salle rouge, salle noire</p>
	Ambiance et sensations	<p>-Fréquentation essentiellement locale sur la majeure partie du quartier sauf sur l'esplanade centrale ou la Belle Electrique et la Petite Mousse concentre les flux avec des personnes qui viennent d'ailleurs pour pratiquer le quartier autrement que pour le travail ou parce l'on y habite : activités de loisirs, de culture, de divertissement</p> <p>-Square des Fusillés assez peu fréquenté hormis les airs de jeux</p> <p>-zone du quartier Berriat qui est moins animé, moins populaire et plus propre que le reste : effet éco quartier</p> <p>Beaucoup moins de déchets lorsque l'on pénètre dans celui-ci : plus de conscience écologique chez les habitants de quartier ?</p>

		<p>-Rue Ampère qui délimite Bouchayet Viallet à l'est, bruyant, animé : ralentissement de la circulation, bruits issus de cafés/restaurants, passage de travailleurs qui sortent de l'ex Cemoi etc.</p> <p>-Ambiance très calme lorsque l'on rentre plus l'intérieure du quartier, c'est plus apaisé, il y a plus de nature, moins de voitures, moins de personnel</p> <p>-Architecture singulière, propre au quartier qui porte tout de suite l'attention, l'envie de découvrir le quartier, participe à son image dynamique et innovante</p> <p>-Pas mal de surfaces allouées aux bureaux ; cluster d'entreprises qui montre l'attractivité du quartier</p> <p>-Bouchayer Viallet entend faire une part belle à la création et à l'innovation par ses équipements culturels, son aménagement et les entreprises qu'elles accueillent</p>
--	--	--

L'objectif principal du quartier était à partir d'une zone d'activités industrielles caractérisés par de nombreuses halles et d'entrepôt de développer un quartier mixte conciliant habitat, bureaux et équipements culturels. Ces derniers disposent d'une densité unique au sein de la ville de Grenoble avec la présence de la Belle Electricque salle de concerts géré par l'association mix lab spécialisée dans les musiques amplifiées, le Magasin des Horizons qui a pris naissance suite à la réhabilitation de l'ancienne grande halle qui est devenu un centre d'art contemporain, le Drak Art haut lieu festif qui sert à la fois de club et de salle de spectacles et l'Ampérage haut lieu de diffusion de pratiques culturelles nocturnes caractérisée par la richesse et la diversité de ses programmations.

On peut ajouter à cela la présence de la salle rouge et de la salle noire au sein des locaux de l'Ex Cemoi qui accueillent également des évènements festifs et culturels. La zone peut donc être véritablement considérée comme un cluster culturel dont l'existence tient sûrement du fort dynamisme d'une culture alternatives véhiculés par des artistes qui pendant le temps de l'avant friche ont revitalisé ces lieux tombés en désuétude.

Remi agent d'accompagnement de l'association Cap Berriat abonde en ce sens'' avant c'était un quartier populaire avec des lieux un peu grands qui étaient inoccupés, par leur structure et la superficie disponible qui s'offrait à eux ces lieux qui ont permis aux artistes de s'installer, de monter leurs ateliers etc., Je pense que c'est ça qui a permis l'installation de cette population d'artistes dans un premier temps puis concernant les structures artistiques présente en grand nombre je pense que il y également le fait que les industries ont laissé des vastes bâtiments abandonnés et qui pouvaient représenter donc des vraies opportunités pour développer des grands équipements culturels artistiques''. Le quartier s'il est bien desservi au niveau des infrastructures routières et de transport n'en reste pas moins dans une situation enclavée dans la commune de Grenoble en bordure de l'autoroute et du Drac coupant sa relation avec la commune voisine de Fontaine. Remi souligne que cette situation excentrée a peut être joué un rôle dans le désir de développer des équipements actifs également la nuit dans cet espace la '' si l'on regarde bien tous ces grands équipements culturels se retrouvent le long de l'autoroute, l'Ampérage, le Drak ART et

la Belle Electrique ce n'est pas lié au hasard à mon avis car ce sont des lieux qui font un peu de bruit, c'est mieux qu'ils soient là que dans un centre-ville"



Figure 15 : La Belle Electrique, *Hérault Arnod Architectes* Photo : *André Morin*

“Vaut mieux que ça soit des lieux comme ça ou personne vit 24 h/24 sur place qui soient au bord de l'autoroute plutôt que des logements car sinon question qualité de vie c'est pas terrible” ajoute-il Il y a eu une volonté de la part de concepteur du projet de protéger le cœur du quartier celle où se trouve l'esplanade André Farcy qui est le cœur névralgique de Bouchayer Viallet mais également la partie sud qui comporte une majorité de logements, cette partie sud-ouest a vu donc la naissance d'immeubles de bureaux et de façades habillées de brise-soleil photovoltaïques (Macary pages) .

Un Bâtiment semble particulièrement se distinguer dans le paysage c'est celui qui est nommé les Reflets du Drac. Vaste ensemble de bureaux de 3000m² de surface organisée à partir de plusieurs plateaux sous forme d'open spaces, il est le symbole d'un quartier devenu très attractifs pour les entreprises qui se regroupent toutes les unes près des autres formant un vrai pôle tertiaire avec des emplois dans l'aménagement du territoire (Elegia), l'immobilier, le journalisme (Dauphiné Libéré) ou encore les hautes technologies (Bonita Soft, Uro mems).

Bouchayer Viallet est donc toujours un quartier où l'on travaille, de production mais différemment en passant de pôle industriel à pôle tertiaire innovant.

Cette transformation à grande échelle a été permise grâce à la réhabilitation des nombreuses friches du quartier qui ont permis de développer de nouvelles fonctions et centralités à partir de l'existant. A l'instar des chantiers navals à Nantes la patrimonialisation s'est effectuée dans le but s'accompagner les mutations du territoire valorisant les spécificités du projet. Des réunions de concertations “nombreuses avec des membres de la société civile pour déterminer les usages des bâtiments ont pu avoir lieu surtout dont la période 2003-2005 “ (Phillipe Machary) évitant ainsi à la gouvernance du projet de faire face à des revendications locales trop importantes. Comme à l'île de Nantes “la patrimonialisation couplée à la promotion d'une offre culturelle, véritables outils du projet urbain, ont permis de construire un récit sur la singularité de l'histoire locale”(Nicolas, Zanetti, 2010) Ainsi la composition architecturale du quartier fait le fruit d'un savant mélange entre modernité et passé industriel avec un bâti ancien qui côtoie facilement le nouveau cultivant l'identité et le récit mémoriel de Bouchayer Viallet participant d'une certaine façon à la sauvegarde

de son âme , Il n' y a pas de coupure avec l'histoire passée seulement une continuité de celle-ci avec des bâtiments qui ont fait la réputation du quartier hier et qui participe aujourd'hui à construire son présent et son futur. Ils ont donc été sans surprise des éléments majeurs du projet pour transformer la ZAC en un véritable quartier de ville. Ces anciens bâtiments par leur grande structure ont été les structures privilégiées pour développer dans le quartier de la mixité fonctionnelle : l'ex chocolaterie Cémoi par exemple abrite de nombreuses entreprises et 2 salles dédiés à l'événementiel ; la petite Halle comporte des espaces de coworking, une salle d'escalade et une escape game, la halle Rebattet est devenu la Coop, un lieu hybride innovant mêlant restaurant et espaces de travail pour des entreprises coopératives.



Figure 16 : ‘‘ Brise Glace’’ devenu Transfo, *Joel Behavana*

Ce qui marque lorsque l'on se promène dans le quartier Berriat puis que l'on pénètre dans le périmètre de la ZAC c'est qu'il y a une vraie rupture en termes d'ambiance , à l'est la rue Ampère fait figure de frontière entre un bâti ancien composés de petits immeubles coté Saint Bruno et des immeubles plus modernes ou réhabilités coté Bouchayer avec l'ancien Brise-Glace devenue Transfo et la chocolaterie Cemoi , cette rue représente une voie de passage très fréquentée par les voitures ce qui fait qu'elle est très bruyante , il y a aussi de nombreux passages de personnes , des commerces , des services qui font qu'elle est assez animée surtout en fin de journée lorsque les travailleurs et les écoliers finissent leur journée. Au nord la frontière est aussi nette avec le Cours Berriat où passe le tram A, très fréquenté, très populaire, le square des fusilles fait tampon puis l'arche en fer symbole du passé industriel de Bouchayer marque clairement l'entrée dans ce qui est désormais un écoquartier.



Figure 17 : Entrée nord du site Bouchayer Viallet, *Joel Behavana*

Lorsque l'on pénètre dans le quartier on se retrouve de suite dans une ambiance urbaine tranquille apaisée avec plus de propreté, plus de nature et des vélos et des piétons qui supplantent grandement les voitures dont les quelques-unes qui circulent roulent à vitesse réduite, des grands locaux de vélo sont mis à disposition des usagers au pied des principaux équipements du quartier signe de son engagement en faveur des mobilités douces ; le vélo prend beaucoup plus importance qu'ailleurs dans le quartier grâce aussi à l'élaboration d'un dispositif particulier. La réduction de la place accordée à l'automobile favorise une meilleure appropriation du quartier par les habitants de l'espace public, on prend plus de temps, on s'arrête plus facilement pour discuter, les enfants peuvent jouer dehors en toute sécurité, j'ai pu ainsi voir des jeunes faire du skate en plein cœur de Bouchayer Viallet dans la rue chose qui aurait été compliqué dans les autres zones du quartier. L'écoquartier peut aussi avoir un effet sur la conscience écologique des personnes, contrairement à d'autres zones du quartier, il y a très peu de déchets au sol, sur le bitume et dans la nature qui est très bien entretenue par les services de la ville. La construction d'espaces verts entretenus semble donc avoir un impact sur la façon dont respecte l'environnement les gens. Cela peut aussi s'expliquer par une valorisation arbitraire de la ville sur l'éco quartier qui doit représenter une des vitrines du développement durable à Grenoble à tous les niveaux avec un cadre urbain exceptionnel pour les habitants et pour investisseurs économiques.

L'aménagement du quartier par la reconquête de ses friches a vraiment permis à celui-ci d'offrir une certaine qualité de vie qui a plu aux entreprises et également à des jeunes cadres, des familles que l'on peut facilement rencontrer lorsque que l'on se promène dans le quartier. Par la qualité des bureaux, l'aménagement de petites places propice à la détente et à la rencontre, l'aménagement d'une vaste zone piétonne au cœur du quartier, la plantation des végétation proches des immeubles : il est devenu un quartier où il fait bon vivre et travaille si l'on souhaite bénéficier d'un cadre de vie agréable et apaisé. Cependant est ce que cette qualité urbaine est accessible à tous ? le projet de reconquête de friches a entraîné une explosion des loyers à tel point que la zone est devenue une des plus chères de Grenoble intramuros, cette hausse s'est naturellement accompagnée d'une hausse de la proportion de cadres au détriment de celle ouvrière sur l'ensemble du quartier Berriat. Si cette gentrification est évidente et corrélée par des chiffres, les points de vue divergent sur l'effet qu'elle a sur le quartier. Les entretiens que j'ai pu réaliser m'ont permis de bénéficier de voir à quel point selon les divergences en termes d'appréhension du phénomène selon le lieu de vie, la profession, notre façon de penser et notre classe sociale, il y a une réelle confrontation entre la vision d'un chef de projet et celui d'un habitant baignant du milieu associatif. Nous trouvons d'un côté Remi, agent d'accompagnement de projets chez Cap Berriat vivant dans le quartier depuis une quinzaine d'années qui est plongé dans le milieu associatif depuis plus de 10 ans avec des revenus faibles qui nous confie qu'il peut rester dans le quartier avec sa famille "seulement grâce au logement social" et d'un autre côté, Philippe Machary architecte en chef qui a conçu le quartier qui lui défend le "bilan du projet à laquelle il a été associé tout en étant extérieur au quartier et n'ayant pas eu vraiment de retours d'habitants par rapport à la réalisation de la ZAC

Philippe Machary souligne que malgré une gentrification bien présente lié à la hausse de la qualité de vie du quartier, le social n'est pas oublié dans le projet avec plus de 30 % des logements sociaux dans la ZAC à laquelle il faut rajouter une résidence étudiante comportant une centaine de logements et des logements en accession libre. L'aménagement de ce bâti a pu alors être salutaire pour préserver une forme de continuité populaire au sein du quartier de maintenant une forte diversité culturelle et de populations à bas revenus malgré une pression foncière de plus en plus marquée. Au sein de mon observation formelle, j'ai pu constater qu'il existait encore une certaine classe sociale populaire dans le quartier côtoyant les nombreux cadres présents dans le quartier, de nombreux étudiants ont pu être croisés également, la population rencontrée reste encore assez diversifiée avec une forte proportion de jeunes couples qui voient Bouchayer Viallet comme un quartier idéal grâce à son caractère mixte en terme d'offre urbaine (activités économiques, offre culturelle, services de proximité) et la tranquillité qu'il offre dans le même temps.

La vie sociale du quartier est marquée par un fort dynamisme associatif qui trouve dans le contexte de Berriat comme quartier créatif faisant la part belle à l'innovation lieux et activités participant au vivre ensemble du quartier. La plus emblématique des associations du quartier est sans doute Cap Berriat existant depuis 30 ans qui accompagne les jeunes pour les aider à créer leurs propres projets de nouveaux lieux. Historiquement elles voguaient entre plusieurs locaux en friche que la Ville leur mettait à disposition pour exercer leurs activités ; c'était surtout réalisé de manière transitoire avant qu'un projet se dessine pour valoriser les lieux : cela permettait à la ville d'économiser des couts d'entretien et de revitaliser les lieux en vue d'un futur projet immobilier.

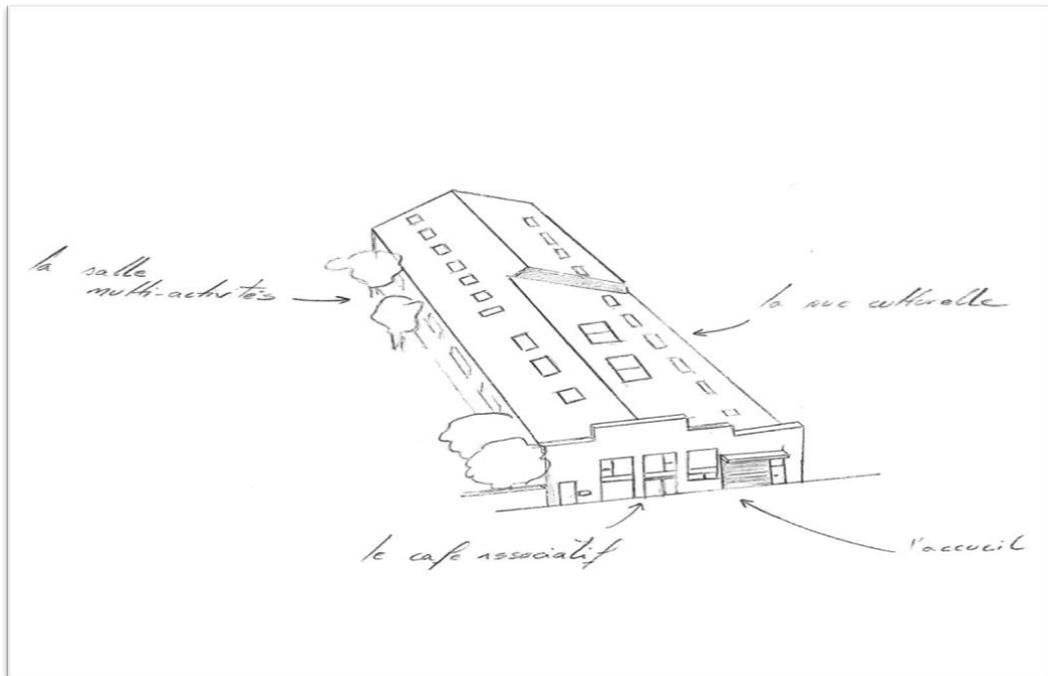


Figure 18 : La Capsule, Cap Berriat

L'association a aussi pour vocation de créer un lieu ouvert à tous, la Capsule qui formerait un tiers lieu rassemblant des activités économiques avec des espaces de coworking à disposition d'associations ou de particuliers mais également des espaces d'expérimentation tournée vers la connaissance ou l'on innove, on crée, on produit avec un laboratoire de cuisine, une salle multi activités, un biolab. La Capsule a aussi pour vocation de devenir un lieu ouvert grâce à des espaces de convivialité propice à la rencontre, au partage et à la cohabitation de multiples pratiques culturelles (représentation de théâtres, spectacles de danse; exposition d'œuvres artistiques et artisanales) Avec un projet dédié à la jeunesse, l'économies sociale et solidaire et la culture, Cap Berriat participe avec d'autres acteurs culturels et associatifs à la pérennisation de l'esprit populaire du quartier avec des lieux et des activités accessibles à tous permettant d'entretenir une dynamique collective où les gens peuvent se rencontrer et partager des expériences communes propice à renforcer une certaine identité et un sentiment d'appartenance malgré toutes les différences que les individus peuvent avoir entre eux. La sauvegarde d'une mixité sociale participant à l'équilibre des liens sociaux et la valorisation de paramètres contribuant à créer un bien commun qui profite à tous semble dépendre de la capacité de ces acteurs à pouvoir persister dans le temps combien même les subventions sont de plus en plus limitées de la part des pouvoirs publics. "En tant qu'associations on a tous des baisses de subventions depuis 15 ans, on a de moins en moins d'argent public donc à destination; il faut donc se débrouiller; proposer des services aller jusqu'à faire du commerce, faut créer de l'argent par nous-même sur des projets qui ne sont pas rentables" (Remi).

2.2.3. Dimension sociale :

Ensemble	Catégorie	Observation et Constats
Dimension sociale	Mixité sociale et Mixité Générationnelle	-Mixité sociale qui demeure présente, on retrouve un public diversifié, assez cosmopolite (on peut entendre

		<p>plusieurs langues en se promenant du quartier) il semble accessible à tous mais il plaît particulièrement aux jeunes couples avec enfants pour son ambiance paisible</p> <p>-On rencontre également pas mal d'étudiants, de jeunes actifs</p> <p>-C'est un lieu tourné vers l'avenir</p>
	Vivre ensemble et Solidarité	<p>-Part des logements sociaux assez importante</p> <p>Aménagement de mobiliers urbains au pied des immeubles, on veut créer un espace de vie agréable propice à la discussion et à la détente entre les acteurs</p> <p>-Nombreux lieux associatifs et culturels : collectif Mann'arte, salle festive, Cap Berriat, l'Ampérage, salle de théâtre : vrai cluster créatif dans ce quartier</p> <p>-Petite place créée en face de la petite halle : volonté de créer un lien convivial, de rencontre et de décompression</p>
	Mixité fonctionnelle et des usages	<p>-Un quartier marqué par la proximité entre logement et lieu de travail</p> <p>Quartier assez vivant avec une économie tertiaire et culturelle dominante mais une offre assez variée en termes d'activités</p> <p>-Mixité fonctionnelle du bâti très présente ; espace qui relie le travail, la culture et les loisirs facilement</p> <p>Visible par la mixité d'usages qui demeure très présente</p>

		<p>dans les bâtiments industriels réhabilités : surface importante qui facilitent cela</p> <ul style="list-style-type: none"> -Offre de loisirs nocturnes également présentes dans le quartier dédié à un public jeune : l'Ampérage, le Drak Art
--	--	---

L'équilibre en terme de mixité sociale dans le quartier semble précaire d'autant plus que celle-ci pourtant si nécessaire à la préservation de l'identité du quartier plutôt populaire avec cette vie de proximité active qui confère un " aspect village " au quartier est de moins en présent , les habitants le ressentent eux même , le quartier est en train de changer et de lisser : "c'est moins populaire , on vit pas les mêmes réalités ; par exemple moi et ma compagne on est sur des bas salaires et quand je discute avec des parents d'élèves et que je bois l'apéro avec eux , ça fait 2/3 ans que je me sens en décalage avec leur train de vive, quand ils racontent leurs vacances , quand je vois leurs maisons , leurs apparts, je sens que c'est pas mon monde pour moi ça c'est pas grave, ce qui est grave c'est quand tu sens que au bout d'un moment ça va devenir des ghettos d'une certaine façon de vivre " déplore Remi qui met clairement en perspective ce qui est dénoncé aujourd'hui dans le développement de ces éco quartiers avec la formation de "ghettos de riches" réservés à une élite socioéconomique, qui semble seule à même de financer un logement et la vie dans un quartier à haute qualité environnementale (Benali , 2010) ou l'entre soi qui y règne annihile les aspirations de mixité sociale qui sous-tendent le développement durable (Bonard et Matthey, 2010). " Pour être propriétaire dans le quartier faut être CSP +, ce sont des gens qui ont de métiers qui rapportent beaucoup d'argent après voilà c'est comme ça l'immobilier fait son business, petit à petit, il y a une frange de la population qui va sortir de ce quartier comme dans pleins de quartiers "ajoute Remi

Le phénomène en cours à Bouchayer Viallet et plus largement dans le quartier Berriat serait ce qui se passe dans toutes les grandes villes depuis 15 ans avec une frange populaire qui tend à être rejetée à leur périphérie.

Pour Phillippe Machary le phénomène d'hausse des loyers est inéluctable car il caractérise une revalorisation des terrains qui étaient jusque-là disponibles et qu'il est lié à la qualité urbaine créée lors du projet de reconquête des friches, le fait que les terrains deviennent de plus en plus cher caractériseraient même la réussite du projet urbain selon son point de vue " la réussite du projet est effective lorsque quelqu'un qui achète un logement dans le quartier , 10 ans plus tard va le vendre plus cher , ce qui traduit une forte attractivité du quartier qui est lié à la qualité du cadre de vie" Le problème c'est que cela s'oppose au principe d'un urbanisme vertueux s'appuyant sur des principes d'un développement économique certes mais également social et solidaire " Les projets urbains s'il se veulent être durables doivent passer par une prise en simultanée de paramètre d'ordre environnemental, socio culturel et économique , en lien direct avec les objectifs fondamentaux du développement durable (Rey,2012).

La réponse aux besoins par un projet est facilitée lorsque que les citoyens sont directement impliqués dans le processus de construction de celui-ci ; cela va de la consultation, au partage d'expertise et de pouvoir de décision du projet. Concernant les projets de régénération de friches, le processus de participation n'est pas évident à mettre en place car il suppose une implication d'acteurs sur plusieurs années alors qu'il n'y a pas toujours beaucoup d'habitants concernés directement par le projet. A Bouchayer Viallet l'association de ceux-ci dans le processus de réhabilitation du quartier apparait comme clairement insuffisante Remi nous indique que il y a eu très peu de participation par rapport au projet et que celles-ci restent souvent au stade d'information, avec un public peu représentatif de la population du quartier et qui n'a pas les outils

en main pour pouvoir réellement peser de manière constructive dans les choix urbains : ‘ sur des gros projets urbanistiques , je sais pas comment fonctionner , est ce que c’est légitime que les 12 habitants qui se sont déplacés à la petite réunion décident , je ne pense pas en plus ce souvent les mêmes profils , des gens qui viennent râler sur des choses futiles , donc ça marche pas , il manque 99 % de la population Je pense que si on veut vraiment que les habitants décident réellement de choses importantes , il faut le faire différemment , pour décider de quelque chose faut avoir tous les clés en main ‘, il y a un donc un renouvellement à faire dans la manière dont on implique les habitants dans les projets urbains mais cela est complexe e projet durable doit se comprendre comme ‘un processus dynamique, qui sous-tend l’implication de nombreux acteurs et un apprentissage commun de la manière dont la durabilité peut être transposée.’¹⁸.

¹⁸ Wyss, *De l’utopie au faire. D’une friche ferroviaire au quartier Ecoparc à Neuchâtel*, 2010

2.3. Caserne de Bonne : de friche militaire centrale à vitrine de l'urbanisme durable de Grenoble ?

La Caserne de Bonne ancienne friche militaire situé en plein cœur de Grenoble représentait dans une ville où le foncier se faisait de plus en plus rare, l'un des derniers grands espaces mutables. Il constituait donc un élément important dans la volonté de poursuivre le développement de la ville autrement que par l'artificialisation de nouvelles surfaces. Cette politique de reconstruction de la ville sur elle-même est d'ailleurs bien plus antérieure au projet à Grenoble puisqu'elle a commencé dès les années 60 avec les opérations de la Villeneuve, du Village Olympique, de Hoche ou encore de Vigny Musset, ces projets de renouvellement urbain qui font la part belle aux innovations urbaines sont néanmoins très différents car ils avaient une visée davantage sociale.

Ces projets ont d'ailleurs suscité de vifs débats témoins des divergences de positionnement en matière d'urbanisme des acteurs politiques ont retrouvé d'un ceux qui privilégier le développement économique par le marché et les initiatives individuelles et sociales et ceux qui prenaient davantage en compte l'aspect social et la nécessité de construire une ville harmonieuse avec des milieux de vie et des rapports humains apaisés. L'émergence des grands projets urbains et la définition de leur objectif s'est souvent effectuée sur la base d'un compromis entre ces 2 visions politiques qui doivent toutes les 2 complémentaires pour dans la réalisation d'un quartier durable. Au début des années 2000, l'alliance PS écologistes est à la tête de la commune, l'adjoint au maire pour l'urbanisme et l'environnement entend poursuivre la politique urbaine de la ville sur le modèle d'un développement durable qui doit remplir plusieurs critères : renforcement de la mixité sociale et spatiale, accessibilité, compacité du bâti, défense de l'environnement et économie d'énergie. Ce modèle doit permettre de corriger les dérives observées liées à la croissance urbaine source d'inégalités sociales et de pression sur l'environnement. D'interstices urbains à l'image négative ; symbole d'un délaissement caractérisé par "leur absence de fonction, leur côté inesthétique voire leur inutilité les friches urbaines, considérées au cœur des projets urbains contemporains, vont devenir une " opportunité de redéfinition de l'espace urbain, selon de nouveaux référentiels cognitifs et des ambitions inédites. L'urbanisme ne devra être plus simplement "réglementaire et opérationnel," il va être également source de la " qualité urbaine" (Thomas Zanetti, Amelie Nicolas, 2013).

L'emplacement stratégique à l'interface entre l'hypercentre de Grenoble et le quartier des Grands Boulevards qui représentaient encore les limites de l'extension de la ville au XIX^e siècle a constitué un réel atout dans la nécessité d'y bâtir un grand projet symbole de l'urbanisme durable du XXI^e siècle pour assurer les continuités urbaines vers le sud de la ville.

Les premières réflexions concernant le projet ont vraiment débuté en 2000 lorsque la Ville et le Ministère de la Défense ont ouvert un marché de définition concernant la friche militaire de De Bonne inoccupée depuis 1994. Cela permet de véritablement lancer les réflexions des urbanistes, des architectes et des acteurs politiques sur la zone et d'ouvrir un vaste débat public où les habitants de Grenoble sont consultés.

Le site va être initialement vu comme un moyen d'extension du centre-ville qui est jugé "trop étroit" par Michel Destot pour une agglomération de 400 000 habitants, l'idée n'est donc pas initialement de faire un écoquartier mais de créer un nouveau quartier de ville majoritairement résidentiel malgré des commerces et des services de proximité. La réflexion en amont réalisée avec les partenaires et le public ont abouti ensuite à un compromis en termes d'habitat durable et de bases environnementales qui a participé à la labellisation "écoquartier"

Cette labellisation était importante pour le projet car elle lui donne du sens et une certaine visibilité sur le plan médiatique. Créer un éco quartier va être le moyen pour Grenoble de réaffirmer sa position de pionnière en termes de politique environnementale. L'idée est de faire de la Caserne de Bonne "un laboratoire de la ville durable où les préoccupations d'environnement ne sont plus dissociées des projets d'urbanisme, des orientations économiques, des politiques sociales ou culturelles menés par les villes"(Emilianoff, Theys 2001) Il y a une volonté de rupture, de bouleverser les pensées les échelles de temps et d'espace du développement urbain, on est ici dans une vision de long terme qui contraste avec celle qui était habituellement prise en compte dans les politiques locales.

Le site de Vigny Musset et sa réhabilitation dans les années 90 a constitué un terrain expérimental dans la politique urbaine municipale de reconstruire la ville sur la ville avec des nouvelles méthodes en termes de gouvernances et des nouveaux objectifs en termes de développement durable Ces outils et ces méthodes ont donc pu être rappliqués à la plupart des projets de renouvellement urbain à Grenoble et donc a fortiori pour la Caserne de Bonne.

Ce qui marque la définition de ces projets c'est ce système d'urbanisation en zone d'aménagement concerté ZAC qui permet d'expérimenter de nouvelles méthodes en termes d'urbanisme, de planification, de gouvernance, de consultation permettant de répondre au mieux aux objectifs municipaux et à chaque fois pouvoir évaluer. L'aménagements de ces ZAC est pilote par la SAGES, société d'économiste mixte à majorité municipale avec donc à sa présidence l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme. C'est donc elle qui assure la plupart des projets de requalifications et de création de nouveau quartier et qui est chargée de faire respecter les exigences environnementales et de mixité et de promouvoir un développement durable à l'échelle du territoire en s'appuyant sur les recommandations et les orientations du PADD.¹⁹

Elle va également imposer les outils nécessaires au projet pour en assurer sa qualité architecturale, environnementale et technique. La SEM Sages n'est pas experte dans tous les domaines elle a donc besoin de s'accompagner de conseils spécialisés pour parfaire sa technique dans des domaines nouveaux, c'est le cas avec les conseils AMO²⁰ environnementaux qui vont rédiger des cahiers des charges émettant un certain nombre de préconisations sur le type d'aménagement à mettre en place dans ces projets pour répondre au mieux besoins des sites et aux objectifs de la ville. La SEM Sages a également confié à ENERTECH bureau d'étude spécialisé dans les bâtiments performants

¹⁹ Plan d'aménagement et de développement durable

²⁰ Assistance à maîtrise d'ouvrage

d'intégrer aux marchés publics les cibles environnementales" en accompagnant la conception lors des concours, en analysant les offres, en vérifiant les pièces et en contrôlant les performances à partir de simulations thermiques dynamiques " ²¹ La conduite de ce projet par sa forte dimension partenariale peut donc être qualifiée de " coproduction " de la ville entre des acteurs publics et privés.

La Ville entend faire de la Caserne de Bonne un pilier de sa politique d'urbanisme durable, un quartier qui doit préfigurer la ville de demain impliquant une nouvelle gouvernance et de nouveaux enjeux. Lors du conseil municipal d'octobre 2001 concernant la définition du caractère et de la fonction du projet, les élus ont évoqué la volonté de faire de De Bonne « véritable enjeu d'écologie urbaine, fondé sur une démarche d'accessibilité et de haute qualité environnementale ». (Puca²² Grenoble). De nombreuses réunions et visites de sites vont avoir lieu avec la constitution d'un groupe de réflexion entre acteurs publics, privés et habitants volontaires pour déterminer les grandes lignes à donner au projet notamment au niveau de son identité.

A partir de ces échanges l'idée d'un quartier marqué par un habitat durable et d'un projet urbain mettant au cœur l'environnement s'est particulièrement démarqué.

En 2002 suite à la délibération du conseil municipal c'est l'Agence Devillers qui fut désigné lauréat pour participer à la conception du projet, elle défendra fortement l'idée de développer une mixité fonctionnelle au projet sur les lieux de la caserne mêlant commerces, jardins, logements alors que les services techniques de la ville se limitait à une transformation résidentielle sur ces sites. Le projet a pour principal fondement de rétablir les continuités urbaines. L'agence cherche à lier la fonction résidentielle avec la fonction tertiaire pour faciliter l'insertion du quartier dans le tissu urbain et donner du sens au projet, De Bonne pouvant être considérée comme le centre géographique de la ville entre les quartiers périphériques "anciens faubourgs" » au-delà des grands boulevards et le centre ancien pour cela 3 axes ont été déterminés : l'axe central calme avec la construction de nouveaux jardins qui prolongent celui de Hoche destiné à former le 2^e plus grand espace vert de Grenoble offrant un lieu de respiration et de fraîcheur propice à la détente et à la promenade, le deuxième axe est le mail " quaternaire" destiné aux activités urbaines offrant des commerces, des espaces de loisirs, des restaurants, il vise à faire de ce quartier un véritable prolongement du centre-ville avec une haute qualité urbaine le rendant très attractif. Le troisième axe est composé de logements et des couloirs dédiés aux mobilités douces. Cette trame directrice autour de 3 axes a servi de base pour l'équipe Devillers pour produire le plan directeur du projet entre 2003 et 2004, durant ce laps de temps elle a également pu réaliser des études de faisabilité, le plan des espaces publics et rédigea le cahier des charges architectural du projet. Le caractère de la méthode Devillers est la mise en relation très tôt dans le processus de définition du projet des professionnels (promoteurs, aménageurs, investisseurs, gestionnaires) facilitant leur appropriation du projet et créant une vraie synergie entre les acteurs.

²¹ Sidler, Les grands enjeux de l'énergie au XXI^e siècle

²² : Plan Urbanisme Construction Architecture

Une fois la phase d'étude réalisée la réalisation du projet du confiée par la SAGES à l'architecte Aktis utilisant les études et le plan de l'agence Devillers. Il comprend la construction de 850 logements familiaux dont 35 % de sociaux sur 8,5 ha en plus des 200 logements étudiants regroupés en deux résidences et un établissement d'accueil, des personnes âgées assurant une cohabitation des mixités sociales et générationnelles dans le quartier, pour assurer une bonne qualité de vie, des équipements publics sont créés ex nihilo comme l'école Lucie Aubrac. Des équipements structurants relevant de l'économie commerciale culturelle et de loisirs qui comprend le Centre Commercial au nord, le Cinéma d'Art et d'essai Méliès ,2 hôtels et 5000 m2 de bureaux, ils participent à donner une vraie centralité au quartier participant pleinement au développement urbain et au rayonnement du quartier à l'échelle de l'agglomération.

Il y a également une vraie volonté de la municipalité de Grenoble de faire de la Caserne de Bonne, un exemple, un pionnier de l'urbanisme durable français du XXI e siècle qui doit contribuer mettre en lumière cette nouvelle façon de construire qui intègre des enjeux environnementaux forts. Cela se traduit dans l'espace public avec cette place centrale de la nature caractérisée par l'aménagement de 3 grands jardins créant une vraie biodiversité en ville et assurant une gestion durable des eaux pluviales. Mais surtout avec cette volonté d'être performant et innovant sur le plan de l'urbanisme environnemental sur le plan des logements et leur efficacité énergétique, le choix de leur matériau, leur procédé de construction et leur utilisation des énergies renouvelables. Lors de la conception du projet, la collectivité pour afficher ses ambitions en matière d'engagement en termes de développement durable entend suivre des exigences européennes en termes de qualité environnementales bien supérieur à ce qui est pratique jusqu'ici en France. En 2003 l' Europe lance son programme de recherche et de développement Concerto qui promeut l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables au niveau local , il est alors le symbole de cette volonté de l'Union Européenne d'accompagner les ville qui souhaitent s'engager plus loin en termes d'urbanisme durable (à partir de réhabilitation de sites existants ou de nouveaux quartiers) il a pour objectif à terme de diviser par 4 les consommations énergétiques à l'horizon 2050. Il permet une mutualisation des pratiques et des connaissances entre les villes du programme en termes d'urbanisme durable et de bénéficier de subventions pour accompagner leur investissement dans la qualité environnementale. A Grenoble la proposition de participation au programme avait été porté par l'OPAC 38 bailleur social engagé dans le développement durable qui souhaiterait une transition énergétique pour son parc immobilier, la demande d'engagement dans le programme européen a très vite été adopte par l'adjoint au maire de la ville voyant l'intérêt que cela pouvait avoir dans le cadre de la relation du projet de Bonne.

Une large collaboration d'est ensuite mise en place pour porter le projet avec un ensemble de huit collectivités territoriales (Grenoble, Echirolles et la METRO pour les collectivités territoriales, l'aménageur SEM²³-SAGES, l'OPAC 38, maître d'ouvrage social - Gaz Electricité de Grenoble, EDF et La Compagnie de Chauffage) et des experts comme : Betrec-Terre Eco, L'Ale, L'Agden.

²³ Société d'économie mixte

Le caractère multifonctionnel de l'aménagement de la Caserne de Bonne semble être l'exemple type de la volonté de créer une ville dense, compacte inclusive, ouverte, agréable à vivre par l'animation qu'elle offre, la grande place accordée à la nature ou l'épanouissement des enfants allant à pied à l'école dans des quartiers à leur échelle créant un mode de vie urbain qui se veut positif.

Le projet fut déposé en 2004 et retenu en 2005 parmi les 42 projets proposés devant la commission européenne ; cela permis donc à l'agglomération grenobloise de bénéficier d'une grande aide financière (2,7 millions) et pratique pour tenir ses engagements en termes d'efficacité énergétique du bâti et de développement durable.

La reconversion de la friche de la Caserne de Bonne a donc pu être particulièrement ambitieuse sur le plan environnemental et être le moyen de pouvoir promouvoir un bâti durable et innovant.

L'efficacité énergétique est au cœur de cette politique une conception bio climatique et une isolation en extérieur qui a permis d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments pour assurer leur confort avec des besoins de chauffage limités à 50 kWh/m²/an permettant une vraie baisse de charges pour les occupants. Outre cette optimisation l'enveloppe du bâti grâce à ces dispositifs passifs, le projet a permis d'instituer une gestion innovante de la biomasse.

Ainsi huit minicentrales de cogénération au gaz naturel ont été créés pour couvrir 50 % des besoins en chaude et 100 % de ceux en électricité et des vaste nombre d'équipements dédiés à l'Energie solaire sont créés parmi lesquels on peut citer les capteurs solaires thermiques qui assurent 45 % des besoins en eau chaude du quartier et surtout la toiture du centre commercial qui reçoit 1000 m² panneaux photovoltaïques ce qui est unique pour un bâtiment de centre-ville en France jusque-là.

Les premiers logements du projet seront livrés en 2008 ainsi que l'école et la deuxième tranche de logements et le centre commercial le seront ensuite entre 2009 et 2010.

Ces équipements innovants permis grâce au programme Concerto ont permis de faire de la Caserne de Bonne l'une des références française en termes d'urbanisme environnemental et a permis sa labellisation en éco quartier. Reconnu comme un succès il fut même désigné par le Ministère de la Défense comme meilleur éco quartier de France en 2009. Contrairement à de nombreux quartiers dits " durables", la Caserne de Bonne n'est pas tombée dans le piège du quartier écologique rendu à l'affichage d'une performance thermique et carbone des bâtiments, aux infrastructures de transport mises à disposition des usagers, aux installations de traitement des déchets et de recyclage²⁴ négligeant au moins partiellement la dimension sociale nécessaire qui doit accompagner ces projets durables. Cela peut se lier aux grandes orientations urbaines prises en 2004 prise par le PADD qui promouvoir une reconstruction de la ville sur la ville avec une exigence de solidarité et d'écologie urbaine. Ces préconisations sont appliquées de

²⁴ Bourg, Salomon Calvin, *Deux conceptions de la durabilité urbaine : ville prométhéenne versus ville orphique*, 2010

manière plus règlementaire dans le PLU²⁵ Grenoblois qui fait de la mixité urbaine et la requalification sa priorité. « L'objectif est de parvenir à un développement urbain cohérent et durable qui repose notamment sur une utilisation économe des ressources foncières, une préservation accrue des espaces naturels et le renforcement de la mixité sociale et urbaine. » (PLU Grenoble) Il fixe l'obligation par secteur 20 à 30 % de logements sociaux. La politique urbaine de la ville basée sur la négociation et la concertation avec les partenaires privés, les urbanistes et les architectes habitants ont facilité un consensus autour " un bien commun durable " qui satisfait les intérêts de chacun. Le caractère durable tient souvent de la synergie qu'il peut exister entre eux dans la phase de conception du projet autour d'un objectif commun. En accordant 35 % de logements sociaux et en plafonnant à 3000 euros le prix de vente du m² la Caserne de Bonne donc pu tenu à limiter l'effet de gentrification qui est souvent très marquée lors de la réhabilitation des anciennes friches en centre-ville ou à proximité qui ont augmentent fortement les valeurs foncières, et qui se fait donc t souvent en faveur des classes aisées de la population (Emelianoff, 2007) ;

La mixité des fonctions et des usages mêlés à la qualité de ces espaces publics a donné au quartier une réelle attractivité permettant de faire de celui-ci une réelle prolongation du centre-ville grâce à la diversité de ces équipements tout ayant une certaine identité et en restant assez préservés de certaines nuisances qui peuvent être lié à sa situation géographique en cœur de ville ; nuisances sonores, pollution automobile. La place importante qu'occupe la nature dans le quartier donne une dimension réellement apaisante propice à la rencontre, à la détente, constituant un véritable lieu de respiration et de rencontre. La pluralité des pratiques et la mixité du public que l'on peut rencontrer à la Caserne de Bonne témoigne d'un quartier de ville, agréable, vivant, attractif qui bénéficie d'une très belle qualité de vie aujourd'hui, il pourrait s'apparenter comme un modèle de réussite d'une reconversion de friche utilisé comme opportunité pour proposer un urbanisme plus vertueux répondant tant aux enjeux économiques, environnementaux que sociaux ponant une nouvelle façon d'habiter en ville.

La ville perçoit la Caserne de Bonne comme un projet pionnier, une référence à dépasser pour établir de nouvelles normes en termes de densité, de mixité et de développement durable qui pourrait être capable de réinterroger les modes de vie. Elle a servi de base pour tester de nouveaux modes de construction, de nouvelles normes énergétiques qui associés de nouvelles manières de réhabiliter les espaces qui ont permis de nourrir véritablement la culture écologique de la politique urbaine de Grenoble qui poursuit ses innovations en termes d'outils et de pratiques sur d'autres projets tout en tirant leçon des résultats obtenus au niveau de la durabilité à la Caserne de Bonne.

Le tableau obtenu par rapport à la régénération urbaine n'apparaît d'ailleurs pas parfait aux yeux de tous. Si la Caserne de Bonne par son innovation en termes de gouvernance , la mixité d'usages qu'elle propose et l'intégration très forte de l'environnement dans la manier de reconstruire rentre pleinement dans le cadre d'un urbanisme novateur et durable jouissant d'une très belle réputation y compris à l'extérieur de Grenoble , le quartier comporte quand même quelques limites au niveau local qui montrent

²⁵ Plan local d'Urbanisme

globalement toute la complexité pour un projet de reconversion de friche en éco quartier de pouvoir satisfaire toutes les composantes de la durabilité . Cela met aussi en évidence que ces projets sont expérimentaux pour les villes qui s'engagent vers un urbanisme durable, ce mode de fabrication urbaine reste en phase de gestation et doit servir d'enseignements y compris sur ce qui manque et ce qui ne nous faut pas faire pour construire un modèle plus vertueux.

Les différentes lectures effectuées par rapport au projet de la Caserne de Bonne m'ont permis de me familiariser avec celui-ci et de pouvoir construire quelques hypothèses dont les réponses pourront être obtenus à travers le travail d'observation effectué sur le quartier qui permettra d'identifier quels sont les atouts de la Caserne de Bonne en terme de développement durable qui en font aujourd'hui une référence française et au contraire quels points faibles on peut observer aujourd'hui dans ce quartier sont susceptible de remettre en cause son caractère pionnier dans le sens ou celui ce se fond dans une ville bien établie . Comment la Caserne de Bonne concilie urbanisme environnemental et développement économique, crée-t-elle vraiment du lien social ? comment valorise-t-elle le local, quelle place accorde-t-elle à l'innovation et à la transition douce ? comment les friches ont elle participe à la mixité fonctionnelle du quartier ? En quoi les 3 jardins par leur qualité paysagère, leur fréquentation, leur situation géographique représentent -ils les éléments centraux du projet d'écoquartier ?

2.3.1. Qualité environnementale :

Ensemble	Catégorie	Observations et Constats
Qualité Environnementale	Utilisation des énergies renouvelables et Amélioration de la performance énergétique des bâtiments.	-Centrale photovoltaïque sur le toit du centre commercial, Conception bioclimatique et isolation par l'extérieur des nouveaux bâtiments Capteurs solaires -Projet qui se veut exemplaire en termes de haute qualité environnementale et qui a obtenu le soutien du programme européen de recherche et développement Concerto spécialisé dans l'aménagement urbain durable
	Gestion de la ressource en eau	-Pas de véritable gestion des eaux pluviales, bassins d'eau qui sont prioritairement d'agrément et qui ont donc surtout une mission paysagère

	Protection et renforcement de la biodiversité urbaine	-Beaucoup de végétation articulée autour de 3 jardins, diversité d'espaces en termes de flore, volonté de retrouver ce lien avec la nature en ville : montrer qu'aménagement urbain et préservation voire développement de biodiversité urbaine ne sont pas incompatibles -Plantations d'arbre set de semis de blé en pleine ville -Espaces herbeux en nombre dans l'espace public Buissons qui bordent les rues On crée de la nature partout
--	---	---

Être exemplaire en matière d'écologie a été une des priorités du projet de Bonne, Pierre Kermen , adjoint au maire de Grenoble en charge de l'urbanisme et de l'aménagement à l'époque de la construction du projet disait : « L'objectif est de réduire de 50% la consommation d'énergie par rapport à un quartier traditionnel » Il fallait donc construire un bâti innovant avec un cahier des charges exigeant en termes de qualité environnementale qui s'inspire ce qui déjà été réalisé dans éco quartiers du Nord de l' Europe comme Hammarby Sjöstad.

Cette recherche de performance a été symbolisé par l'élaboration du cahier de charges "accessibilité et HQE " qui a permis d'insister sur les prescriptions techniques et constructives qui peuvent se décliner en 2 grands objectifs : la pérennité de l'aménagement et des constructions par un soin porté à la qualité des matériaux et une architecture respectant des principes bioclimatiques avec modes de construction des bâtiments, privilégiant une maîtrise de la consommation d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables » (Broboff, 2011) L'efficacité énergétique devait être ainsi obtenue par : " la diversification des sources et recours aux énergies renouvelables (réseau de chaleur, solaire thermique et photovoltaïque), cogénération, gestion des eaux pluviales et l'utilisation de la nappe phréatique pour la réfrigération d'été." (Broboff, 2011).

L'engagement dans le programme européen spécialisé dans le développement de bâti durable qui concilie le développement des énergies renouvelables et efficacité énergétiques via des techniques de construction et des équipements innovants a permis au projet de s'affirmer dans une vraie démarche de qualité environnementale avec l'apport d'une expertise européenne en termes de connaissance , de moyens financiers et logistiques pour être accompagné dans cette volonté de transition vers un modèle de ville durable économe en énergies . Sur le terrain cela se traduit par la construction d'une immense centrale photovoltaïque de 1000 m2 au-dessus du centre commercial , la construction d'une école bioclimatique Lucie Aubrac et des bâtiments aux logements construits selon des normes environnementales , en termes d'isolation , de choix de matériaux , de consommation d'énergie permettant aux usages de réaliser des économies de 40 à 60 % en termes de facture grâce également aux capteurs solaires qui assureraient à eux seuls 50 % des besoins en eau chaude.



Figure 19 : Vue d'ensemble de la Zac de Bonne, Agence Devillers

L'ambition énergétique du quartier au moment de sa conception est unique en France pour un quartier de centre-ville et c'est ce qui a contribué le ministère de l'Écologie à récompenser la Caserne de Bonne pour l'obtention du prix meilleur écoquartier de France en 2009.

Sa performance environnementale ne saurait cependant se résumer à son bâti durable, le quartier se veut aussi en termes de gestion des ressources avec l'eau avec la récupération des eaux pluviales et également la large place accordée à la nature (40% d'espaces verts) ce qui est une prouesse non négligeable sur un terrain de centre-ville.



Figure 20 : Jardin de Bonne , Joel Behavana

Ces espaces verts sont principalement articulés autour de 3 jardins : le Jardin de Bonne , la cour d'honneur de l'esplanade et le Jardin Hoche à laquelle il faut rajouter les différents aménagements effectués pour renforcer la faune et la flore au sein du quartier, on crée de la nature partout sous forme d'arbres , de buissons , on essaye même de mettre en place une agriculture urbaine (plantation de semis de blé) La diversité d'espèces que l'on peut rencontrer donne un cadre de vie agréable et apaisé qui symbolise un certain retour de la nature en ville . Elle permet démontrer que développement urbain et renforcement de la biodiversité urbaine ne sont pas incompatibles du moins pas à cette petite échelle mais quid de la possibilité que cela puisse se mettre en place à l'échelle d'une ville ? la Caserne de Bonne peut -elle amener à

réfléchir sur notre manière de nous approprier la ville ? est-elle également un modèle sur le plan environnemental ?

2.3.2 Qualité urbaine :

Ensemble	Catégorie	Observations et Constats
Qualité Urbaine	Intégration au tissu urbain	<p>-Quartier qui se veut etres en prolongement du centre-ville grenoblois : on y retrouve parfois les mêmes pratiques (promenade, shopping, restauration)</p> <p>-Il est complémentaire de Championnet qui est plus minéral, plus ancien mais avec une identité plus marquée avec son animation autour de la place, ses petites boutiques, ses terrasses de café, ses restaurants :</p> <p>-Quartier qui reste quand même un ilot apaisé au centre de Grenoble, ses frontières sont très visibles tant physiquement qu’au niveau de son ambiance</p> <p>-Rupture qui est plus marqué au sud et à l’est ou on se retrouve à proximité d’axes très fréquentées (Rue Marceau, boulevard Joseph Vallier)</p>
	Espaces et Equipements publics structurants	<p>-Centre commercial Caserne de Bonne qui représente le pôle d’attraction le plus important, il se veut exemplaire en termes de développement durable ; (tri et recyclage des déchets, promotion de la mobilité durable avec local à vélos, recharges pour les véhicules hybrides électriques) utilisation de matériaux innovants, toit avec centrale photovoltaïques : représente le mail quaternaire voulue par Deviliers</p> <p>-Il concentre l’activité économique du quartier ce qui limite les possibilités d’en développer ailleurs : peu de commerces de proximité, beaucoup de boutiques d’enseignes que l’on retrouve aussi ailleurs</p> <p>-Jardin de Bonne, un poumon vert dans le quartier qui marque une volonté de</p>

		<p>renouer avec la nature et l'eau qui y sont bien présents ; espace de jeu pour les enfants et d'observation de la faune et de la flore, un espace de promenade, de convivialité également</p> <p>-L'esplanade Général Alain Le Ray qui fait beaucoup par son aménagement et ses dimensions "place de centre-ville " elle allie le côté historique et patrimoniale du quartier avec les bâtiments de la casernes réhabilités qui l'entoure avec la conservation intacte de l'entrée. Les places souvent associées à des lieux de détente et de repos, ce sont des lieux où l'on s'arrête ou on prend le temps en plus d'être des lieux de passage ce qui traduit son caractère agréable et apaisé</p> <p>-Jardin Hoche a l'ouest ; espace très fréquentée par les familles et les enfants, situé à proximité de l'école Lucie Aubrac remarquable architecturalement et bioclimatique grâce à ses performances énergétiques, elle dispose d'un environnement remarquable pour le bon apprentissage des enfants</p> <p>-Ecole Marianne Cohn qui a également été créé à proximité du jardin Hoche sur les mêmes principes d'aménagement que l'école Lucie Aubrac</p>
	<p>Qualité paysagère</p>	<p>-Aire de jeux qui domine le parc ; jardin des vallons : belvédère ou l'on bénéficie d'une magnifique vue que le jardin entoure par les bâtiments récents et les montagnes en fond</p> <p>-Allées qui donnent des perspectives sur les montagnes</p> <p>-Qualité du paysage urbaine apportée également par la grande place accordée à la nature dans le quartier et la conservation d'éléments historiques remarquables</p>

	Place accordée a l'histoire et a l'identité du quartier	<p>-Identité du quartier marqué par son passé militaire : davantage présente sur la forme du bâti avec les casernes réhabilitées qui entourent l'esplanade Général Alain Le Ray</p> <p>-Identité beaucoup plus diffuse sur le fond : habitants qui viennent de l'extérieur ; logements qui ont été construits ex nihilo ; il n'y a pas eu pas l'héritage d'une dynamique sociale et collective</p> <p>-Fréquentation du quartier essentiellement extérieure ce qui n'aide pas au développement d'un sentiment d'appartenance au quartier avec une âme qui lui est propre</p>
	Place accordée aux mobilités douces	<p>Important dispositif consacré aux vélos : allées dédiés aux cyclistes ; local à vélo en bas des immeubles</p> <p>- Large place dédiés aux mobilités douces ; vélos piétons</p> <p>Voitures limitées à 30 place marginale</p> <p>-Beaucoup + de personnes à pied et à vélo qu'en voiture préfigure la ville de demain</p> <p>-Personnes à l'allure de marche plus faible dans les espaces verts que dans les alentours : nature qui incite les gens à opter pour les mobilités douces</p>
	Friches reconvertis + fonctions	<p>-Bâtiments de la Caserne réhabilités autour de l'esplanade avec une mixité des usages : l'ensemble nord fait partie du centre commercial ; l'ensemble ouest est une résidence hôtelière et une boutique de nature, l'ensemble des commerces et des services (cabinet médical, banque, magasin d'alimentation bio)</p>
	Ambiance et sensations	<p>-Essentiel de la fréquentation du quartier qui vient d'ailleurs ce qui prouve son attractivité à l'échelle de la ville</p> <p>Lieu tellement ouvert qu'il n'est pas épargné par la dérive liée à l'occupation humaine comme tout autre quartier de la ville</p> <p>-Beaucoup de déchets en tout genre : signe d'une conscience environnementale limitée chez les habitants qui vivent comme s'ils étaient dans n'importe quel quartier ? Témoins d'un manque d'appropriation des gens par rapport aux quartiers</p>

		<p>-Plus l'espace vert est grand, entretenu et fleuri plus il est respecté par les gens : piste pour aller plus loin dans la végétalisation de la ville et changer le rapport des gens à l'environnement</p> <p>-Lieu très ouvert sur le reste de la ville mais qui garde quand même cette atmosphère tranquille surtout a proximité et dans les espaces verts moins vrai vers le centre commercial : quartier qui se fond dans la ville et très fréquentée par les gens extérieurs , pas vraiment de sentiment d'appartenance apparent , pas de ségrégation socio spatiale marquée visuellement , on croise tout type de personnes , c'est un quartier qui se fond dans la ville comme un autre malgré le fait qu'il se démarque au niveau de sa forme et de son aménagement : on est très loin d'un quartier essentiellement écologique destinée à accueillir une population aisée comme le dénonce certains auteurs au niveau des écoquartiers</p> <p>-Pas mal de lieux de convivialité : on discute, on rit, on joue, on pique-nique</p> <p>-Lieu tellement ouvert qu'il n'est pas épargné par la dérive liée à l'occupation humaine comme tout autre quartier de la ville</p> <p>Beaucoup de déchets en tout genre : signe d'une conscience environnementale limitée chez les habitants qui vivent comme s'ils étaient dans n'importe quel quartier ? Témoin d'un manque d'appropriation des gens par rapport aux quartiers</p> <p>-Manque d'influence du quartier sur les modes de vie : endroits parfois très sales</p> <p>-Immeubles qui sont repliés sur eux-mêmes volonté de garder une certaine intimité et discrétion pour l'habitant, beaucoup de végétation, impression s'évader, de ne pas se sentir au cœur de Grenoble lorsque l'on habite dans ces logements</p>
--	--	--

		<p>-Au niveau du son : Atmosphère très paisible par rapport à une situation géographique du quartier : volonté réussie par les architectes de lui donner une qualité de vie qui lui est propre; circulation automobile limitée à 30 en périphérie du quartier , joue sur son aspect tranquille</p>
--	--	--

La volonté de Michel Destot était de transformer ce dernier grand espace en friche du cœur de Grenoble en un prolongement du centre-ville qu'il trouvait trop petit à son goût pour une agglomération d'une telle taille. Force est de constater qu'il a réussi son pari au vu de l'importante fréquentations du quartier surtout lors des week-ends. On retrouve ainsi à la Caserne de Bonne les mêmes pratiques que dans l'hyper centre à savoir de la promenade, du shopping, de la restauration. Le centre commercial joue un rôle de polarisation certain dans l'attractivité du quartier. Par sa forme architecturale, les matériaux de son bâti, l'ouverture qu'il a sur l'extérieurs et le cadre agréable dont il dispose à proximité, il constitue non seulement un pôle économique important mais également un symbole, une vitrine pour le quartier dans son engagement en faveur du développement durable. Cela peut se voir également dans les aménagements qui ont été réalisés pour s'inscrire dans une dimension écologique. (Tri et recyclage des déchets, promotion de la mobilité durable avec local à vélos, recharges pour les véhicules hybrides électriques).



Figure 22 : Allee Aloyi Kopiscki avec les terrasses du centre commercial débouchant sur le jardin de Bonne *Alethia*

Il pourrait participer à un basculement de l'image des centres commerciaux qui ont longtemps été désignés par les spécialistes de l'urbain comme un des principaux responsables de la dévitalisation des centres villes ,l'étalement urbain et la fragmentation urbaine .Ici le centre commercial est un vrai pôle d'attraction économique pour le centre-ville mais également un atout pour la fréquentation des autres espaces du quartiers comme le jardin de Bonne et l'esplanade Alain le Ray qui trouvent ainsi un public extérieur important qui profite au même titre que les habitants de la qualité du cadre de vie de l'ancienne friche .

S'il participe pleinement à rendre le quartier aussi attractif grâce aux commerces, aux services qu'il offre, certains regretteront peut-être le manque de commerces de proximité avec des enseignes qui pour la plupart sont des moyennes surfaces que l'on peut retrouver ailleurs. La critique que l'on pourrait adresser au développement du centre commercial et son caractère impersonnel, le manque de valorisation du local, cependant les choix opérés vis-à-vis des aménagements tiennent aussi compte du maillage urbain déjà présent dans la ville, Championnet le quartier qui jouxte la Caserne de Bonne au nord possède lui cette animation de quartier avec une certaine diversité de petits restaurants, cafés, commerces qui lui confère une identité qui lui est propre, très appréciée des Grenoblois.

Le quartier s'il s'insère parfaitement dans le tissu urbain grenoblois grâce une situation géographique privilégiée entre le centre-ville et les grands boulevards possèdent des frontières physiques assez marqués qui sont visibles tant au niveau de l'ambiance que de la voirie, de mobilité et de bâti, le quartier forme un véritable îlot apaisé, de verdure qui répond à un besoin de pouvoir bénéficier de lieux de fraîcheur, de respiration dans une ville-centre grenobloise qui se trouve parmi les plus denses de France si l'on tient compte uniquement des communes de + de 100 000 habitants. L'axe vert composé de 3 jardins : le parc de Bonne, la cour d'honneur et le jardin Hoche occupe une place centrale dans le quartier avec des caractéristiques différentes d'entre elle qui permet de les rendre complémentaires entre eux. Ils contribuent à la qualité paysagère du quartier en offrant un espace naturel riche pour un quartier de centre-ville. Cette qualité paysagère est aussi représentée par le mariage entre bâtiments réhabilités, espace vert et nouveaux écologiques qui offre une vraie spécificité au quartier.

Parmi les espaces verts le jardin de Bonne est le plus fréquenté grâce notamment à la proximité qu'il a vis-à-vis du centre commercial, ses bassins d'eau constituent un espace de jeu et d'observation privilégié pour les enfants sûrement curieux de voir une nature aussi belle en ville. Il représente un espace de convivialité et de promenade apprécié par une public très varié, l'aire de jeux qui domine le jardin offre une vue magnifique sur le quartier et les montagnes alentours.



Figure 23 : Le jardin des Vallons, depuis l'aire de jeux qui surplombe l'espace vert, *Joel Behavana*

L'esplanade Alain le Rey apporte une touche historique et mémorielle supplémentaire, la forme de la place d'honneur a été conservé et aujourd'hui, les larges dimensions de celle-ci couplé à l'aménagement de jets d'eaux, de bancs qui font que c'est un lieu où l'on s'arrête, on prend le temps avec des pratiques diverses selon la manière dont les personnes s'approprient l'espace public, il permet une certaine liberté d'usage.

Le jardin Hoche lui est existait déjà avant même la mise en place du projet, il est beaucoup moins fréquenté par ses voisins sans doute à cause de sa situation géographique plus excentrée proche

du quartier Hoche avec des immeubles qui le rendent invisible depuis la route, la fréquentation du jardin Hoche est beaucoup plus local sans doute grâce à sa moindre accessibilité, la spécificité de ce parc est qu'il est bordé de 2 écoles bioclimatiques Marianne Cohn et Lucie Aubrac dont les cours et les fenêtres débouchent sur directement sur le parc. Cela permet aux enfants de bénéficier d'un cadre d'apprentissage privilégié et d'ainsi profiter des espaces de jeux du parc après leur temps de classe.



Figure 24 : Le Jardin Hoche, *Gre Mag*

Ce qui marque dans le quartier principalement c'est son atmosphère paisible ; on sent toute l'importance qu'a les espaces verts sur le bien être des gens, il y a moins de stress, plus de sourires, on prend plus le temps, on se retrouve entre amis, on discute, on rit, on joue, on pique-nique. Le quartier offre ainsi beaucoup d'espaces pour avoir des temps de convivialité ce qui joue dans son attractivité. L'attractivité de la Caserne de Bonne fait d'elle un véritable quartier de ville loin d'être un ghetto vert réservée à une frange de la population, tout le monde vient profiter des aménités positives qu'offre la caserne de Bonne, cependant comment construire une âme, une identité propre au quartier si celui-ci est surtout fréquenté par des usagers venus d'ailleurs ?

L'identité de la Caserne de Bonne est plus explicite sur la forme : l'esplanade Alain le Rey avec la sauvegarde de l'entrée de la cour et de la forme du bâti de la caserne rend compte de la dimension patrimoniale du site qui a été marqué par un passé militaire comme l'atteste les différents panneaux explicatifs présents sur l'esplanade à titre pédagogique, ces bâtiments du passé par leur morphologie sont les bâtiments privilégiés par les concepteurs du projet pour mettre en place de la mixité fonctionnelle, ainsi l'espace nord fait partie du centre commercial et abrite des boutiques, l'ensemble ouest a été transformée en résidence hôtelière avec une boutique nature au rez-de-chaussée et enfin l'espace sud qui forme en ensemble de commerces et de services issus de différents domaines. (Cabinet médical, banque, magasin d'alimentation bio). La conservation de ces bâtiments a constitué autant une opportunité économique et foncière de développer de nouvelles activités qu'un élément primordial dans la sauvegarde de l'identité du quartier. Le quartier est très ouvert, très fréquenté ce qui fait qu'il attire tout type de population avec donc une exposition accrue à certaines dérives.



Figure 25: Esplanade Alain le Ray, *Joel Behavana*

La Caserne de Bonne victime de son succès subit également le manque de respect et la dégradation des espaces publics par des comportements déviants comme n'importe quel quartier de la ville. On retrouve ainsi des déchets en tout genre qui jonchent le sol (papier, canettes, cigarettes) avec parfois des endroits très sales. Cela pourrait-il être le synonyme d'un manque de conscience environnementale des habitants du quartier, qui en dépit du caractère écologique de leur milieu de vie n'ont pas vraiment changé leur mode de vie ? Ou serait-ce simplement l'importante fréquentation extérieure au quartier qui amène ce nombre important de déchets dans l'espace public, le phénomène est difficilement quantifiable, cependant on peut d'ores et déjà affirmer que l'importante place accordée à la nature et la qualité des aménagements publics du quartier n'amènent pas pour autant les usagers à mieux respecter l'environnement qu'ailleurs. L'impact de la Caserne de Bonne sur la façon de vivre apparaît de ce fait limité, il faudrait une vraie dynamique locale qui soit enclenchée à travers une vie de quartier plus riche ou alors davantage de quartiers qui mettent en avant les principes environnementaux, pour obtenir un plus grand impact sur les modes de vie.

2.3.3. Dimension sociale :

Ensemble	Catégorie	Observation et Constats
Dimension sociale	Mixité sociale et Mixité Générationnelle	-Public très diversifié -Mixité sociale très présente : un quartier ouvert à tout ; gens qui viennent de tous les horizons profitent des multiples usages que peut offrir le quartier montre son attractivité -Beaucoup de familles,

		<p>d'enfant notamment très attiré par l'eau et la faune qui y présenté</p> <p>-Jeunes qui font du roller sur l'esplanade, qui regardent du foot ensemble ou qui y ont font dans les terrains multi sports</p> <p>-Personnes plus âgées qui se promènent ou qui se posent pour profiter du site Beaucoup de personnes se posent au bord de l'eau qui attirent beaucoup</p> <p>-L'herbe et les aires de jeux sont également très fréquentées</p>
	<p>Vivre ensemble et Solidarité</p>	<p>-Peu de commerces de proximité, pas vraiment de dynamique collective enclenchée dans le quartier : le caractère récent du quartier interroge le, rapport à son âme et à son identité qui n'est pas évident à identifier</p> <p>-Peu d'équipements mutualisés : pas de jardins partagés Partie résidentielle très tranquille, on ne se sent pas au cœur de Grenoble avec un centre commercial à cote</p> <p>-Espaces végétalisés sous utilisés : on préfère rester chez soi ou aller dehors que de pratiquer ces espaces intermédiaires</p> <p>-Quartier qui malgré sa nature très présente n'impacte pas vraiment sur la mentalité des gens /impuissance vis-à-vis de certains comportement / nature qui se retrouve dégradée souvent en décrottoir, dépotoir aux bords des routes</p>

		<p>-Présence de quelques équipements sociaux culturels néanmoins comme la Ludothèque, le Cinéma Méliès ; la MDH mais ça ne semble suffisant pour créer une vie de quartier</p>
	Mixité fonctionnelle et des usages	<p>-Lieu de consommation qui remplit le rôle du prolongement du centre-ville de Grenoble car on y retrouve les mêmes pratiques ; shopping, restauration, déambulation urbaine</p> <p>-Espace public qui permet de multiples : promenade, pique-nique, détente, moment de convivialité entre familles, amis, jeux pour enfants</p> <p>-Espace rectangulaire en béton avec une sorte d'estrade, réappropriée par les jeunes pour faire du skate</p> <p>-Skate-park /terrains multisports /piscine Jean Brin ; montre que on a des lieux dédiés à la pratique sportive et à la jeunesse</p> <p>-Quartier qui est très attractif grâce à la liberté de pratiques qu'il permet dans son espace public</p> <p>Faibles nuisances lié a la voiture + forte présences de la nature : permet aux personnes de s'approprier davantage l'espace public en le pratiquant différemment, il y a moins de contraintes et + de liberté</p>

La Caserne de Bonne par les nombreux équipements et les grands espaces publics dont elle dispose , attire un public très diversifié qui témoigne d'une certaine mixité sociale et

générationnelle : on retrouve beaucoup de familles avec des enfants attirés par les bassins d’eaux dans le jardin de Bonne ou les jets d’eaux sur l’esplanade Alain le Ray , des jeunes qui regardent un match de foot ensemble ou qui profite des multiples terrains et lieux dédiés au sport (Skate park , terrains multi sports , piscine Jean Bron) qu’offre le quartier, des personnes âgées qui se représentent et qui se promènent . L’herbe et les aires de jeux sont très fréquentés, ce sont des lieux de rencontres et d’échanges.

Le quartier se distingue par une qualité de vie très élevée, très moderne avec une place importante accordée à la nature et des espaces publics structurants largement dédiés aux piétons et aux vélos, on entend très peu les voitures ce qui donne une atmosphère apaisante avec des allées bordées de nature propice à la promenade. La richesse du quartier est tirée de sa volonté de faire cohabiter nature, centre commercial, logements et équipements culturels créant un quartier mixte qui permet d’attirer tout type de population, c’est un espace de liberté ; que les gens peuvent s’approprier facilement ; il y a moins de contraintes liées à l’espace urbain qu’ailleurs. Cependant même si la mixité sociale semble effective avec d’une part, 35 % de logement social et un prix de vente, le prix de vente de la moitié des autres logements sera plafonné à trois mille euros le m², moyennant des clauses anti-spéculatives de neuf ans et d’autre part la diversité d’un public venu de tous les horizons pour profiter des aménagements et de l’ambiance du quartier, le vivre ensemble caractérisé par le développement d’une économie sociale et solidaire ne semble pas s’être vraiment développé . Il y a peu d’équipements mutualisés, pas de jardins partagés, peu de commerces de proximité et cette impression qu’il n’y a pas vraiment d’évènements organisés pour faire que les gens du quartier puissent se rencontrer. Il y a bien des équipements sociaux culturels qui se sont développés comme la Ludothèque, le Cinéma Meliès ; la MDH²⁶ mais ça ne semble pas suffisant pour créer une vie de quartier.

Les aménagements des ilots à base de cour intérieure méticuleusement agencés avec des jardins collectifs, des bancs, de la pelouse, des arbres ont pourtant être réalisés pour créer du lien social entre les habitants mais ces espaces restent déserts. Il y a une volonté de se replier sur soi-même, de garder une certaine intimité, une certaine discrétion en restant chez soi qui peut aussi s’expliquer par le choix de vie des habitants qui ont choisi de vivre à la Caserne de Bonne pour profiter de la nature, être tranquille loin de l’agitation urbaine tout en étant au centre de Grenoble.



Figure 26 : Immeuble de logements de la ZAC , un bâti écologique et innovant , Joel Behavana

²⁶ Maison des Habitants

Le manque de lien que l'on peut observer entre les habitants peut aussi être liée au fait qu'ils n'ont pas eu vraiment l'occasion de se rencontrer et d'être directement associés au projet d'éco quartier, Lorsque les habitants sont largement associés au travail de communication et promotion de leurs quartiers. Ils deviennent dans nombre de cas, les acteurs de la valorisation du quartier durable avant même qu'il ne soit construit ²⁷. S'il y a une large consultation, celles-ci se sont effectuées avec une part peu représentative de la population comme souvent avec des arbitrages déjà effectués par les professionnels de l'urbain. Outre l'aspect social, le manque de consultation entraîne aussi un décalage éco-technicité développée dans le cadre du projet et pratiques concrètes des habitants. A Malmö ou on a construit un quartier écologique B01, mais sans faire appel à une évolution consciente des pratiques et usages des populations aujourd'hui résidentes ; résultat ; "le projet n'est pas, comme il devait l'être, autosuffisant en énergie, et il est soumis désormais à de nombreuses interventions techniques pour y remédier"²⁸, "les pratiques et usages des populations ne semblent relever de peu voire d'aucune sensibilité environnementale" (Faburel, Tribout 2010). Le même problème d'absence d'incitations aux comportements écologiques est pointé du doigt à la Caserne de Bonne La question de la gouvernance et de l'attention à porter à la technique ont certes été posées conjointement à celle de l'urbanisme, dans les choix de densité, de diversité et de mixité, mais hormis.

L'accessibilité, la prise en compte dans la conception architecturale de l'usage est restée élémentaire et n'a pas permis de réinterroger les modes de vie avec des performances énergétiques qui semblent bien en deca des objectifs initiaux (Bobroff ,2011).

Le rapport du bureaux d'études Enertech, spécialisé dans l'optimisation énergétique des bâtiments sur 438 des 900 logements familiaux sur les 2 premières années d'occupation permet de mettre clairement en évidence avec des surconsommations de chauffage de 5 % à 70 % supérieures à l'objectif assigné (42,5 kWh/m2/an) et dont les consommations d'eau chaude sanitaire et des services généraux dépassent parfois très largement les objectifs fixés (17 et 10 kWh/m2/an). Il y a donc eu un défaut d'information et de sensibilisation des habitants et des promoteurs face à l'utilisation de ces équipements innovants ce qui n'a pas permis d'obtenir les performances escomptées. Les habitants représentent donc plus que jamais la clé pour optimiser l'éco construction de ces nouveaux quartiers.

²⁷ Souami , *Quartiers durables en Europe. Montage et conduite de projet* , Colloque du Club Ville et Aménagement,

²⁸ Lefevre , *Voyages dans l'Europe des villes durables: Exposé des premiers projets urbains remarquables réalisés dans la perspective du développement durable*, 2008

2.4. Projet Grand Clément à Villeurbanne : Une valorisation de l'existant au nom de la mixité fonctionnelle et sociale dans un contexte est lyonnais marqué par l'industrie.

Le projet diffère de celui des deux précédents de par sa situation géographique dans l'agglomération lyonnaise mais aussi parce qu'il est toujours en cours de conception avec un plan de composition toujours en cours d'établissement ; l'intérêt de ce projet était de comprendre comment à partir de la situation d'un quartier comportant de nombreuses friches, les collectivités identifient des besoins pour ensuite lancer un vaste programme de réhabilitation urbaine. On pourra essayer de comprendre qu'est ce qui a motivé le projet ; quels sont ses enjeux ? quel regard sont portés sur les friches présentes ? comment s'impose la nécessité de faire du développement durable en reconstruisant la ville sur la ville et de quelle manière s'effectue la gouvernance du projet avec quels étapes ?

Alors que nous nous sommes davantage penchés pour les deux précédentes études de cas sur les réalisations effectuées et les résultats obtenus par des quartiers transformés à partir d'une régénération de friches, nous allons ici davantage nous pencher sur la manière dont les acteurs du projet travaillent sur un quartier jusqu'ici en déclin marqué par une forte fragmentation urbaine pour le revitaliser et en faire un quartier mixte à la qualité de vie renouvelée avec le développement de nouvelles activités économiques et commerciales ainsi que la construction d'espaces public structurants lui donnant une nouvelle attractivité.

Pour obtenir plus d'informations sur les objectifs et la manière dont est construit actuellement le projet, j'ai contacté le chef de projets Sylvain Koziel travaillant à la métropole de Lyon et qui est actuellement en charge de la ZAC Grand Clément Gare pour bénéficier d'un entretien semi directif sur le projet sur lequel il travaille. Cela a pu m'être très instructif pour comprendre les jeux d'acteurs qui s'effectue lors de la conception d'un projet, la place du développement durable dans leurs préoccupations, le poids accordé aux habitants dans la construction du projet les freins à laquelle sont confrontés les urbanistes et la façon dont ils peuvent la ville de demain en termes d'organisation spatiale et d'aménagement.

Pour compléter mon travail de terrain, j'ai effectué une observation informelle pour me permettre de découvrir un quartier que je ne connaissais pas d'une part et d'autre part de mieux comprendre les enjeux lié à sa mutation programmée. Aller sur le terrain me permet aussi d'être en prise directement avec les chantiers en cours, de voir les opérations déjà réalisés, celles qui vont suivre, et d'ainsi véritablement visualiser l'empreinte que peut avoir ce projet de renouvellement urbain sur Grand Clément.

2.4.1. Un riche patrimoine industriel devenu une opportunité foncière importante pour la construction de grands projets urbains participant à la transformation de l'agglomération Lyonnaise :

Le projet de Grand Clément à Villeurbanne se situe dans un contexte lyonnais qui fait la part belle comme de nombreuses grandes métropoles à la réhabilitation urbaine et notamment des friches. C'est particulièrement vrai à Lyon car l'industrie y a toujours occupé une place importante et a façonné le paysage de la ville y compris au cœur de son agglomération. La métallurgie, la chimie, le textile ou encore la mécanique forment les secteurs qui ont particulièrement marqué l'histoire industrielle lyonnaise. Chaque secteur de la ville ou presque avait sa propre spécialisation et il est encore aisé de retrouver les vestiges de ces activités de production encore aujourd'hui sur l'ensemble du territoire de la ville avec une échelle des sites qui peut se catégoriser en : grands

complexes, moyens ensembles, petits complexes et petits bâtiments individuels (Patrimoine Auvergne Rhône Alpes , 2020) Les mutations économiques et sociétales ont fait aujourd’hui que la plupart des activités industrielles par leurs nuisances et leur inadaptation avec le développement de la ville ont fermé en intramuros et se retrouve largement relégué en périphérie ou elle demeure encore très présente comme l’en atteste le couloir de la Chimie présent au sud de Lyon .

Les traces de l’industrie sont également présentes dans la morphologie urbaine de l’agglomération avec de nombreuses anciennes cités ouvrière qui demeurent quasiment intactes (rue Littré , cité Tony Garnier) .Les multiples friches liés au passé industriel ont créé des ,no man’s land , des zones de discontinuité importantes dans le tissu urbain de l’agglomération, dans un contexte de développement de la ville ou les terrains sont dans de plus en plus rares , “ ils constituent ainsi assurément un potentiel non négligeable de terrains ou d’infrastructures sous-exploités (voire à l’abandon) et une opportunité de requalification et de densification urbaines”²⁹ Dans un contexte de développements durable qui promeut une ville dense et compacte, utilisant l’existant pour valoriser le patrimoine, créer une mixité sociale et fonctionnelle au sein des quartiers et de reconsidération de la place lié à l’environnement en ville, les friches vont constituer des terrains d’expérimentation, des laboratoires qui renouvelle les manières de fabriquer la ville et de l’habiter.

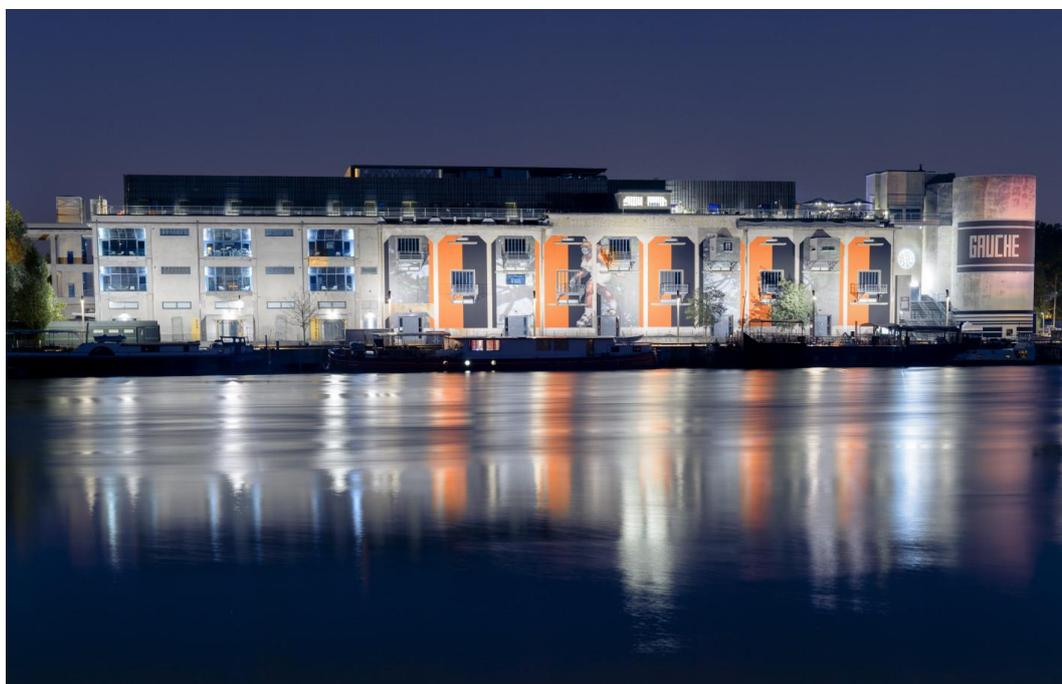


Figure 27 : La Sucrière, bâtiment emblématique de la Confluence qui a été transformé d’usine a sucre à lieu mixte au service de la culture et de l’évènementiel, *le petit paumé*

A Lyon comme dans d’autres grandes villes françaises et européennes, ces friches vont jouer un rôle symbolique pour affirmer son marketing territorial valorisant la spécificité de la ville et son dynamisme économique et culturel tout en affichant des projets faisant office de vitrine en termes de développement durable. L’héritage industriel va donc être mis a profit pour donner place à des nouveaux quartiers, des nouveaux lieux de vie marqués par de nouvelles fonctions et

²⁹ Merzaghi , Wyss , *Comment une friche ferroviaire se transforme en quartier durable : Le quartier Écoparc à Neuchatel en Suisse ,2009*

de nouvelles activités qui contribuent à renouveler l'image de la ville et à la rendre attractive. Les reconversions vont avoir lieu tant à une échelle réduite sur des bâtiments qui ont été transformés pour accueillir de nouvelles activités comme par exemple l'ancienne Manufacture de Tabacs qui est aujourd'hui l'Université Lyon 3 ou l'abattoir de la Mouche devenue la Halle Tony Garnier que sur des projets urbains qui absorbent tous les enjeux : développement économique (mise en place de clusters, priorité à l'économie culturelle et touristique, renforcement et création de centralités commerciales), approche environnementale de l'urbanisme et construction d'une « offre urbaine » structurée par des espaces publics de qualité. (Confluence , Carré de Soie) cumulant les différentes stratégies utilisés dans l'urbanisme du XXIe siècle (Barthel, 2007).

Des espaces qui étaient en marge de la vie urbaine, délaissés, dépassés par les mutations socioéconomiques de l'époque vont ainsi devenir des espaces vitrines, avant-gardistes d'une nouvelle façon de faire la ville et de l'habiter, répondant aux défis de la ville de demain tant au niveau local (qualité de vie, mixité sociale et économique, place de la nature en ville) que planétaire (préservation des écosystèmes , lutte contre le changement climatique) .

2.4.2. Un territoire à l'urbanisme industriel en pleine mutation vers un quartier de ville redynamisé par une politique portée sur la mixité fonctionnelle et une volonté de réinsertion des activités de fabrication au cœur de l'espace urbain :

La Métropole de Lyon qui se revendique être la première de France attache beaucoup d'importance à pouvoir conserver une place importante de l'économie productive à proximité des grands centres urbains en essayant de renforcer l'offre foncière dédiée à l'industrie créative et l'artisanat. Cela se traduit sur le terrain sur le renouvellement de parcs d'activités pour en faire des pôles tertiaires dédiés à des entreprises innovantes comme le projet du Campus industriel à Vénissieux appelé " Parilly Factories » destiné à devenir la vitrine de l'industrie du futur dans l'agglomération et la volonté de maintenir voire de développer des activités de fabrication au sein même de la ville en défendant l'idée que les évolutions récentes (micro-usines, néo-artisanat, industrie 4.0, etc.) permettront une meilleure acceptabilité des habitants et une meilleure insertion dans le tissu urbain. L'objectif de cette politique est de favoriser une mixité fonctionnelle en ville permettant de lutter contre l'étalement urbain et cette dissociation fonctionnelle développée au XX e siècle par les principes de l'urbanisme classique qui a accru l'artificialisation des sols, la dépendance à la voiture et la périurbanisation économique qui a rarifié les possibilités d'emplois destinés aux actifs les moins qualifiés. Ce manque de mixité fonctionnelle peut être alors expliqué pourquoi les disparités socio culturelles sont aussi grandes au sein des villes. La solution pourrait alors passer par un renouvellement urbain qui intègre le tissu productif au sein même des quartiers résidentiels participant pleinement à sa vie et à son identité sans en altérer la qualité de son environnement.

Le quartier Grand Clément représente parfaitement le tournant urbanistique voulu par la Métropole de Lyon. Il est historiquement un faubourg industriel avec des usines et des ateliers qui se sont mélangés avec le tissu urbain, c'est même ici que se retrouvait le cœur historique de Villeurbanne sur la Place Jules Clément situé au nord-ouest de quartier jouxtant le quartier Perralière, la poste située sur la place abrite même l'ancienne mairie. Cependant la place n'a pas une position centrale dans le quartier, le cœur de celui-ci étant plutôt le secteur de l'ancienne gare de Villeurbanne lieu témoin historique du passé industriel car jouant un rôle majeur dans le transport des marchandises vers l'est de Lyon et les régions alpines.



Figure 28 : Gare de Villeurbanne, *Joel Behavana*

Mise en service le 23 octobre 1881 la gare est intéressante à analyser car au fil du temps elle a pu acquérir de nombreuses fonctions en plus de cette vocation logistique industrielle : pendant la guerre elle a servi comme lieu de ravitaillement pour les lyonnais mais aussi pour les maquis de Savoie et du Bas Dauphiné. Grâce aux nombreux trains qui partaient vers les zones alpines, il servait également un lieu de déportation par les nazis. Après guerre elle fut essentiellement utilisée comme gare de marchandises la ligne de chemin de fer Lyon Chambéry devant participer à la reconstruction grâce à l'acheminement de nombreux matériaux comme le ciment, le bois, le charbon et les métaux. De nombreuses entreprises s'également installés dans le quartier formant une vraie zone logistique de stockage et de dépôt. La friche ferroviaire provoquée par l'abandon du trafic des marchandises et des voyageurs a créé une véritable discontinuité dans le tissu urbain de la ville. Une fois la ligne fermée en 1976, ces lieux sont tombés en friches car il n'y avait plus d'activité à assurer. Un projet de reconversion a donc été étudié dès les années 90 pour revitaliser le secteur et lui donner une nouvelle fonction, cela a abouti à la création de 2 lignes de tramway et la création de la promenade de la Gare, espace vert conçu par des architectes et paysagistes pour créer un lieu de vie agréable privilégiant la déambulation et le passage tout en aménageant des espaces de loisirs. La gare elle fut alors reconvertie en point de vente par la SNCF jusqu' en 2013 et sa fermeture aujourd'hui il est conservé à titre patrimonial et historique comme lieu de mémoire contribuant à la sauvegarde de l'identité du quartier.



Figure 30 : périmètre de la ZAC, Métropole du Grand Lyon,

Ce projet de reconversion de ma friche ferroviaire a servi quelque peu de précurseur a un projet plus large porté par la Métropole de Lyon avec l'objectif de créer un quartier mixte qui renouvelle l'urbanisme industriel qui était dominant jusqu'alors. Une ZAC a donc été décidé pour pouvoir délimiter le projet," elle correspond à une zone d'aménagement qui est piloté par la collectivité locale constituant ainsi l'alternative public au lotissement permettant au besoin de maîtriser partiellement le foncier pour réaliser les équipements publics" (Sylvain Koziel,). Elle comprend dans son pilotage plusieurs élus de la métropole et de la ville de Villeurbanne qui donne le cadre du projet et ses objectifs à atteindre. La ZAC permet de créer un dossier ou on va trouver plusieurs documents réglementaires comme un cahier de restrictions et des études d'impact qui vont permettre une meilleure visibilité du projet vis-à-vis des promoteurs qui prennent directement contact avec la Métropole s'ils sont intéressés par les terrains de la ZAC pour développer des projets immobiliers. Après avoir acheté les terrains, les promoteurs font appel aux architectes pour dessiner leur projet. Les relations existantes entre les politiques, les habitants, les architectes et les promoteurs immobiliers sont de relations de travail ou chacun coopère tout en y trouvant son intérêt. Si les politiques sont à la commande de ses projets d'aménagement qui participe à mettre en place ce qu'ils souhaitent mettre en place lors de leur élection, ce ne sont pas eux qui donnent les ordres en tant que tel et les techniciens grâce à leur expertise, bénéficient quand même d'une certaine marge de manœuvre pour conduire ces opérations d'aménagement.

Le renouvellement urbain mené à Grand Clément est un projet au long cours avec des premiers études menées par l'agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise entamé en 2012-2013 l'idée était d'avoir dans un premier temps un plan guide. Le quartier possédant un tissu d'ancien faubourg industriel en plein cœur de Villeurbanne l'un des grands enjeux prioritaires de la ZAC était de maintenir les activités économiques en ville et par la rejeter dans hangars à l'extérieur

Un Plan qui combinant PLU i et H a : commencé en 2016 et terminé en 2019 : Il comprend l'aménagement des équipements publics avec un parc central sur la zone de friches actuelle , groupe scolaire / une crèche programmé dans le dossier de création de ZAC qui sera créé également en 2019 Actuellement le projet est au stade du plan de composition qui se terminera en 2021 : il est le symbole de la politique métropolitaine sur le quartier portant sur l'habitat , le

social et l'aménagement "un programme entonnoir du global au local " (Sylvain Koziel) avec ensuite une consultation de maîtrise d'œuvre pour le deuxième semestre 2022. Si le périmètre est défini des réflexions sont donc toujours en cours avec par exemple avec par exemple la ventilation entre tertiaire et activités productives : 2/3 de tertiaire et 1/3 d'activités productives en train d'être réinterroger suite à la crise sanitaire et l'émergence accélérée du télétravail. Celle-ci pourrait avoir un impact sur la demande de bureaux donc il faut pouvoir prendre en compte cet élément dans le projet nous explique le chef de projet de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC représente 45 ha au sud de Villeurbanne qui se délimite par la rue Antoine Primat au Nord, la rue Emilie Descorps à l'est, la Rue Genas au Sud et l'Avenue General Leclerc à l'Ouest. Le secteur subit ces dernières années une pression foncière de plus en plus forte avec l'arrivée du T3 et sa situation stratégique entre 2 pôles urbains d'importance : La Soie et la Part Dieu. La transformation de ce quartier en un quartier de ville marque par une mixité fonctionnelle qui est surtout portée par l'architecte en chef du projet Nicolas Michelin, il consiste à la conciliation entre activités productives et habitations tout évitant d'artificialiser de nouvelles surfaces dans une métropole lyonnaise en pleine expansion constituant un bon moyen d'afficher une volonté de suivre la voie de la durabilité urbaine. Cela viserait à combiner en volume intelligemment les fonctionnalités urbaines : rez-de chaussée actif avec des activités productives avec gestion des nuisances et des livraisons puis des étages davantage consacrés aux bureaux et aux logements. Des discussions vont avoir lieu entre les acteurs immobiliers, les promoteurs, les utilisateurs (entreprises du secteur) : dans cette optique de reconfigurer l'implantation spatiale de l'activité économique En plus de la mixité fonctionnelle à l'échelle du bâtiment , la mixité fonctionnelle est envisagé à l'échelle du quartier par la volonté de développer une nouvelle centralité dans un secteur qui était le cœur historique de Villeurbanne autrefois avec la création d'un parc d'activité autour du pôle Pixel et une programmation urbaine qui fait la part belle aux activités de fabrication notamment artisanales . "L'objectif est de maintenir une offre de production avec des loyers faibles pour que les usines puissent s'implanter : le nerf de la guerre c'est l'argent " (Sylvain Koziel)

Faut qu'il y ait un intérêt éco. La création de nouveaux espaces et équipements publics combinés à la construction de nouveaux logements sur les friches actuelles doivent permettre au quartier de retrouver une certaine centralité au sein de Villeurbanne avec une complémentarité des fonctions urbaines.

Le tissu urbain du quartier encore fortement marqué l'emprise industrielle est aujourd'hui très fragmenté et hétérogène avec différents usages qui cohabitent comme des activités industrielles , artisanales mais aussi du tertiaire et de l'habitat qui prend de plus en plus de place , le quartier apparaît comme en pleine mutation avec de nombreux chantiers en cours et quelques îlots de logements neuf déjà livrés , la voirie a par endroit été refaite avec une végétalisation des rues témoignant un quartier de Grand Clément destiné à faire peau neuve.

Le cœur du quartier ou subsistait l'ancienne gare, la zone de triage ainsi que l'usine à gaz était jadis le moteur économique du quartier ou se concentrait la majeure partie de l'activité, aujourd'hui il semble dévitalisé, tourner au ralenti avec de nombreuses friches présentes ça a la contribuant à cette impression de marginalisation et de déclin de cette partie du quartier qui manque cruellement d'animation. En effet il y a très peu de commerces et de lieux d'intérêt qui subsistent dans hormis quelques maisons de maître au sein d'un urbanisme de faubourg industriel composé de petits immeubles ce qui fait qu'il est très peu fréquenté.



Figure 31 : Villa remarquable du XIXe siècle du quartier Grand Clément, *Joel Behavana*, 2021

Avec le déclin industriel et les mutations de la société vers une économie tertiaire combinés à la pression foncière, un vaste ensemble industriel composé d'entrepôts au nord est immédiat de la gare de Villeurbanne est tombé en friche laissant un espace vide immense constitue un élément incontournable dans la construction du projet de renouvellement urbain du quartier sa reconversion est donc indispensable pour permettre le développements de nouvelles activités, de nouveaux espaces publics et de nouveaux logements dans un objectif de développement durable voulue par la Métropole de Lyon.

L'est du quartier est marqué par la présence du pole Pixel qui représente un vaste complexe avec studio cinéma, des entreprises et une école dédié à l'audiovisuel, il fait partie de l'ADN du quartier et participe à son rayonnement en termes d'images. Des bureaux se construisent également dans la partie sud du quartier : 4000m² construit dans le dernier programme urbain assez conséquent, la redynamisation économique du quartier s'inscrit véritablement au cœur du projet, l'enjeu est de créer de nouvelles centralités permettant au quartier de retrouver une certaine attractivité avec le développement d'une industrie 4.0 nécessitant beaucoup moins d'espaces de production pouvant recréer des emplois.



Figure 32 : La Tour principale Pixel, *Cofinance*

“L’idée est de développer des petites unités productives plus petites et disséminées dans le tissu urbain” (Sylvain Koziel). Cela permettrait dans un objectif de développement durable de réduire le trafic automobile avec des distances rapprochées entre lieux de travail et lieux de voiture facilitant l’utilisation des modes doux mais également de lutter contre l’étalement urbain avec le développement de zones d’activités créant une ségrégation fonctionnelle dans l’agglomération. Créer de l’activité économique permet aussi combler le manque de vitalité socio culturelle qui peut exister dans les zones “monofonctionnelle” en faisant cohabiter les usages et donc en créant de la vie sur l’espace public.

2.4.3. Les friches, un moyen de redéfinition de l’espace urbain vers plus de nature et un cadre de vie plus agréable pour les habitants :

Depuis le début des années 2000, la métropole de Lyon mené une politique portée sur la densification : on reconstruit la ville sur elle-même pour limiter l’étalement urbain et préserver des surfaces agricoles au sein de l’agglomération, , les friches industrielles ont donc naturellement été place au cœur de cette revalorisation de l’existant .Elles représentent un moyen ressouder des quartiers coupés en deux, recréer des liens ou, au contraire constituer des zones tampons entre des espaces sociaux ou fonctionnels différenciés³⁰(Senechal , Saint Laurent , 1999) .

Le développement durable apparait donc au centre des préoccupations de la Métropole pour la réalisation des nouveaux projets urbains avec une évolution des pratiques, qui se fait au fil de l’eau pour développer une meilleure expertise sur chaque domaine pouvant participer à la création d’un meilleur cadre de vie. L’adaptation au changement climatique est pleinement prise en compte dans les réflexions effectués par la métropole en termes de planification urbaine.

³⁰ Saint Laurent, Senechal *Espaces libres et enjeux écologiques : deux récits du développement urbain à Montréal, 1999*

Si les friches sont parfois utilisées comme atouts pour le développement économique et culturel par l'attractivité générée par leurs singularités et la pluralité des usages qui y sont possibles, elles constituent également indéniablement un bon moyen de redonner une place importante en ville à la nature "celle-ci « fait la ville » et qu'elle est un élément primordial à la qualité de la vie urbaine"³¹(Pro Natura Magazine, novembre 1982, p. 5). "La densification doit donc se faire mais pas à n'importe quel prix , l'épidémie de covid avec le confinement a accéléré la volonté pour les gens de bénéficier de plus d'espace dans leur logements , de nature dans le cadre de vie , ils se sont rendus compte comme ça pouvait être difficile de vivre dans un petit appartement à plusieurs , sans balcon et sans vrai accès à la nature" (Sylvain Koziel) La nature par les aménités positives qu'elles apporte s'inscrit également comme un moyen de lutter contre le réchauffement climatique avec la création d'îlots de fraîcheur, cet enjeu est particulièrement important dans une métropole lyonnaise qui est touchée par de plus en plus fréquemment par des épisodes de chaleur intense l'été. Le remplacement de la fonction industrielle amène souvent la création d'espaces verts publics ou semi-publics qui vise à renforcer la mixité sociale des quartiers touchés. La nature apporte des lieux de respiration source de bien être pour les habitants participant à créer une image agréable du quartier.

Le quartier Grand Clément était marqué par une forte minéralisation des sols jusque-là liée à l'emprise liés aux îlots bâtis et aux emprises industrielles laissant qu'une place limitée à la nature avec une vulnérabilité certaine au changement climatique et une forte imperméabilisation des sols.

Avec ces éléments ils apparaissent nécessaire de définir une trame verte a donc été établies en lien avec la structuration du quartier prévoyant la construction d'un grand parc de 3,1 ha en place des friches actuelles redonnant une vraie centralité a cet espace en devant un lieu propice à la détente et à la respiration qui se complètera avec la promenade de la Gare déjà ouverte depuis 2013 , une groupe scolaire sera créé à proximité de l'espace vert renforçant la place qu'il occupera dans le nouveau quartier , Des coulées vertes et de végétalisation vont également être mise en place en plus de nouvelles mesures en termes de gestion pluviale pour permettre de limiter le risque inondation.



Figure 33 : La Promenade de la Gare inaugurée en 2013, *Duks.fr*

³¹ Pro Natura Magazine, novembre 1982 p5

En plus d'une ville qui soit durable, il y a donc une vraie importance accordée à la résilience dans le projet du nouveau Grand Clément Gare. La Métropole Lyonnaise est exposée de manière régulière à des canicules estivales compliquant la vie des habitants pendant ces périodes, il faut donc créer des dispositifs permettant d'atténuer cette chaleur avec la création d'îlots de fraîcheur urbain. Les aménagements qui sont décidés veulent donc aller dans le sens d'un quartier qui sera très végétalisé. "Grand Clément peut être un exemple de l'évolution de la façon de faire la ville avec la création d'un parc de 3 ha en son centre en place d'un projet qui aurait pu rapporter plus d'argent au système, même s'il faut être rentable, on s'attache de plus en plus à apporter des aménagements qui participent directement à l'amélioration du cadre de vie des habitants ainsi que de leur bien être" (Sylvain Koziel). Vivre mieux en ville pourrait faire qu'elles redeviennent attractives aux yeux d'une population qui a de plus en plus envie de la quitter à cause des différents désagréments à laquelle elle fait face ; nuisances sonores, chaleur, pollution, embouteillages, on fait donc de plus en plus de place à l'innovation et à la créativité par les nouveaux produits, les nouvelles techniques d'aménagements pour apporter quelque chose de différent à la ville actuelle. Les friches représentent le terrain de jeu idéal pour ce type d'expérimentations tant au niveau de la phase de conception que du niveau des réalisations

Il faut cependant nuancer le fait que le projet car il est seulement dans sa phase de construction, il subsiste donc encore des zones de flous le concernant notamment dans la nécessité de réhabiliter les friches ou de les démolir car les études en termes d'opportunité et de faisabilité ne sont pas terminées. Les nouveaux usages concernant les anciens bâtiments industriels ne sont pas encore décidés et se feront au fil de l'eau comme souvent lorsque l'on parle de l'avenir de friches. Sylvain Koziel met en évidence la nécessité de garder certaines caractéristiques du faubourg industriel. Car elle permet une sauvegarde d'une identité locale et d'un patrimoine rare. De plus en plus ces lieux chargés d'histoire qui participent à l'imaginaire que l'on se fait d'un quartier jouent un rôle croissant dans les politiques symboliques d'images dans les villes contemporaines. Garder ces éléments historiques à Grand Clément permet au quartier de pouvoir conserver une certaine spécificité dans son urbanisme lui conférant un caractère propre construisant son récit mémoriel. La Métropole de Lyon a de plus décidé de protéger ces éléments du passé grâce aux Plu. Cependant certains éléments comme les Halles pourtant identifiées comme élément remarquable d'un point de vue patrimoine ont été détruits car ça ne correspondait pas aux exigences voulues par les promoteurs pour une éventuelle réhabilitation avec une grande surface concentrée essentiellement au rez de chaussée qui ne facilite pas l'introduction de nouveaux usages. "Il y aura finalement assez peu de patrimoine industriel conservé au bout du compte ; un écueil du projet je ne peux que le déplorer" (Sylvain Koziel). La conservation de ces friches industrielles n'a d'intérêt que si financièrement elle est rentable et qu'il y a une possibilité de valoriser les terrains, il faut répondre à des objectifs politiques et économiques qui amènent à faire des choix en matière d'urbanisme guidé par un principe de rentabilité. S'il faut être rentable, le projet n'oublie pas la dimension sociale, primordiale dans la recherche de la qualité globale voulue par le quartier.

Environ 1 100 logements seront construits, pour accueillir 2 200 à 2500 habitants supplémentaires. Parmi ses 1100 logements il y aura 60 % de logements libres privés et 40 % de logements sociaux pour garantir l'accessibilité à tous du quartier dont les loyers sont aujourd'hui modérés avec une population plutôt populaire. En plus de cela un bail solidaire est prévu par la collectivité. Ce bail solidaire comprend la possibilité pour la collectivité d'acheter des terrains à des promoteurs pour ensuite revendre à très bas coût (1 à 3 euros le m²) le logement au particulier qui devient propriétaire mais uniquement des murs permettant à des personnes aux revenus limités d'avoir accès à des logements qu'ils n'auraient pas pu avoir en accès libre. Une partie de la ZAC a également été prédestinée pour la mise en place de projets innovants portés par des membres de la société civile spécialisée dans l'habitat participatif. Cela témoigne de la nouvelle place qui est accordée à l'expérimentation par les collectivités qui n'hésitent plus à soutenir les initiatives de la société civile pour faire l'urbain. Le but principal est de créer un quartier mixte

ouvert avec une vie sociale de proximité enrichie par une redéfinition des liens sociaux et une promotion du vivre ensemble. Cependant même si l'on essaye de limiter un maximum la gentrification mais la pression foncière qui augmente, plus on s'approche des premières réalisations, plus il y a de demandes avec des gens qui vendent leurs logements qui utilisent des arguments commerciaux par rapport au nouveau quartier, les prix sont donc orientés sensiblement à la hausse." Quelques outils sont là pour limiter la gentrification mais la dynamique du marché et qui fait pression, c'est elle qu'il faut essayer de contenir pour pas en faire un quartier bobo" souligne Sylvain Koziel. La collectivité par le gel de permis d'autorisation de construire peut essayer de limiter les prix dans certaines zones cependant elle n'est pas maître du marché immobilier Les travaux de réaménagement sont seulement prévus de débuter courant 2022 pour une livraison en 2030. Environ 1 100 logements seront construits, pour accueillir 2 200 à 2500 habitants supplémentaires. Une partie des anciens bâtiments industriels seront rénovés et l'écriture architecturale des futurs immeubles cherchera à rappeler l'histoire du quartier.

Les projets urbains particulièrement de régénération de friches sont l'occasion de bouleverser le cycle de fabrication de la ville classique et d'associer les habitants au projet dans une optique de renouvellement des méthodes de démocratie participative. De plus en plus on fait appel à l'esprit d'imagination et de créativité des citoyens pour qu'ils soient directement impliqués dans le projet urbain. Cela permet de considérer l'espace public comme espaces de création, d'expression, de liberté ou chacun peut apporter sa vision de ce qu'il aimerait voir pour son quartier. Ce type de dispositif a déjà été utilisé par la métropole de Lyon pour le réaménagement de la place Jules Grand Clément situé au Nord-Ouest du quartier. En effet la place très animée a fait l'objet de multiples aménagements transitoires permettant l'expérimentation de nouveaux espaces avec des usages multiples et habitants qui ont participé pleinement à la valorisation de la place avec végétalisation de la place, l'introduction de brumisateurs, de coccinelles, de bancs au format original et même d'une planchette de bois. Ainsi la place a été reconquise par les piétons et les cyclistes au détriment des voitures.



Figure 34 : Les coccinelles de la place Jules Clément, *Grand Lyon*

Ces expérimentations qui se succèdent à vocation de constituer une phase de préfiguration de l'aménagement qui aideraient les urbanistes et les architectes, les politiques à évaluer quels usages correspondraient le mieux à une portion du projet, A Grand Clément Gare jusqu'ici la phase dans laquelle nous étions était plus communicationnelle avec de l'information sur internet. Cependant on aimerait aller vers davantage de concertation ou les habitants seraient de plus en plus impliqués au projet.

“ il y aura des balades urbaines /ateliers sur lequel on va les faire travailler sur des sujets relatifs à l'espace public grâce à la mobilisation d'outils numériques plateformes pour le dialogue public, on va réaliser également des sondages” (Sylvain Koziel). Un cahier new génération de concertation , avec boîtes à idées ou les gens pourrait s'exprimer librement sur le projet est également étudié De plus de l'urbanisme transitoire serait à l'étude concernant les usages du futur parc de 3 ha : “ on pourrait réunir pour faire des choses , des lieux de convivialité , des jardins partagés ; plantations , bâtiments pour des occupations temporaires voués à être réhabilités ou démolis , tester de jeux , de choses sur l'aménagement”(Sylvain Koziel). Faire participer les habitants directement dans le processus de construction du projet peut s'avérer enrichissant aussi bien pour la personne qui acquérir de nouvelles connaissances en termes d'aménagement urbain, de travail de groupe et de gestion de projet que pour les urbanistes qui peuvent disposer d'une expertise alternative et d'une expérimentation in situ pour pouvoir définir les nouveaux usages d'un site en cours de réhabilitation. Elle contribue à la vie de quartier en renforçant les liens sociaux entre les individus qui s'inscrivent ensemble dans un projet commun facilitant leur appropriation de celui-ci.

Chapitre 3. Un processus complexe qui apparaît comme une réussite en termes de revalorisation de la qualité de l'espace urbain et une meilleure prise en compte de l'environnement dans la fabrique urbaine mais qui possède encore des résultats sociaux mitigés.

3.1. Bouchayer Viallet: Une friche industrielle d'un quartier populaire transformée en un quartier attractif au dynamisme culturel et économique faisant la part belle à la création et à l'innovation mais au caractère durable menacé par le manque d'intégration sociale du projet.

Le projet de régénération de friches de Bouchayer Viallet est assez emblématique de ce que l'on peut trouver ailleurs en France et en Europe. La collectivité territoriale a vu cette friche industrielle comme une opportunité foncière et économique indéniable dans une ville où le foncier est rare. L'objectif était donc de créer ici un véritable quartier de ville mixte mêlant logements bureaux et services tertiaires participant à la continuité du développement urbain de la ville. La spécificité du projet réside dans la richesse patrimoniale et culturelle qu'il a hérité grâce à l'histoire du quartier. La revalorisation de ses ressources va participer à la mise en place d'une stratégie de marketing urbain qui va permettre au quartier d'attirer des nouveaux acteurs de l'économie créative et de devenir un pôle d'innovation culturelle et sociale.

Pour que ce quartier devienne attractif, il fallait lui offrir une certaine qualité urbaine symbolisée par des espaces publics spacieux qui permettent les interactions sociales, des mobilités douces qui sont valorisées dans la manière dont est aménagé le quartier et surtout la construction de bâtiments modernes et originaux architecturalement qui remplissent les niveaux des performances exigés par le label BBC³² énergétique. Le projet fait ainsi parfaitement la part belle à la mixité fonctionnelle, à la préservation de l'environnement et à la valorisation des modes de transports doux qui sont des principes importants du développement durable. Les défauts en terme de durabilité vont surtout se trouver dans la construction du projet qui n'a pas véritablement associé les habitants et la mixité sociale est aujourd'hui menacée par des loyers qui deviennent de plus en plus élevés signe d'un quartier dont le modèle profite surtout à une frange

³² bâtiment basse consommation

aisée de la population , le risque à terme est de voir un quartier de “ hauts revenus “ avec une vie sociale qui se lisse et une identité populaire plus en mesure d’être assurée par les acteurs culturels et associatifs.



Figure 35 : Le square des Fusillés, Joel Behavana

L’association des habitants à la construction de celui-ci joue bien souvent dans la manière dont ceux-ci vont pratiquer le quartier ensuite , elle est source de cohésion sociale qui peut largement participé la qualité de vie de proximité du quartier .Pour mieux comprendre les défaillances présentés dans les processus participatifs au moment de construire la ville , il aurait été judicieux de pouvoir participer à l’une d’elles et comprendre comment les habitants sont informés des enjeux du projet et comment de quelle manière sont-ils invités à peser sur les débats est ce qu’ une nécessaire évolution vers un mode de vie plus économe en énergie est évoqué ? y a-t-il une ouverture vers l’idée d’avoir une ville plus respectueuse de l’environnement qui privilégie la nature , les modes de transports doux , la proximité ou sont -ils cantonnés aux rôle de juge par rapport à des enjeux d’importance moindre concentrés à l’échelle d’un bâtiment ou d’un espace vert .

Si les habitants n’ont pas l’impression d’être pris en compte dans l’avenir de leur quartier alors ils n’auront pas le désir de s’y impliquer véritablement et ils n’adhéreront pas forcément aux principes environnementaux prônée par l’éco technicité du quartier et le risque est que nous nous retrouvons avec de mauvaises performances énergétiques à cause d’un mode de vie des usagers se retrouvent très éloignés des principes écologiques mises en avant par les aménageurs. De plus les contraintes politiques , économiques pèsent aujourd’hui encor trop pour véritablement renouveler la fabrique urbaine et l’adapter au principe du développement durable “ Les processus sont longs, compliqués et surtout ne correspondent pas au calendrier politique , les maires arrivent , prennent une mairie et ils ont 5 ans pour dire : tiens on a réalisé tel ou tel projet, on est pas sur les mêmes temporalités , si tu veux vraiment investir les habitants , il faut du temps et ils peuvent pas le faire vraiment , seulement faire semblant de le faire”(Remi)

La transformation d’une ville vers un modèle durable passe par la transformation des modes de gouvernance territoriale loin de la seule démocratie participative institutionnalisée, de temps court, bien souvent plus exclusive qu’inclusive, particulièrement à l’égard des populations défavorisées. Il faut également instituer des groupes de travail sur le temps long, des personnes qui pourraient véritablement travailler sur comment vivre mieux en ville tout en pensant à demain, aux enjeux sociaux, climatiques et environnementaux, cela pourrait se faire d’un point de vue économique et environnemental, la reconquête des friches s’avère une réussite avec la construction d’un quartier dense où se mêlent des fonctions d’habitat, de travail, de loisirs, de

commerces avec une attention particulière portée aux mobilités douces avec l'aménagement de grands locaux à vélo ainsi que d'une grande zone piétonne au cœur du quartier qui articule les différents flux de personnes. Elle a aussi permis de renforcer le dynamisme économique du quartier grâce à l'installation de plusieurs entreprises et la sauvegarde de l'héritage culturel et associatif de Bouchayer Viallet. Cependant le renouvellement urbain a entraîné une certaine gentrification avec une dynamique foncière qui contraint de plus en plus de personnes aux revenus plus modestes longuement installés dans le quartier à la quitter, il y a un risque que le quartier perde son charme, son authenticité, son identité pour devenir un quartier "lissé" avec toujours les mêmes profils de personnes avec les mêmes pratiques. Le bilan en termes de développement durable s'avère donc assez contrasté à cette heure mais celui-ci est amené à évoluer en fonction de la trajectoire que va prendre le quartier.

Le projet de régénération de friches de Bouchayer Viallet est assez emblématique de ce que l'on peut trouver ailleurs en France et en Europe. La collectivité territoriale a vu cette friche industrielle comme une opportunité foncière et économique indéniable dans une ville où le foncier est rare. L'objectif était donc de créer ici un véritable quartier de ville mixte mêlant logements bureaux et services tertiaires participant à la continuité du développement urbain de la ville. La spécificité du projet réside dans la richesse patrimoniale et culturelle qu'il a hérité grâce à l'histoire du quartier. La revalorisation de ses ressources va participer à la mise en place d'une stratégie de marketing urbain qui va permettre au quartier d'attirer des nouveaux acteurs de l'économie créative et de devenir un pôle d'innovation culturelle et sociale.

3.2. La Caserne de Bonne : Un quartier durable à marquer par une volonté politique d'en faire un modèle de la ville de demain par son habitat écologique innovant, la qualité de ses espaces verts et la mixité fonctionnelle mais une action sur les modes de vie limitée posant question sur son pouvoir d'influence

Par sa politique audacieuse et innovante pour un quartier de centre-ville, l'engagement effectué en faveur des objectifs du développement durable sous ses 3 dimensions : économique ; socio culturelle, sociale et la qualité du cadre de vie qu'elle offre ; la Caserne de Bonne " point d'étape dans le parcours du développement écologique de Grenoble "justifie son rôle de pionnière emblématique des quartiers durables en France. La mixité des pratiques possibles la mixité fonctionnelle mise en place (logements, commerces, loisirs, espaces verts) et l'importance accordée à l'environnement dans la structuration des espaces publics et la construction du bâti justifie le caractère durable que l'on peut conférer à la Caserne de Bonne. Cependant les écoquartiers sont encore dans une logique d'expérimentation avec des processus qui ne sont pas encore aboutis dans le mode de gouvernance ; les méthodes et les outils pour mettre au quartier d'être pleinement vertueux d'un point de vue urbain.

Si le quartier est attractif et remplit parfaitement les critères de la durabilité d'un point de vue environnemental et économique. Le volet social lui obtient un bilan mitigé, si le quartier peut être valorisé par son aspect convivial grâce aux nombreux lieux de rencontre et d'échange qu'il dispose, l'appropriation du quartier paraît plus aisée par les gens de l'extérieur du quartier que ceux de l'intérieur ce qui interroge sur l'identité du quartier, le manque de sensibilisation à un modèle de vie économe et durable menace la performance du quartier en termes de qualité globale avec des comportements qui paraissent encore inadaptés aux enjeux du développement durable (déchets par terre, manque de tri, surconsommation de chauffage et d'eaux). Pour pérenniser le caractère durable du projet il apparaît nécessaire donc de sensibiliser de plus en plus les individus par rapport aux enjeux écologiques pour réellement optimiser les installations mises en place par les concepteurs du projet. La solidarité et la qualité environnementale dans le projet urbain passe par une vraie construction d'une dynamique de projet en concertation avec les habitants, "pour que les gens vivent de manière durable, il leur faut adhérer aux incitations que

ces quartiers leur proposent : ce qu'ils feront plus volontiers s'ils ont contribué à élaborer ce cadre incitatif. La participation aux décisions de construction est essentielle et elle favorise la création de liens entre les futurs habitants, qui seront alors plus enclins à concevoir ensemble des projets concrets pour l'économie des ressources dans la vie de tous les jours" (La revue Durable, 2008)

"Donner des responsabilités aux citoyens pourrait leur permettre de jouer aussi un rôle d'expérimentateurs, de têtes chercheuses pour tester, chercher des choses encore inconnues ou peu appliquées sur leur territoire" (Anne Sophie Clemonçon, 2008). Comme pour Bouchayer Viallet, la destinée du quartier De Bonne passera par la capacité des citoyens à promouvoir un modèle de vie durable plus que par une action politique en elle-même dans un quartier dont les équipements et les espaces publics sont déjà pleinement engagés dans cette démarche

Le quartier de Bonne est d'ailleurs perçu comme une référence à dépasser par les politiques qui ont été à l'initiative du projet. "Ce projet de reconquête de friche serait un système en transition, une base pour aller plus loin après en avoir tiré les leçons politique, technique et financière » Pierre Kermen) Michel Destot lui le voit comme point d'étape dans le parcours du développement écologique de Grenoble "

Le gouvernance, l'attention portée à l'éco technicité, les exigences en termes de mixité fonctionnelle, de densité et de végétalisation ont ainsi pu servir de modèle pour la SEM SAGES pour se charger du pilotage de nouveaux projets durables au sein de l'agglomération Grenobloise. La société n'hésite pas d'ailleurs à expérimenter de nouvelles pratiques pour d'adapter au contexte local. A la Tronche une opération de renouvellement urbain a lieu avec la transformation d'un ancien complexe militaire en un quartier durable mixte avec une nature au cœur du projet caractérisé par des liaisons vertes et un grand parc autour duquel s'articulera le développement de logements, de commerces, de services et d'un pôle médical en lien avec la présence du CHU Grenoble Alpes à proximité. Ce projet entend aller plus loin que la Caserne de Bonne du point de vue environnementale puisqu'il prévoit d'être 100 % mode doux avec aucun parking en surface et de réaliser un recyclage important des matériaux et des végétaux issus de l'ancien quartier pour bâtir le nouveau visage de celui-ci, les habitants ont pu être associés directement au processus de reconversion puisque des éléments de la construction ont été achetés avant la démolition par les habitants. Par ailleurs à l'image de ce qui s'est réalisé à Wilhelmina Gasthuis Terrain ou les habitants ont pu déterminer en concertation avec les services municipaux de la ville d'Amsterdam les principaux usages du quartier et donc influencer grandement son mode de vie , la Métropole de Grenoble a invité les habitants de la Tronche et de la métropole , des acteurs universitaires et chercheurs ainsi que des membres d'associations locales à participer dans une démarche de participation citoyenne a un atelier de travail constitué concernant les usages à envisager pour le quartier ou l'on pourrait réfléchir sur comment vivre et comment faire vivre le Cadran solaire de demain . Les thèmes des espaces publics, de la sécurité, des bâtiments, de la végétation et la biodiversité en général ainsi que du recyclage des matériaux ont pu donc être largement débattus et déterminés par les citoyens qui ont fait force de propositions pour les concepteurs du projet. Le mode de vie durable et l'appropriations des habitants vis-à-vis de l'habitat écologique ont donc été ici clairement évoqués dans le projet corrigeant ce qui n'avait pas été fait à la Caserne de Bonne. L'expérimentation et la place accordée à l'innovation dans ces projets de reconquête de friches permet de développer un véritable savoir-faire sur la manière dont on peut améliorer les outils et les méthodes participant à construire la ville durable.



Figure 36 : L'espace central du Cadran Solaire, *Grenoble Alpes Metropole*

L'intérêt d'un quartier comme la Caserne de Bonne ou le Cadran Solaire existe que si les principes de durabilité et de renouvellement en termes de gouvernance de projet puissent se propager aussi dans le reste de la ville. Les friches constituent de terrains d'expérience privilégiés car n'ayant pas d'usages prédestinés avec d'importantes surfaces à disposition mais ce n'est pas le cas dans la majeure partie de la ville où l'on se retrouve avec un tissu urbain très bien constitué, une organisation bien établie et des pratiques ancrées depuis longtemps dans le territoire qui va rendre encore plus complexe l'idée d'une transition vers un mode de vie différent. Les pratiques et les engagements qui ont y ont été instaurés doivent pouvoir être aussi applicables sur des territoires ordinaires souffrant encore aujourd'hui d'un réel déficit au niveau du cadre de vie lié à la manière dont ils ont été conçus de base par les urbanistes et les architectes , c'est-à-dire des "machines à habiter" avec un déficit de mixité sociale , de mixité fonctionnelle , d'accès à la nature , de commerces , de loisir qui ont conduit une frange de la population à être exclue socialement et à se paupériser . A cela on pourrait ajouter un déficit d'image , une stigmatisation de quartiers populaires parfois en proie à des violences urbaines directement liés aux difficultés socioéconomiques que rencontrent ces secteurs, est ce que la rénovation urbaine en faveur du développement durable pourra réellement développer un cadre de vie plus harmonieux et apaisé , impossible de le savoir tant cette transformation pourrait prendre plusieurs décennies , le quartier de la Duchère à Lyon en est un bon exemple , le projet de rénovation entamé en 2003 a considérablement transformé le visage du quartier même si des problèmes sociaux subsistent encore. . Le véritable salut vers une ville plus durable semble passer par là et les friches ne constituent finalement que des laboratoires pour tester, innover ce qui pourrait caractériser le modèle de ville de demain.



Figure 37 : Le plateau de la Duchère en pleine mutation de "Zone urbaine sensible" à plus grand éco quartier lyonnais, thevaisetobe.com, Melissa

3.3. Grand Clément : Un ancien faubourg industriel ordinaire subissant une transformation urbaine à grande échelle qui illustre une politique urbaine plus flexible et ouverte à la population pleinement engagée dans le développement durable mais aussi limitée dans son action face aux acteurs privés pour garantir le côté vertueux du projet.

Le projet de renouvellement de Grand Clément s'inscrit dans un contexte plus large de reconquête des friches industrielles lyonnaises au service d'un développement urbain durable prônant une plus large végétalisation de la ville, le développement de nouvelles centralités économiques pour équilibrer le territoire, lutter contre la ségrégation fonctionnelle et les inégalités socio spatiales ainsi que la valorisation de mixité sociale et fonctionnelle.

La Métropole entend refaire de ces territoires tombés en désuétude, des territoires pleinement attractifs, vitrines de l'urbanisme de demain sans pour autant ce qui a construit leur histoire et faire leur identité avec un attachement à la valorisation de la spécificité de chaque territoire. La reconstruction de la ville sur elle-même si elle s'effectue naturellement par manque de foncier disponible répond à un objectif : celui d'un modèle de vie dense et économe avec une vraie proximité entre nature , loisirs , travail , lieu d'habitation avec une valorisation des modes de transport au détriment de l'automobile Grand Clément peut être le symbole de cette politique urbaine plus flexible qui fait de plus en plus de place à l'expérimentation et à la créativité avec des acteurs toujours plus nombreux qui accompagnent les pouvoirs publics dans la transformation urbaine . Si l'urbaniste travaillait déjà avec des promoteurs, des architectes et des politiques dans les projets d'aménagements, de plus en plus de place est accordée aux habitants dans les phases de concertation qui débouchent parfois sur de l'urbanisme transitoire ou ses habitants se retrouvent eux même au cœur de ce processus de revalorisation de l'espace urbain.

Cela pourrait inaugurer un changement de paradigme où l'on place l'individu et son bien être au cœur du projet urbain plutôt développer des projets urbains dans une logique de rentabilité. Cependant si il y a une réelle volonté de la part de la collectivité territoriale de développer un quartier durable sur sa forme , l'action de revaloriser un secteur s'accompagne mécaniquement d'une hausse des prix avec des propriétaires particuliers et des promoteurs qui profitent de la qualité globale du quartier pour vendre leurs terrains plus chers, la politique sociale de la Métropole s'avère donc primordiale pour que le nouveau quartier ne devienne pas inaccessible pour les classes populaires .

Le rapport à l'âme, l'identité, l'histoire du quartier constitue aussi des vecteurs qui vont participer à sauvegarder des ambiances spécifiques qui vont participer à son vivre ensemble et son harmonie. L'existant ne doit donc pas être totalement gommé au profit d'une production urbaine éco technique axée sur l'environnement qui lisserait l'espace urbain et lui ferait ce qui fait sa richesse. La limite d'étudier un projet en phase de conception lorsque l'on travaille sur un sujet qui porte sur le caractère vertueux de la reconquête des friches , c'est que l'on ne peut pas obtenir des éléments de réponse pouvant laisser penser que le projet est une réussite ou pas notamment sur le plan social qui semble le point le plus délicat à aborder pour la collectivité car elle n'a pas pleinement la main sur le marché foncier .Il serait ainsi intéressant de pouvoir analyser le quartier post ZAC pour comprendre si les actions entreprises par la collectivité pour garder une certaine mixité sociale se sont avérés suffisantes ou pas .

Un suivi régulier par point d'étape en termes d'années suivant la réalisation concernant la vie du quartier , la population qui y vit , ses pratiques , la façon dont il est vécu pourraient être de bons indicateurs pour évaluer le caractère vertueux du quartier sur le long termes , cela permettrait aux politiques et aux professionnels de la ville de pouvoir penser l'avenir suivant comment les enjeux évoluent L'urbanisme se pense à l'échelle d'une vie ce qui rend la tâche encore plus complexe pour les aménageurs car les villes et la société sont en perpétuel mouvement . Ainsi les aménagements qui ont avaient été considérés comme une réussite sur le court terme peuvent s'avérer être très inadaptés à la société sur le long terme comme c'était le cas pour les grands ensembles, les dysfonctionnements sont arrivés car il n'y a pas eu de volonté d'anticiper les éventuelles limites que pourraient occasionner un urbanisme aussi rationnel. Les études et les constats portés sur un quartier vis-à-vis de la manière sont donc loin d'être immuables et il est donc nécessaire de les nuancer et d'être en capacité de pouvoir les remettre en question lorsque des éléments nouveaux viennent modifier les données d'un territoire.

Conclusion du travail de terrain :

Les trois quartiers étudiés témoignent tous d'une volonté de créer de la durabilité par la reconquête des friches situés au cœur du tissu urbain. Celles-ci représentent une opportunité importante de créer de la qualité urbaine dans des agglomérations qui manquent de plus en plus de foncier avec de plus une volonté politique affirmée depuis le début des années 2000 d'optimiser l'existant pour lutter contre l'étalement urbain source d'hypermobilité.

Des grands projets urbains à base de ZAC sont alors définis par les collectivités pour délimiter un périmètre d'action sur laquelle, elles vont conduire le projet sur une dizaine d'années. Ce sont également des terrains privilégiés pour renouveler la fabrication urbaine, en termes de principes d'aménagement, de conception architecturale et de gouvernance avec davantage de place faite à l'expérimentation et à la créativité, les friches par leur superficie et leur occupation facilitent cela, elles sont devenues les laboratoires de la ville de demain.

Si les processus se ressemblent, chaque projet possède sa propre dynamique car celle-ci est pleinement liée au territoire dans lequel il évolue. Les enjeux sont différents, les acteurs aussi, il n'y a pas la même histoire, la même identité, le même rapport au projet dans chaque quartier émerge une spécificité avec un sens de l'urbanité donné par ses habitants qui leur sont propres. La Caserne de Bonne et Bouchayer Viallet pourtant situés dans la même ville sont des projets qui sont très différents par leur forme car l'héritage historique et socio culturelle n'étaient pas les mêmes, l'un a été produit d'une régénération de friche militaire qui avec donc une très faible part de la population qui a pu avoir accès au site auparavant et donc un impact socio culturel quasiment inexistant avant et après sur les alentours et l'autre a été produit par une régénération de friche industrielle dans un quartier qui a construit son identité populaire et ouvrière sur cette activité avec donc un rapport à la mémoire exacerbé chez les habitants.

De plus, là où il y avait plusieurs îlots en friche favorisant l'appropriation des terrains par des acteurs informels culturels et/ ou artistiques à Bouchayer Viallet, la caserne était un terrain militaire enserré où le public ne pouvait pas accéder avec donc aucune dynamique d'urbanisme transitoire qui a pu être enclenchée. Ceci explique que la question socio culturelle a fait l'objet de beaucoup plus de tensions à Bouchayer qu'à Bonne où la gestion de cette question est passée clairement après le désir de la collectivité d'en faire quartier de ville à la pointe du développement durable avec un aspect environnemental qui a été clairement mis en avant tant dans l'aménagement de l'espace que dans la communication, la conduite du projet avec cette volonté d'être une vitrine écologique pour Grenoble là où dans le quartier Bouchayer Viallet il s'agissait davantage de développer un quartier de ville mixte davantage tournée vers l'économie culturelle et de la connaissance comme en témoigne l'importante surface dédiée aux bureaux. Les deux éco quartiers grenoblois se retrouvent ainsi très différents dans leur fréquentation, leur composition urbaine et les pratiques et usages qui dominent en leur sein. Être un écoquartier ne garantit pas d'être plus durable qu'un quartier qui ne possède pas ce label.

« Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier, c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous » Accords de Bristol 6-7 décembre 2005.

Le projet de Grand Clément par les objectifs qu'ils souhaitent atteindre en termes de place de la nature, de mixité sociale, de mixité fonctionnelle et redéveloppement économique à partir de la reconquête de ses friches pourra aussi répondre aux critères d'un développement urbain vertueux sans se définir en tant qu'éco quartier en tant que tel mais plutôt comme un quartier de ville avec une qualité de vie renouvelée. Un vrai attachement à la qualité de vie des habitants et leur bien-être est portée par la collectivité qui n'hésite pas à les associer directement dans des phases de concertation mais aussi de production pour reconfigurer l'espace urbain à leur image. Si un modèle urbain émerge, avec quelques fondamentaux, sa particularité est de se décliner avec une grande diversité d'une ville à une autre (Cyria Emilianoff, 2004) L'urbanisme durable trouve son essence dans la faculté qu'il a de valoriser les caractéristiques de chaque territoire.

Les entretiens menés avec Phillipe Machary, Remi de Cap Berriat et Sylvain Koziel, chef du projet en charge de Grand Clément sont instructifs car ils permettent de bénéficier de regard à la fois extérieur et intérieur au projet et d'observer que si chacun défend la nécessité d'évoluer vers une ville plus durable et résiliente, ils possèdent tous leur propre opinion sur la façon dans les friches peut jouer sur la transformation de notre manière de faire la ville et de l'habiter.

L'architecte qu'est Phillipe Machary et l'urbaniste qu'est Sylvain Koziel voient cette reconquête de friches comme une évolution naturelle de l'urbanisme quand on veut créer de la durabilité car

ce sont des terrains qui inoccupés et qui nécessitent de réinvestir car on manque de foncier et donc cela est amené à se reproduire de plus en plus les années à venir de telle sorte que l'on créerait une ville dense et compacte : qui préserverait les espaces naturels alentours de l'artificialisation des sols et qui privilégierait les mobilités douces comme moyen de déplacements dominant : transports en commun , vélo , marche à pied.

Remi est beaucoup plus dubitatif sur la capacité de ses friches à pouvoir réellement transformer durablement la ville , selon lui si ces friches sont des bons terrains expérimentaux à réinvestir dans le cadre du développement urbain , ces projets touchent une frange marginale de la population et il faudrait davantage d'action sociale concentrée sur la vie quotidienne des individus par rapport à la qualité de vie au sein de leur logement , la vie de proximité , l'usage de l'espace public par la population .

S'il y a une vraie volonté politique de la part des architectes et des urbanistes d'aménager la ville pour tendre vers plus de durabilité, il reste très difficile de pouvoir prévoir pour eux l'impact qu'auront leurs aménagements sur un éventuel phénomène de gentrification. Si celle-ci veut être évitée par les collectivités territoriales pour éviter de créer des "ghettos verts" à très haute qualité urbaine accessibles seulement pour les classes aisées. La politique de renouvellement urbain crée mécaniquement une augmentation des prix des terrains surtout si celle-ci possède une situation géographique privilégiée". Les pouvoirs publics doivent reprendre la main sur le foncier et limiter les loyers avec un contrôle exercé sur les acteurs privés, la clé d'un urbanisme vertueux passe par là sinon le fossé va continuer à se creuser entre les classes aisées et les classes populaires comme c'est le cas actuellement" (Remi).

La construction d'une ville durable dans son ensemble tient donc également de la capacité de celle-ci à pouvoir recréer de la qualité urbaine également sur des territoires dits "ordinaires" qui ne possèdent pas de caractéristiques avantageuses au préalable pour qu'une majorité de la ville puisse y bénéficier.

Conclusion :

Longtemps associés à une image de déclin, d'abandon, de territoires du passé caractérisant une situation de déséquilibre entre cadre bâti et besoins fonctionnels de la société, les friches sont devenues des territoires privilégiés pour penser l'avenir. L'importance de leur surface foncière, leur qualité architecturale, la diversité de terrains qu'elles proposent entre friches industrielles, ferroviaires, d'habitat ou encore commerciales permet à de multiples acteurs institutionnels ou non, formels ou informels de redonner vie à ces sites en leur conférant de nouveaux usages.

De nouvelles formes d'urbanisme transitoire qui se sont ainsi développés en elles servent de support au renouvellement de la fabrique urbaine classique avec de plus en plus d'acteurs qui participent à la création et à la vie de nouveaux espaces urbains. Si nombre d'entre elles sont réhabilités dans une recherche d'attractivité servant avant tout le marketing territorial à base d'équipements culturels, de bureaux, centres commerciaux ou d'espaces de loisirs, on retrouve dans des nombreux projets une réelle volonté d'utiliser ces terrains vacants pour tester une autre manière de fabriquer la ville à l'image de ce qui s'est fait à la Caserne de Bonne à Grenoble ou à la Courouze à Rennes.



Figure 38 : La Courouze, d'ancienne grande friche industrielle méconnue des rennais à quartier emblématique du développement urbain durable de la ville, *Rennes Territoires*

On défend la valorisation du patrimoine naturel avec l'intention de recréer de la biodiversité en ville, la volonté de redéfinir les mobilités en faveur modes doux, celle de raccourcir les temps de trajet en pensant un quartier dense avec de la mixité sociale et fonctionnelle et enfin le développement d'un bâti à haute qualité environnemental. L'opportunité de transformation se trouve dans l'importance de la superficie qu'elle peut occuper au sein d'un quartier mais

également par la forme de son bâti qui peut souvent permettre de faire cohabiter plusieurs fonctions au sein d'un même lieu créant une véritable synergie économique et sociale d'une part mais aussi en économisant de l'espace permettant de sauvegarder des espaces naturels et agricoles.

Après avoir constaté les nombreuses conséquences négatives liés à l'étalement urbain et les défis de plus en plus urgents lié aux enjeux globaux du développement durable, il apparaissait nécessaire de chercher à reconstruire la ville sur elle-même en entamant une reconquête des terrains urbains vacants existants. La reconquête des friches d'un point de vue environnemental s'inscrit forcément dans une logique vertueuse en luttant contre l'étalement urbain, en sauvegardant et en créant de la biodiversité et en permettant une diminution des émissions de CO2 en ville grâce à une utilisation moindre de l'automobile lié à au développement facilitée de la mixité fonctionnelle. Cette mixité fonctionnelle et la situation géographique qu'occupe souvent ces friches urbaines leur permet également d'être attractives tant pour les acteurs économiques que pour les habitants ce qui participe à la dynamique économique de ces espaces réhabilités.

Outre un potentiel économique renforcé les friches permettent une économisation des couts d'entretien et de construction de nouvelles infrastructures qui permettent bien souvent de compenser les couts de dépollution lié à leur reconquête. Si elles permettent de répondre inmanquablement à plusieurs défis importants lié à la ville durable ; les régénérations de friches urbaines ne conduisaient pas automatiquement à la durabilité de l'espace construit, un grand nombre de projets même qui se revendiquent durables ne mettent en avant qu'une ou deux dimensions sans rechercher véritablement à coordonner l'économie, le social et l'environnement. Une dimension apparait encore bien trop souvent défailante : c'est la dimension sociale avec en prime un volet participatif qui lorsqu'il n'est pas assez développée ne permet pas aux habitants de s'approprier réellement le quartier et de transformer leur mode de vie.

Ces quartiers deviennent souvent alors des " ilots high tech environnementaux " sans réellement influencer leur environnement et donc participer à sa manière à la transformation vers une ville plus durable qui lutte contre les inégalités sociales et écologiques mais au contraire qui par leur caractère ségrégatif accentuent la fracture urbaine. De plus par nature la reconstruction des villes sur elles-mêmes ne favorise pas forcément la mixité sociale, surtout dans les métropoles, où la demande de logements de standing près des centres de commande est très forte notamment proche des quartiers d'affaire ou des pôles de recherche (Emilianoff, Theys,2001) la hausse des loyers dans secteurs qui ont vu leur qualité de vie fortement augmenter est une réalité et le défi pour les collectivités pour limiter au maximum les effets de la gentrification pourraient ne pas s'avérer suffisants face à la pression du marché foncier .

En définitive on peut considérer les friches urbaines comme une base pour un urbanisme vertueux augurant une transformation à grande échelle vers une ville une plus durable et résiliente mais leur superficie vis-à-vis de l'espace urbain semble trop réduite et les enjeux urbains trop nombreux et complexes pour qu'ils puissent constituer la véritable solution à terme plutôt qu'un levier à utiliser comme c'est le cas actuellement

De plus leur caractère singulier fait que de nombreuses techniques existantes ne sauraient être appliqués dans du bâti plus ancien bien constitué pour qui il faudra forcément trouver de nouvelles solutions. Leur reconquête représente néanmoins une solution naturelle d'un point environnemental et urbain pour faire aux nombreux défis auquel les villes devront faire face notamment face au changement climatique amener à bouleverser nos modes de vies. Pour faire face à des inégalités socioéconomiques et écologiques encore fortes au sein des villes, il faudrait un élargissement des objectifs défendus par les collectivités en termes de mobilités douces, de mixité sociale, de qualité du cadre de vie pour ces projets de régénération de friches vers des zones au bâti déjà bien formé et qui aujourd'hui cumulent les difficultés urbaines. Il serait

également intéressant de pouvoir bénéficier d'un renouvellement de la gouvernance des projets avec plus de participatif pour permettre aux personnes développer une vrai culture d'un mode de vie plus durable avec un renforcement des liens sociaux bénéfiques à l'harmonie de la ville un suivi plus actif des projets urbains des multiples dimensions de la durabilité permettant d'intégrer la recherche de qualité globale a la dynamique de projet (Rey , 2012) aidant les concepteurs urbains dans un contexte de plus en plus incertain ou il faut pourtant pouvoir anticiper .

Enfin il pourrait apparaitre nécessaire d'avoir plus de retours d'expériences concernant les projets urbains en constituant des points d'étapes pouvant nous aider à mieux comprendre les évolutions perceptibles du visage d'un quartier et de déceler l'apparition éventuelle de nouveaux besoins.

Bibliographie

Ouvrages

Rey Emmanuel « Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation intégrée a la dynamique de projet » Louvain , Presses universitaires Louvain, Lectures universitaires , 2013

Emilianoff Cyria , Stegassy Ruth, «Les pionniers de la ville durable » , Paris , Autrement , Villes en Mouvement , 2010

Articles en Ligne

Ambrosino Charles, Andres Lauren, « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », *Espaces et sociétés*, 2008/3 (n° 134), p. 37-51. URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-3-page-37.htm>

Ambrosino Charles, Michel Basile « Territorialisées ou sans attaches : les activités « culturelles et créatives » au crible d'un quartier post-industriel grenoblois », *L'Espace géographique*, 2019/1 (Tome 48), p. 1-20. DOI : <https://doi.org/10.4000/vertigo.3812>

Andres, Lauren, et Béatrice Bochet. « Ville durable, ville mutable : quelle convergence en France et en Suisse ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. octobre, no. 4, 2010, pp. 729-746 <https://doi-org.sidnomade-2.grenet.fr/10.3917/reru.104.0729>

Andres, Lauren Grésillon Boris, « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives. Regards croisés européens », *L'Espace géographique*, 2011/1 (Tome 40), p. 15-30. DOI : URL : <https://www-cairn-info.sidnomade-1.grenet.fr/revue-espace-geographique-2011-1-page-15.htm>

, Andres Lauren, Janin Claude « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », *Annales de géographie*, 2008/5 (n° 663), p. 62-81. URL : <https://www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2008-5-page-62.htm>

Barthel Pierre-Arnaud , « Faire la preuve de l'urbanisme durable : Les enjeux de la régénération de l'île de Nantes », *VertigO* -, Volume 9 , Numéro 2 (septembre 2009) <https://doi.org/10.4000/vertigo.8699>

Barthel Pierre-Arnaud , « Renouveau urbain à Brest : les enseignements du marché de définition du plateau des Capucins », *Norois* , 203 , février 2007 DOI : <https://doi-org.sidnomade-2.grenet.fr/10.4000/norois.1508>

Benali, K. (2012). « La reconversion des friches industrielles en quartiers durables : aperçu théorique ». *Cahiers de géographie du Québec* ; Volume 56, Numéro 158, 9/2012, p. 297–312 <https://doi.org/10.7202/10v14548ar>

Bonard Yves et Matthey Laurent « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable », *Cybergeo : European Quartier durable ou éco-quartier ?*, [:http://cybergeo.revues.org/index23202.html](http://cybergeo.revues.org/index23202.html)

Cavin Joëlle Salomon, Ruegg Jean, Carron Catherine, « La ville des défenseurs de la nature : vers une réconciliation ? », *Natures Sciences Sociétés*, 2010/2 (Vol. 18), p. 113-121. <https://doi-org.sidnomade-2.grenet.fr/>

Chasseriau, Aude , « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet », *Norois*, 192 | 2004, 71-84. DOI : <https://doi.org/10.4000/norois.899>

Deshaies, Michel « Introduction : réhabilitation, reconversion et renouvellement des espaces industriels et urbains dégradés », *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], vol. 46 / 3-4 | 2006, ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rge.1384>

Dumesnil France , Ouellet Claudie « La réhabilitation des friches industrielles: un pas vers la ville viable? », *VertigO*, Volume 3 Numéro 2 | DOI : <https://doi.org/10.4000/vertigo.3812>

Edelblutte, Simon “Renouvellement urbain et quartiers industriels anciens : l’exemple du quartier Rives de Meurthe/Meurthe-Canal dans l’agglomération de Nancy”, *Revue Géographique de l'Est* [Online], vol. 46 / 3-4 | 2006, <https://doi.org/10.4000/rge.1455>

Emelianoff Cyria, Theys Jacques « Les contradictions de la ville durable », *Le Débat*, 2001/1 (n° 113), p. 122-135. <https://www-cairn-info.sidnomade-1.grenet.fr/revue-le-debat-2001-1-page-122.htm> <https://doi-org.sidnomade-1.grenet.fr/10.3917/deba.113.0122>

Faburel Guillaume , Tribout Silvere . Les quartiers durables sont-ils durables ? De la technique écologique aux modes de vie. *Cosmopolitiques*, 2011, pp.20. <hal-01078034>

Gaudillière Jean-Paul, « Pour une ville durable. Entretien avec Cyria Emelianoff », *Mouvements*, vol. no 41, no. 4, 2005, pp. 57-63. <https://doi.org/10.3917/mouv.041.0057>/ 3-4 | 2006, . : <https://doi.org/10.4000/rge.1455>

Labussière, Olivier « La performance énergétique des bâtiments à l’ère des politiques européennes de démonstration. Le cas du programme CONCERTO et du projet de la ZAC De Bonne (Grenoble, France) », *VertigO* Volume 14 Numéro 3 | DOI : <https://doi.org/10.4000/vertigo.15671>

Lejeune Caroline et Villalba Bruno, « Test de charge de la durabilité urbaine : Le cas de « l’écoquartier exemplaire » de la zone de l’Union (Nord, France) », *VertigO* , Volume 12 ,Numéro 2 , septembre 2012, DOI : <https://doi.org/10.4000/vertigo.12227>

Nicolas, Amelie , Zanetti Thomas « Patrimoine et projet urbain : produire et valoriser la localité à Saint-Étienne, Nantes et Clermont-Ferrand », *Espaces et sociétés*, vol. 152-153, no. 1-2, 2013, pp. 181-195 <https://doi.org/10.3917/esp.152.0181>

Sites Web et conférence en ligne

Adam Matthieu "Concevoir l'urbain durable. De l'injonction généralisée aux réalisations standardisées, les concepteurs face à la normativité économique et technique" Riurba 2017/Numéro 3 <http://www.riurba.review/Revue/concevoir-lurbain-durable-de-linjonction-generalisee-aux-realisations-standardisees-les-concepteurs-face-a-la-normativite-economique-et-technique/>

F Baert « Urbanisme et développement économique : les grands sites à enjeux » 5 novembre 2020 <https://www.presences-grenoble.fr/actualites-amenagement-grenoble/urbanisme-et-developpement-economique-les-grands-sites-enjeux.htm?detail=true>

Madaoui Laurence , « Urbanisme , les friches une niche à investir » Environnement Magazine <https://www.environnement-magazine.fr/territoires/article/2020/03/02/128143/urbanisme-les-friches-une-niche-reinvestir>

« Écoquartier de l'Horlogerie à Béthune revitalise l'ancienne friche industrielle Testut » CERDD , 28 novembre 2016 <http://www.cerdd.org/Parcours-thematiques/Urbanisme-et-planification-durables/Initiatives-urbanisme-durable/Ecoquartier-de-l-Horlogerie-a-Bethune-revitalise-l-ancienne-friche-industrielle-Testut>

« les friches une forme de nature en ville » International Symposium , Tours , 21-22 mai 2019 <https://urbanwastelands.sciencesconf.org/>

Rencontre ville et recherche urbaine , « Quartiers durables vers une ville viable ? » Puca , 7-8 décembre 2006, http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/actes_Grenoble2006.pdf

Pinard Juliette , Morteau Helene « "Professionnels de l'occupation temporaire, nouveaux acteurs de la fabrique de la ville ? Du renouvellement des méthodes en urbanisme à l'émergence de nouveaux métiers" Riurba 2019/numero 8 : <http://www.riurba.review/Revue/professionnels-de-loccupation-temporaire-nouveaux-acteurs-de-la-fabrique-de-la-ville-du-renouvellement-des-methodes-en-urbanisme-a-lemergence-de-nouveaux-metiers/>

Van Eeckout, Laetitia « Quand les friches se transforment en laboratoire de ville » le Monde.fr, 9 juin 2017 https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/06/09/quand-les-friches-se-transforment-en-laboratoires-de-la-ville_5141230_4811534.html

Re(faire) la ville par ses friches , dixit. Net, 2 décembre 2019, <https://dixit.net/friches/>

Alix Gregoire « La caserne De Bonne, quartier modèle et économe du centre de Grenoble », le Monde.fr , 4 novembre 2009 https://www.lemonde.fr/planete/article/2009/11/04/la-caserne-de-bonne-quartier-modele-et-econome-du-centre-de-grenoble_1262583_3244.html

« Zac de Bonne la caserne se met au vert », l'Express.fr 15 mai 2008 https://www.lexpress.fr/region/zac-de-bonne-la-caserne-se-met-au-vert_569894.html

Carrel François « A Grenoble la caserne de Bonne n'a pas que du bon » Liberation , 2 avril 2012, https://www.liberation.fr/societe/2012/04/02/a-grenoble-la-caserne-de-bonne-n-a-pas-que-du-bon_807499/

Le Bozec Clemence « Ecoquartiers : ou est la faille ? L'exemple de la Caserne de Bonne » 19 novembre

2018 <https://lecycludurbanismedesciencespo2018.wordpress.com/2018/11/19/ecoquartiers-ou-est-la-faille-lexemple-de-la-caserne-de-bonne/>

Ministere de la transition écologique « le referentiel Ecoquartier : 20 engagements » <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/20-engagements/referentiel/>

« Raconte moi Berriat Saint Bruno , histoires de » <https://raconte-moi-berriat-saint-bruno.histoires-de.fr/>

Poitevin Matthieu « Réhabilitation des friches industrielles ; expérimenter une autre façon d'habiter la ville » Interview Groupe Ogic , 11 septembre 2009 , <https://www.groupe-ogic.fr/matthieu-poitevin-friches/>

<https://www.cairn.info/revue-ecologie-et-politique1-2004-2-page-21.htm>

Rapports d'études

, **Bobroff ,PUCA** ,2011. « La Caserne de Bonne : Projet emblématique d'un développement durable à la française. Nanterre. »

Grand Lyon « Projet de creation de la ZAC Grand Clement Gare , Dossier d'évaluation environnementale », 2019

https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/grands-projets/concertation-reglementaire/20191015_villeurbanne-grandclement_evaluation-environnementale.pdf

Grenoble Alpes Metropole « Cahier Citoyen de Preconisations d'Usages , Cadran Solaire », La Tronche , juin 2019 [file:///C:/Users/joelb/Downloads/Cadran-Solaire-cahier-de-prescription%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/joelb/Downloads/Cadran-Solaire-cahier-de-prescription%20(1).pdf)

SEM SAGES « De Bonne , vers un habitat écologique de centre ville », Grenoble, <http://deey.free.fr/documents/Documents%20Dev%20durable/Articles%20ecoquartier/Plaque%20presentation%20De%20Bonne%20Grenoble.pdf>

Sigles et Abréviations :

BedZED : Beddington Zero Energy Development

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

SIPRIUS : Système d'indicateurs pour les projets de régénération de friches urbaines.

SEM : Société Dauphinoise d'Études et de Montages.

SEM : Société d'économie mixte.

PADD : Plan d'aménagement et de développement durable.

CNAC : Centre national d'art contemporain.

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture.

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

TABLE DES ILLUSTRATIONS.

<i>Figure 1 : Le quartier Vauban à Fribourg, Carfree</i>	7
<i>Figure 2 : Installation d'une guinguette dans la Friche Alstom, Nancy, L'est républicain</i>	12
Figure 3 : Patinoire du Flon, flon.ch.....	15
Figure 4 La Friche de la Belle de Mai, la friche.org.....	16
Figure 5 ; Ground Control à Paris 12 -ème, Ancienne halle de tri postal transformée par SNCF Immobilier en un lieu culturel ouvert convivial ponant l'expérimentation et la mixité des pratiques, Ground Control.....	17
Figure 6 : Le Hangar à Bananes de l'Île de Nantes : friche portuaire transformée en un pôle de lieu de vie mixte dédiés aux loisirs avec des cafés, des restaurants, bars, une discothèque et une salle d'exposition, iledenantes.com.....	19
Figure 7 : Loos en Gohelle et ses terrils, Institut de la francophonie pour le developpement durable.....	20
Figure 8: Eco quartier Hammarby Sjostad , Victor Okhoya.....	22
Figure 9 Wilhemina Gastuis Terrein à Amsterdam, funda in business.....	24
Figure 10 : Quartier Riesefeld à Fribourg, FWTM-Spiegelhalter.....	25
Figure 11 : La grande halle reconverti en centre national d'art contemporain, Quartier Bouchayer Viallet, grenoble-patrimoine.fr.....	32
Figure 12 : La Caserne de Bonne, Grenoble.fr.....	33
Figure 13 : Le Magasin des Horizons, association française de développement des centres d'art contemporain.....	36
Carte de Grenoble par secteur, CCI de Grenoble et Joël Behavana, 2021.....	38
Figure 14 : Plan masse de la Zac Bouchayer Viallet, Macary pages, Innovia	38
Figure 15 : La Belle Electrique, ville de Grenoble.....	41
Figure 16 : Vue sur la partie Sud de la ZAC ; on distingue les Reflets du Drac et la petite Halle, Macary pages , Innovia.....	41
Figure 15 : La Belle Electrique, <i>Herault Arnod Architectes Photo : André Morin</i>	48
Figure 16 : '' Brise Glace'' devenu Transfo , <i>Joel Behavana</i>	48
Figure 17 : Entree nord du site Bouchayer Viallet, <i>Joel Behavana</i>	49

Figure 18 : La Capsule, Cap <i>Berriat</i>	52
Figure 19 : Vue d'ensemble de la Zac de Bonne, Agence <i>Deviliers</i>	62
Figure 20 : Jardin de Bonne , <i>Joel Behavana</i>	62
Figure 22 : Allee Aloyi Kopiscki avec les terrasses du centre commercial débouchant sur le jardin de Bonne <i>Alethia</i>	67
Figure 23 : Le jardin des Vallons, depuis l'aire de jeux qui surplombe l'espace vert Joel <i>Behavana</i>	67
Figure 24 : Le Jardin Hoche, <i>Gre Mag</i>	68
Figure 25: Esplanade Alain le Rey, <i>Joel Behavana</i>	70
Figure 26 : Immeuble de logements de la ZAC , un bâti écologique et innovant , <i>Joel Behavana</i> ..	73
Figure 27 : La Sucrière, bâtiment emblématique de la Confluence qui a été transformé d'usine a sucre à lieu mixte au service de la culture et de l'évènementiel, <i>le petit paumé</i>	76
Figure 28 : Gare de Villeurbanne, <i>Joel Behavana</i>	78
Figure 30 : Métropole du Grand Lyon, périmètre de la ZAC.....	79
Figure 31 : Villa remarquable du XIXe siècle du quartier Grand Clément, Joel Behavana, 2021 ...	81
Figure 32 : La Tour principale Pixel, <i>Cofinance</i>	82
Figure 33 : La Promenade de la Gare inaugurée en 2013, <i>Duks.fr</i>	83
Figure 34 : Les coccinelles de la place Jules Clement , Grand Lyon.....	85
Figure 35 : Le square des Fusillés, Joel Behavana.....	87
Figure 36 : L'espace central du Cadran Solaire, Grenoble Alpes Metropole.....	90
<i>Figure 37 : Le plateau de la Duchère en pleine mutation de " Zone urbaine sensible" à plus grand eco quartier lyonnais, thevaisetobe.com, Melissa</i>	91
Figure 38 : La Courouzze, d'ancienne grande friche industrielle méconnue des rennais à quartier emblématique du développement urbain durable de la ville, <i>Rennes Territoires</i>	95

Annexe : Entretien avec Remi accompagnateur de projet chez Cap Berriat

(Quartier Bouchayer- Viallet)

Association

Quel a été votre parcours professionnel jusque-là ?

J'ai commencé par un BEP Bac Pro paysagiste j'ai été paysagiste pendant quelques années puis je me suis rendu compte que c'était pas le métier que je voulais faire , j'ai donc repris mes études et fait un DUT carrières sociales option animation socioculturelle , c'est ce qui m'a amené dans le milieu associatif , le milieu social , culturel , un peu militant , pendant 6/7 ans ensuite j'ai enchaîné plusieurs petits boulots, j'ai été prof de cirque , j'ai été animateur périscolaire, j'ai travaillé dans un foyer de jeunes travailleurs , j'ai travaillé à la Bifurk également : entrepôt qui produisait des bobines de fil et appartenait à France Telecom qui est devenu un lieu alternatif où on retrouve un skate-park , une salle de concerts. J'ai enchaîné plusieurs boulots donc avant d'arriver à Cap Berriat il y a 10 ans

Quand vous êtes-vous installé dans le quartier ?

J'habite dans le quartier depuis 15 ans

Quand l'association a-t-elle été créée ? Quelles ont été l'évolution de son activité et de ses projets ? A quel public a-t-elle principalement destiné vos activités ?

L'association a été créée il y a environ 60 ans sauf que au début on n'y faisait pas la même chose qu'aujourd'hui, au début on était une sorte de MJC avec des enfants et des jeunes et ensuite cela a changé car il y avait une bande de jeunes qui squattaient un peu la MJC qui commençaient à nous dire " nous aimerions avoir notre propre lieu à nous " nous sommes alors dans les années 2000 , leur discours était qu'il existait bien quelques lieux pour les jeunes mais ils sont gérés par des vieux mais nous on aimerait monter notre lieu pour pouvoir le gérer nous-même , à l'époque ils n'existaient pas de lieux comme ça et surtout ils n'existaient pas de lieux pour les aider à faire ça et du coup le directeur de l'époque a eu cette intelligence de dire qu'il manque un truc car on a rien pour accompagner les jeunes pour les aider à créer leurs propres projets de lieux et donc qu'ils faut aller dans cette direction et de tourner vers ce type d'activité , le projet de Cap Berriat a ripé dessus dans les années 2000 et donc maintenant ça fait 20 ans que l'on fait ça,

Quelle place accordez-vous à l'histoire et l'identité du quartier dans votre projet

Cap a toujours été dans le quartier et a donc toujours évolué avec celui-ci , d'un point de vue urbanistique on a donc vécu les changements urbains , les destructions , les constructions et on a été aux premiers loges de cette évolution-là , on a très souvent déménagé , on a très souvent été sur du bâti , de l'immobilier qui était transitoire , la ville de Grenoble nous a toujours mis à disposition des bâtiments qui étaient voués à être détruits, on a fait du coup dans le quartier 3,4 lieux comme ça sur des coins du quartier qui allaient se transformer . Le quartier de Berriat est d'abord essentiellement ouvrier , il y avait beaucoup de ganteries et sur Bouchayer Viallet il y avait des usines qui produisaient des conduites forcées pour les barrages , tout ce coin de Bouchayer Viallet s'est donc transformé pendant de longues années en terrain vague avec quelques bâtisses , quelques maisons , quelques nouveaux entrepôts qui ont été construits par ci par là à la va vite , la ZAC a été décidée y a 10 15 ans lorsque la ville s'est décidée à nettoyer cette zone en terrain vague et à reconstruire ici. Nous à la base on était dans un bâtiment qui était la et lorsque la Belle Electrique s'est construite , on nous a fait déménager juste en face sur un autre bâtiment puis actuellement il est en train de se faire détruire car ils vont construire des immeubles ce qui fait que on a atterri ici aujourd'hui rue Boucher-de-Perthes , on a déménagé

donc au fil des constructions , des destructions , le quartier a eu une identité ouvrière ça l'est plus de tout, il a une identité assez forte en termes de lieux culturels : on a assisté à une regroupement de ceux-ci : Drak art / Ampérage /la Belle Electrique qui sont des salles de concerts assez connus , il y a des théâtres , théâtre de création , théâtre 145 , cela a sans doute aussi déteint sur nous , cette partie culturelle du quartier et ça a été pendant longtemps un quartier pas trop cher , populaire mais ça y est c'est en train de se gentrifier , les loyers augmentent . Le quartier était populaire ou il y avait des squats avec tout le milieu un peu alternatif , militant qui en ouvraient, y en a encore comme le 38 rue d'Alembert, tout ce milieu était assez actif dans le quartier et venait faire des choses à Cap Berriat et donc a déteint sur le projet de Cap ,du coup l'évolution du foncier , du bâti on s'y adapte , on s'est installé ici dans ce qui était sûrement une ancienne usine même si on ne connaît pas vraiment sa fonction , une école d'esthétique et de coiffure était là avant , encore avant on pense que c'était une ganterie mais faut que l'on se renseigne . Nous nous sommes assez actifs dans le quartier , on a des salariés qui travaillent dans l'espace public , qui vont rencontrer des jeunes dans l'espace public, on met en place des animations dehors dans l'espace public avec d'autres partenaires du quartier avec la maison des habitants , des éducateurs de prévention , des coordinateurs jeunesse , on travaille en coopération avec ces acteurs ce qui fait que on a un bon pied dans l'espace public du quartier , on a un vrai ancrage dans la vie de celui donc avec une grosse partie de l'équipe qui y vit également, donc à une attache particulière , une connaissance un peu fine du quartier

A quoi est lié l'important dynamisme culturel et associatif du quartier Berriat ?

Mon hypothèse c'est qu'il y a une double réponse :

Ça a été un quartier populaire pas trop cher pendant longtemps, c'est l'avant gentrification, des loyers pas chers, des lieux un peu grands, des lieux qui permettent aux artistes de s'installer, de monter leurs ateliers etc. Je pense que c'est ça qui a permis l'installation de cette population d'artistes,

Vraie vie dynamique dans le quartier également : commerces, petits bistros, restaurants qui sont encore là : vraie vie de quartier qui est intéressante : foncier qui a attiré cette population-là, c'est plus le cas aujourd'hui car c'est devenu cher mais les gens qui se sont installés dans le quartier sont toujours là et participe à la pérennisation de cette dynamique culturelle.

Au niveau des structures concernant les théâtres, l'Ampérage, ils se sont installés là à l'époque où ce n'était pas trop cher, je pense que y a une question d'architecture, il y a des vieux lieux, des vieux entrepôts qui sont grands comme ici à la Capsule comme au CNAC (ou il ne s'y passe plus rien) qui était un centre d'art contemporain, architecture qui attire pour les structures donc et qui a fait que les gens se sont installés ici.

La deuxième raison qui n'est pas anodine ; si l'on regarde bien tous ces grands équipements culturels se retrouvent le long de l'autoroute, l'Ampérage, le Drak ART et la Belle Electrique ce n'est pas lié au hasard à mon avis car ce sont des lieux qui font un peu de bruit, c'est mieux qu'ils soient là que dans un centre-ville. Vaut mieux que ça soit des lieux comme ça où personne vit 24 h/24 sur place qui soient au bord de l'autoroute plutôt que des logements car sinon question qualité de vie ce n'est pas terrible

Quelle est la place accordée au développement durable dans vos projets ?

Je vais te faire 2 réponses : on accompagne de plus en plus de projets sur des questions d'écologie, d'économie circulaire, de développement durable

Nous en tant que Cap Berriat nous ne sommes pas des exemples en termes de développement durable, on essaye de faire ce qu'on peut dans certains domaines (récupération de mobiliers pour bureaux /chaises) mais on a aussi voulu acheter du neuf pour notre nouveau local.

Le développement durable pour certains trucs faut avoir de l'argent pour que ça soit efficient : par exemple ici on a des radiateurs électriques dans un bâtiment de 1200m² : gouffre énergétique important mais on n'avait pas les moyens de tout faire car on a déjà dû refaire beaucoup de choses et ça coûtait déjà très cher.

Une des premières questions que l'on va se poser c'est l'isolation du bâtiment tout d'abord, à moyen terme on va essayer de faire des travaux là-dessus pour isoler le bâtiment correctement.

Ça fait partie des choses où nous aurions voulu faire autrement mais financièrement on ne pouvait pas. On s'était renseigné sur les aides des pouvoirs publics concernant la transition énergétique mais elles sont plus portées sur les particuliers et quasiment rien pour les entreprises

Sur l'alimentaire nous avons fait le choix de nous porter sur du café équitable, on fait attention depuis longtemps sur la provenance des produits, on a plus de moyens pour agir dans ce domaine pour le développement durable

Comment contribuez-vous par le caractère innovant de vos actions à renouveler la qualité de vie social du quartier ?

On est une petite goutte d'eau dans la vie sociale du quartier, on participe surtout du côté de la jeunesse et de l'intervention dans l'espace public, on a un rôle clé là-dedans, sur cette tranche d'âge des jeunes que notre participation est la plus marquée, on participe à faire des choses, à faire du lien etc. ; on bosse beaucoup avec des collégiens, hier soir on a animé une soirée barbecue, un peu fiesta dans notre bâtiment avec 20 ou 30 collégiens, c'est pas la révolution, ce sont des petites choses mais voilà ça permet d'accompagner les jeunes pour qu'ils organisent des événements eux-même, ce n'est pas nous qui faisons tout à leur place, ils se rencontrent alors qu'ils ne se connaissent pas forcément et oui voilà ils passent un bon moment : c'est pas innovant mais c'est bien que ça existe

Est-ce que l'on innove ? je ne suis pas sûr, on met tous en place des choses un peu différentes dans le fond, le mot innovation est un peu vaise, il y a plein de choses derrière mais on ne réinvente pas la poudre non plus, il y a des choses qui ont plus ou moins été déjà faites

Comment l'activité des squats liés au temps de veille des friches a permis de développer une offre culturelle alternative avec une forte place accordée à la créativité et l'expérimentation source de nouvelles pratiques et activités qui ont revitalisé ces lieux ?

Sur le quartier, il y a eu beaucoup de squats, 102 rue d'Alembert, Brise-Glace ; squat d'artistes, Crocoleur ; rue Boucher de Perthes

Cela renouvelle des façons de faire, ça redonne vie qu'il y ait dit des gens qui proposent de faire des choses de manière différente ils sont en quelque sorte des pionniers en termes de pratiques dans certains domaines après c'est souvent récupéré par d'autres / ça s'institutionnalise, ça touche souvent une certaine partie de la pop, c'est un peu l'avant-garde culturelle, elle est souvent très revendicatrice, très contre le système mais finalement c'est un peu les prémices d'un futur système car c'est récupéré et ça s'institutionnalise, voilà après je sais pas, faudrait poser cette question aux collectifs artistiques

Celle-ci est-elle à l'origine du cluster créatif présent aujourd'hui dans le quartier de Berriat ?

Oui je pense ça y contribue un petit peu, il y a une typologie de quartier qui attire, plus y a de lieux comme plus ça attire des gens qui aiment ces pratiques-là, plus y en a, plus ça attire du monde à mon sens. Donc, oui ça attire une certaine partie de la population qui aime ces pratiques artistiques, ces lieux-là. Pour moi ce sont des cycles, Saint Bruno est en fin de cycle de l'loyer populaire et moyen cycle en terme de gentrification : loyers plus élevés, moins de lieux alternatifs, militants, moins de squats et c'est en train de se déplacer sur d'autres quartiers

comme Abbaye Jouhaux ou en ce moment parce que c'est un quartier où il se passait pas grand-chose, parce que c'est pas cher, parce que c'est un quartier populaire, il commence à y avoir des lieux qui s'ouvrent la bas, des associations qui s'installent, qui montent des collectifs artistiques. L'histoire se répète et dans 15 ans peut être que ce quartier ce sera à son tour gentrifié, ça marche par cycle; les artistes sont des gens souvent précaires et pauvres et donc ils cherchent à s'installer dans des endroits où c'est pas trop cher mais malgré eux globalement ils participent à la gentrification en y créant les conditions mais après je veux pas leur jeter la pierre non plus aux collectifs artistiques et aux squats non plus car y a plein d'autres choses qui participent à transformer le quartier

Comment la dynamique culturelle du quartier a pu être entretenue malgré l'essoufflement de cette activité culturelle alternative ?

Avez-vous eu connaissance des rapports qu'avaient ces artistes transitoires avec les pouvoirs publics ?

Si on parle des squats et des lieux très alternatifs, ce sont souvent des relations qui sont très conflictuelles car ils se sont construits justement en réaction à des choses sur lesquelles ils sont pas d'accord, en réaction à des politiques publiques sur lesquelles ils ont envie de dire des choses, la plupart sont dans une relation conflictuelle ou en tout cas cherche une certaine autonomie vis-à-vis de ces politiques publiques voir par rapport aux politiques tout court, après l'histoire fait que et le temps qui passe fait que certains vieillissent et s'institutionnalisent un petit peu, je le dis pas mal, je pense que y a du bien et du moins bien dans le fait que l'on s'institutionnalise; y a des lieux comme le 38 par exemple qui ont conventionné avec la ville, le ville leur a dit "si ça leur va su ils font une convention avec eux et ils ont été d'accord; rapports qui peuvent se différencier comme ça coopération qui se met en place parfois, elle est dans certains cas forcés par les politiques ou la ville car je crois que les gens la cherche pas véritablement parfois mais bon tu sens que le politiques ont toujours besoin à un moment donné de raccrocher par quelque chose, l'exemple du 102 rue d'Alembert, pour le 38; la ville leur a proposé récemment de peut-être racheter le bat qu'ils squattent ou du moins avoir un bail sur quelques années où ils loueraient pour que peut être à terme ils puissent acheter le batillent. En fait c'est logique on est sur un centre urbain donc forcément à un moment donné t'as la ville qui arrive et qui veut "remettre dans les rails" les lieux un peu marginaux soit ça passe avec des collectifs qui joueraient les jeux et qui acceptent les conditions qui leur sont imposées soit ça passe pas car ils disent qu'ils veulent pas conventionner, qu'ils veulent avoir aucun lien avec les pouvoirs publics et dans ce cas-là c'est quitte ou double et souvent double car au final ils se font virer, quand la ville dit à terme vous restez à condition et que y a pas de négociations qui se font, de moment où ils s'y retrouvent quelque part, ça claque la porte

Comment la ville a-t-elle toléré voire accompagné l'activité des acteurs transitoires souvent informels, s'est-elle nourrie de son dynamisme et de sa créativité pour promouvoir l'identité socio culturelle du quartier et entamé sa réhabilitation ?

Je pense que de toute façon c'est là, ça existe avec une population et une dynamique qui va avec donc même si la ville ne le valorise pas elle-même, les gens qui s'installent ici savent qu'il y a ça, est que la ville le promouvoit et le valorise: je ne sais pas du tout

Celle-ci est-elle à l'origine du cluster créatif présent aujourd'hui dans le quartier de Berriat ?

Comment les institutions ont pris en compte ce temps de veille dans leur manière de définir le projet. Quel a été la place accordée aux idées et aux propositions des acteurs transitoires pour pérenniser l'usage des lieux, y a-t-il eu des tensions, des conflits ?

Déjà je vais parler de nous, on est pas un squat mais on est entre en conflit avec la ville assez régulièrement pour des questions immobilières, nous jusque la ville nous mettaient de locaux

gratuitement ou l'on paye ni loyer ni eau et électricité mais voilà on savait que on allait se faire virer quelques années plus tard. Ca fait plusieurs années que l'on recherche un lieu où s'installait plus ou moins durablement et ce lieu ça était le brise-glace, squat d'artistes ; on est allé voir ces gens-là en leur demandant : " est-ce que ça vous dérange que l'on reprenne ce bâtiment à la ville pour se développer et poser un projet la bas ? " la plupart a dit oui pas de soucis on va s'installer ailleurs de toute façon et donc on a commencé à développer un projet la bas à l'époque ou le maire était Michel Destot (PS), quand la municipalité de Piolle est arrivé, ils ont repris le projet que l'on avait développé et petit à petit ils nous imposait pas mal de changements, on devait s'installer de base sur tout le bâtiment, puis on s'est fait gratté un étage puis un deuxième car ils ont voulu imposé leurs structures. Dès le début c'était compliqué car ils ont voulu directement nous ont imposé des choses, on leur a dit que c'était plus possible car on n'avait pas assez de place pour tout le monde et du coup nous on fait comment ? Ils nous ont dit que on pouvait garder la place qu'ils nous laissent sur le Brise-Glace mais également sur l'ancien bâtiment comme ça vous avez de la place et en plus qu'ils nous laisseraient le bâtiment à long terme pour que l'on puisse y développer faire des travaux et vous installez là-bas, on a commencé à voir donc comment on va faire pour retaper notre premier bâtiment et en parallèle on avait quelques espaces au Transfo

1 an et demi/ 2 ans après nous avoir dit ça : ah bah finalement on va devoir détruire votre bâtiment car on a vendu le terrain et un bâtiment va se construire

Donc on leur a dit : ok très bien mais on va où ? Puis ils nous ont répondu : ah bah on sait peut-être que vous devrez vous débrouillez. A ce moment-là on leur a répondu que c'était pas possible et qu'ils étaient dans l'obligation de nous proposer un terrain,

Au début c'était un peu raide ; ils étaient pas très chauds donc on est rentré en conflit ouvert avec la ville, on a médiatisé la situation ; on a fait en sorte que dans les médias, on parle de nous, on a fait des pétitions pour qu'à un moment donné ils nous proposent quelque chose La morale c'est que il faut se battre pour obtenir les choses donc on s'est battu un bon moment cour circuité l'élue a la jeunesse qui était la seconde adjointe au maire, elle avait pas mal de pouvoir et était notre élue, c'était très compliqué de travailler avec elle, du coup on leur a dit soit vous nous envoyer quelqu'un d'autre soit on va foutre un peu plus le bazar et ils nous ont renvoyé quelqu'un d'autre

Au début ils nous ont proposé 2 /3 plans qui correspondaient pas du tout à notre projet, a ce que l'on voulait en termes de surfaces, d'usages puis a un moment donné ils nous ont proposé ce bâtiment que l'on avait déjà repéré et qui nous plaisait bien, on l'a visité puis on s'est demandé » si c'était une bonne idée car au final il est vraiment pourri ce bâtiment, il ne nous le propose pas pour rien, il appartenait à un promoteur qui le vendait une bouchée de pain. On a accepté mais à condition qu'ils prennent en charge une partie des travaux, on n'a pas dealé sur tout on a laissé la toiture

Pour arriver à ce bâtiment-là cela a été une longue bataille politique, institutionnelle, il y a eu un réseau qui nous a soutenu aussi

Le 38 : pleine phase de négociation pour savoir s'ils vont devenir locataires de la ville et peut être racheté le bâtiment ou continuer à être un squat car il constitue l'ADN du site, ils se sont mis clairement de lignes rouges avec un cahier des charges pour savoir qu'est ce qui est négociable et qu'est ce qui ne l'est pas. Ça se fait donc souvent dans une tension aussi la négociation car la ville va fixer aussi les prix des loyers. Pour nous au tout début, ils nous ont dit on veut bien s'occuper un peu des travaux et vous donner ce bâtiment en revanche il vous faudra payer un loyer ce qui n'était pas le cas avant ; ils vont donc aller à nous proposer 60 000 euros et payer l'eau et l'électricité ce qui n'était pas possible. En tant qu'associations on a tous des baisses de subventions depuis 15 ans, on a de moins en moins d'argent public donc à destination ; il faut

donc se débrouiller ; proposer des services aller jusqu'à faire du commerce, faut créer de l'argent par nous-même sur des projets qui ne sont pas rentables. C'est un peu la double peine avec la baisse des budgets que de nous imposer un tel loyer et ses charges : on a négocié et on est passé de 60 000 à 12 000 euros par an. Ce loyer va jouer aussi sur notre modèle économique. Le négoce permet d'avancer petits pas par petits pas

le 38 est un lieu où il se passe maintenant pas mal de choses , beaucoup d'activités ; 38 rue d'Alembert lieu assez gros si il font débarquer les CRS y aura tout un réseau militant derrière qui va un peu brasser et surtout en termes d'image pour la ville pour un maire qui va se représenter aux présidentielles avec un parti écologiste c'est peut-être pas une bonne image de montrer qu'à Grenoble o, ferme des lieux alternatifs qui sont des lieux solidaires qui distribuent de la bouffe aux plus démunis , des lieux ouverts ou n'importe qui peut venir, les questions d'image jouent donc beaucoup aussi

Quels étaient les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain de la ZAC ? Étaient-ils opposés à vos objectifs pour le quartier ?

De ce que je vois , on est plutôt sur du bureau sur des structures qui bossent autour de l'informatique , des nouvelles technologies un peu de pointe j'ai l'impression que toute la refonde du quartier sur la ZAC surtout car le reste n'a pas tellement bougé ou quand ça bouge on construit des logements qui sont devenus très chers ; Sur la rue Max Dormois y avait l'usine A Raymond la dernière du quartier qui avait ferme y a quelques années , ils ont tout vendu et de nouveaux logements se sont construits : prix du logement c'est 4500 euros le m2 donc un logement de 100m2 tu va le payer 450 000 euros , c'est ce qui est de plus cher en ville peut être avec la Caserne de Bonne .Ils ont construit beaucoup de surfaces de bureaux . Aux Reflets du Drac on retrouve des plateaux de Bureaux avec une surface de 3000m2 de bureaux, d'open space, Le bâtiment existe depuis 10 ans mais des milliers de m2 actuellement sont pas loués pourtant car c'est trop cher. Ce qui est intéressant de noter c'est qu'il y a un problème de logement en ville et pourtant des milliers de m2 sont pas loués

Le premier objectif était de vendre et de rentrer de l'argent par la revalorisation de terrains qui étaient de base par cher

As-tu eu l'occasion en tant qu'habitant du quartier d'être consulté par rapport au projet ?

Non pas vraiment

Il y a n'a pas eu de concertation avec les habitants ?

Sur ces gros projets-là, il y a des pseudo consultations à propos d'éléments du projet comme par exemple la réhabilitation de la place saint Bruno ou quand ils ont refait des espaces verts mais après je ne me leurre pas, il existe plusieurs échelles dans la consultation

La première échelle est que l'on t'informe ; (la ville considère ça parfois comme de la participation)

Sinon il y a l'information puis la demande d'avis consultatif mais bon c'est ton avis

Puis il y a l'information, la consultation puis peut être la possibilité de peser vraiment dans le choix.

Moi ce que je vois dans le quartier c'est que lorsqu'il y a participation on reste très souvent au stade de l'information de ce qu'ils vont faire comme projet mais ça ne va pas plus loin que ça et souvent ça reste sur des petits projets

Après de toute façon sur des gros projets urbanistiques, je sais pas comment fonctionner, est-ce que c'est légitime que les 12 habitants qui se sont déplacés à la petite réunion décident, je ne pense pas en plus ce souvent les mêmes profils, des gens qui viennent râler sur des choses futiles, donc ça marche pas, il manque 99 % de la population. Je pense que si on veut vraiment que les habitants décident réellement de choses importantes, il faut le faire différemment, pour décider de quelque chose faut avoir tous les clés en main, il faut comprendre la question que l'on te pose, les enjeux que il y a derrière. Je pense qu'avant de pouvoir consulter sur une question, il faut faire de la pédagogie pour comprendre ça se fait quand ? pourquoi etc... Tous ces processus de participation, de collaboration, faudrait qu'ils soient renouvelés

Etes-vous satisfait de la manière dont a été entreprise le projet ?

J'ai dû participer seulement une fois à une soirée de consultation organisée par la ville, les gens finissent par s'énerver à la fin et je pense que c'est souvent le cas dans ce type de réunion car ils savent que tout ça a déjà été décidé en avance, on peut entendre "vous nous prenez pour des cons" "à quoi sert notre avis?" les gens ne sont pas dupes, ils se rendent assez vite compte que tout ça est réalisé dans le but de mieux faire passer la pilule et dans l'objectif que les pouvoirs publics puissent dire qu'ils n'ont pas imposé le projet et que il y a eu une consultation alors que tout est décidé en amont. Les gens veulent que ceux qui conduisent le projet assument le fait qu'ils le réalisent seuls et qu'ils arrêtent de leur faire croire qu'ils pensent dans quoique ce soit. Le processus n'est pas bon, je pense que c'est long et compliqué car il faut investir des gens pendant des années sur des décisions d'urbanisme, je pense que c'est nécessaire si on veut du renouvellement démocratique, regarde aux dernières élections : il n'y a plus personne qui vote, il va falloir du renouvellement pour que les gens se sentent vraiment concernés, mais encore pour qu'ils se sentent concernés faudrait mettre en place s'autres processus. Les processus sont longs, compliqués et surtout ne correspondent pas au calendrier politique, les maires arrivent, prennent une mairie et ils ont 5 ans pour dire : tiens on a réalisé tel ou tel projet, on n'est pas sur les mêmes temporalités, si tu veux vraiment investir les habitants, il faut du temps et ils ne peuvent pas le faire vraiment, seulement faire semblant de le faire

Le quartier a-t-il conservé selon vous la même âme populaire et vie de proximité qu'avant ?

Ce qui tient le populaire aujourd'hui dans le quartier, c'est le logement social et la population extérieure qui vient dans le quartier par exemple marche saint Bruno fait partie du cœur du cote populaire du quartier, sauf que quand tu fais le marché, les ¾ de la population qui viennent faire le marché d'ailleurs, il y a des gens de Fontaine, d'Echirolles, des quartiers sud, les habitants extérieurs viennent encore faire des choses au niveau des commerces, aux niveaux des marchés et moi je pense qu'il y a encore le logement social qui fait que il y a encore une certaine mixité sociale mais le quartier est clairement moins populaire qu'avant, il y a de plus en plus d'ingénieurs, de plus en plus de CSP + ça se sent, ça se voit, néanmoins c'est une classe moyenne + qui aime une vie un peu populaire du quartier du coup ils continuent à cultiver cela dans l'espace public, dans les parcs etc. Je pense que depuis 2/3 ans on est sur un point de bascule du quartier sur le cote populaire du quartier, je pense qu'il vit, il est vivant mais il est moins populaire qu'avant, surtout depuis toute cette partie Bouchayer Viallet jusqu'à la rue Nicolas Chorier et la place Saint Bruno est clairement gentrifié, il y a un côté bobo : bourgeois bohème qui ressort, pour se loger ici il faut avoir beaucoup de sous, les autres parties du quartier le sont un peu quand même un peu moins mais en dehors des logements sociaux ça devient cher. A titre personnel je travaille dans le milieu associatif comme ma compagne ce qui fait que l'on a des bas salaires tous les 2, c'est le logement social qui fait que l'on est encore là, au début on était dans le privé mais les loyers augmentant sans cesse on pouvait plus rester dans le quartier si l'on

restait dans le privé, notre loyer venait taper trop dur sur nos ressources mensuelles, c'est vraiment le logement social qui nous permet de rester dans le quartier car avec nos petits salaires et nos 2 enfants, on pouvait difficilement rester dans le quartier. Pour être propriétaire dans le quartier faut être CSP+, ce sont des gens qui ont des métiers qui rapportent beaucoup d'argent après voilà c'est comme ça l'immobilier fait son business, petit à petit, il y a une frange de la population qui va sortir de ce quartier comme dans pleins de quartiers de grandes villes, si l'on regarde sur 15 ans, on voit que dans les grandes villes les gens qui ont moins de sous sortent de la ville. A Paris tous ceux qui ont des métiers à bas salaires ne peuvent plus vivre intramuros, ils sont tous en banlieue

Les villes comme Grenoble, Nantes, Rennes commencent à voir arriver ce phénomène

L'avenir sur les villes moyennes à mon sens, ce sont elles qui vont connaître un repeuplement, elles sont moins chères et en même temps y a des services, y a des commerces

Et aussi les banlieues car les gens qui ne peuvent plus vivre intramuros viennent s'y installer; ce qui pose plein de questions car les banlieues ont été créées sur un modèle de planification massive de barres d'immeubles pour apporter une réponse sociale et y a rien d'autres autour, on voit socialement ce que ça fait aujourd'hui, on voit la violence que ça crée, ce sont des cages à lapin ou on est tous les uns sur les autres, y a que de l'habitat et on a pas réfléchi les choses autrement

Quel regard porte les habitants sur la transformation de celui-ci ?

Il y a plusieurs regards, là il y a des personnes qui sont partis du quartier car c'était trop populaire et que ça craignait trop, mais ça ce sont sur des zones très marquées, ça concerne les gens proches de la place saint Bruno, il y a du deal, des coups de feu, des règlements de compte là-bas. Il y a vraiment un double niveau car dans le même temps le quartier s'enrichit, qui se gentrifie mais y a des petits coins qui connaissent encore ces phénomènes-là, y a une pauvreté réelle et des jeunes qui dealent pour se faire 200 balles par jour par ce qu'ils savent pas faire autre chose de leur vie, de nombreuses personnes sont donc partis à cause d'un certain sentiment d'insécurité qu'on peut se comprendre. On a des personnes qui ont ce prisme-là de ne voir que les choses à moitié vides en ne voyant que ce côté-là du quartier qui sont liés à la pauvreté et à la violence sociale et qui du coup ils partent

Et les autres finalement, aiment bien le quartier car il est vivant et qu'il s'y passe des choses, il est animé

Globalement j'ai donc ces 2 échos soit les gens partent à cause des aspects négatifs soit ils trouvent le quartier cool et ils restent

Le côté village est très apprécié des habitants mais aujourd'hui le quartier se lisse, c'est moins populaire, on vit pas les mêmes réalités; par exemple moi et ma compagne on est sur des bas salaires et quand je discute avec des parents d'élèves et je bois l'apéro avec eux, ça fait 2/3 ans que je me sens en décalage avec leur train de vivre, quand ils racontent leurs vacances, quand je vois leurs maisons, leurs apparts, je sens que c'est pas mon monde pour moi ça c'est pas grave, ce qui est grave c'est quand au bout d'un moment ça va devenir des ghettos d'une certaine façon de vivre, des ghettos y en a partout, on pointe toujours les quartiers sud de Grenoble (Mistral, Villeneuve) populaires en disant que ce sont des ghettos mais Corenc et Meylan sont des ghettos de riches et Saint Bruno est en train d'en devenir un aussi dans le sens où ils commencent à avoir que des gens qui se ressemblent avec le même train de vie. Des fois quand tu sens que t'es entouré par des gens qui se ressemblent et toi sur pas mal de choses tu es différent, ça te met un peu en décalage,

Est-ce que le développement de lieu comme le vôtre peut constituer une alternative au développement urbain classique et favoriser la transformation d'une ville qui serait plus juste, plus ouverte et inclusive ?

Mon avis est que l'on est des deux tableaux, on participe à une forme de gentrification quand même malgré nous et d'un autre côté on participe à faire le lien entre de collégiens, des jeunes dans la rue, les jeunes en décrochage, on essaye d'accrocher des personnes en marge de la société et de leur faire découvrir notre monde, le milieu associatif, militant, montrer que y a des gens qui débattent pour défendre des idées, montrer que des gens peuvent des choses autrement, on participe à une forme de mixité sociale car on cherche à la créer et à la faire vivre mais d'un autre côté nous sommes des lieux cools et donc de ce fait, on attire un public qui aime bien ce type de lieux et c'est souvent le même public. On est toujours sur le fil, on essaye à Cap Berriat de recruter des profils différents, c'est difficile de travailler avec des gens qui ont pas les mêmes approches, le naturel revient toujours au galop, on partage plus avec des gens qui nous ressemblent, Le mixité est possible mais y a certaines limites, on peut partager des choses mais pas tout, ça se décrète ; y a des choses à partager sur des valeurs ; sur une vision de la société : en quoi on va être solidaire les uns des autres, comment on peut créer du commun ou on partage quand même des choses. On va peut-être favoriser tel classe sociale ou pas, nous essaye de faire de se battre sur des espaces partagés, des bureaux ce que certains appellent du coworking ; on essaye de se battre pour que ça ne soit pas cher ; on se bat pour que on puisse encore bosser dans des lieux où c'est agréable ou c'est cool et surtout ou c'est peu cher et ça reste accessible.

Pour revenir sur ma réponse de base je pense que on est toujours un peu sur le fil et du coup faut que qu'on fasse attention qu'on soit attentif pour que l'on ne bascule pas trop d'un côté comme de l'autre. Mais c'est compliqué car nous on travaille sur du milieu associatif et quid de la place des classes populaires dans le milieu associatif bah c'est sûr qu'elle est moins présente, on ne se leurre pas là-dessus, on essaye de faire en sorte qu'il soit plus près mais on ne peut pas faire la révolution à nous tout seul, il y a d'autres facteurs sociologiques qui rentrent en compte la famille, d'où tu viens, l'éducation nationale. Moi je viens d'une famille très populaire mon père était flic et ma mère était au foyer, je n'aurais jamais dû atterrir dans ce milieu mais il y a des choses dans la vie et des personnes qui ont fait que finalement je n'ai pas suivi le chemin qui était presque tout tracé pour moi mais je ne me leurre pas ça concerne une minorité de personnes. Nous on essaye que peut être on peut semer un petit truc pour que tu dévies de ton chemin et que tu fasses un truc que t'aimes mais ce n'est pas facile.

Est-ce que votre espace de vie faisant la part belle à l'apprentissage, la culture, le partage la créativité et l'expérimentation peu se généraliser et être la base vers un mode de vie urbain où les rapports sociaux seraient plus intenses avec plus de solidarité, d'échange, de partage des savoirs et des talents ?

Oui ça serait cool même si je dis pas que nous sommes des exemples et que tout le monde doit faire comme nous mais c'est quand même bien qu'ils existent des lieux très ouverts où on peut débarquer librement et présenter son projet pour pouvoir se faire accompagner, avec nous y a des grandes chances pour que ça soit possible, soit les accompagner personnellement soit on met à disposition du matériel pour que ça soit le cas, y a des gens qui ont pas besoin de nous ils ont déjà les connaissances en terme de milieu culturel et associatif, ils ont déjà des réseaux ; on participe un petit peu au fait que la ville soit plus vivante, plus humaine car on défend à notre échelle des discours, des choses, on participe à pleins de réunions avec des instances politiques comme la ville, la métropole etc ; avec ces gens-là qui prennent des décisions à grande échelle pour la ville ; on défend un peu notre steak en apportant une vision autre, en leur disant : attention aux décisions que vous prenez car la-vous réfléchissez de tel façon que vous prenez pas en compte les gens qui galèrent, les jeunes, c'est bien qu'il y ait de des lieux comme les nôtres.

Après nous sommes marginaux, il n'y a pas 40 Cap Berriat à Grenoble, En tout cas c'est bien à mon avis que les pouvoirs publics soutiennent encore des projets comme les notre après pas que c'est bien que Il y ait autre chose pur combien de temps je ne sais pas, à quelle hauteur, jusqu'à quand on aura des subventions car nous sommes surtout dans le domaine social.

Pensez-vous que la transformation des friches urbaines en peut renouveler profondément notre manière de faire la ville et de l'habiter ou n'est ce qu'un outil marketing/un épi phénomène qui sert le marketing territorial d'une ville ?

Je cocherais plutôt la seconde case car si la vie en ville se résumait à comment on réhabilite les friches ça se saurait, la vie quotidienne en ville est quand même lié aux transports, à notre métier, à l'urbanisme, les friches en urbanisme c'est une goutte d'eau donc est ce que ça participe à ma transformation de notre façon de vivre en ville franchement je suis pas sûr, je pense que c'est pas mal de se dire parfois qu'est ce qu'ont fait de ces grands lieux, de ces grandes surfaces qui sont vides, comment on peut les réutiliser pour en faire quelque chose après est ce que ça révolutionne la façon de vivre en ville, franchement je suis pas sûr et puis faut se poser la question, la réhabilitation des friches, les tiers lieux ça bénéficie à qui ? Après ça n'empêche pas que des projets soient super cools

Moi ce que j'ai envie de voir aujourd'hui c'est dans les quartiers populaires, qu'on arrive à donner les moyens financiers, les capacités le temps et l'argent aux habitants pour que on puisse les accompagner dans vous est ce que il y a des choses que voudriez améliorer dans votre quartier, des lieux que vous voudrez créer, qu'est ce qu'il vous manque au quotidien, ça sera pas forcément des friches ou des tiers lieux, ça sera peut-être d'autres choses mais voilà, cette question friches et de des tiers lieux, elles concernent quand même beaucoup un certain type de population. Je pense qu'il y a des choses à faire sur comment on vit notre quotidien en ville, je pense que ça passe par aussi plein d'autres choses qui sont vraiment à ma sens plus importante : comme comment je suis dans mon logement, la question de l'habitat qui est super importante, pleins de gens habitent dans des logements pourris ou t'entend ton voisin vivre ; quand tu sors de chez toi, tu es où ? C'est quoi l'espace public, il se passe quoi ? Comment tes enfants vivent la ville ? Pour moi toutes ces choses jouent assez fort sur comment tu vis ton quotidien, pour moi la question des friches n'est donc pas une priorité par rapport à en quoi ça peut venir jouer sur comment on vit la ville. L'espace urbain est déjà dense, il y a déjà beaucoup de choses à faire ; tant mieux si on réhabilite des friches surtout si ça concerne de projets d'habitants plutôt que par des entreprises qui débarquent.

Ce sont des bons terrains de jeu expérimentaux pour dire, expérimentons quelque chose, testons quelque chose pour voir ce que ça donne et ça marche peut-être que l'on pourra le tester à plus grande échelle ça peut être intéressant dans cette idée-là, après la question de ces quartiers durables, écologiques je pense qu'un jour faudra faire le bilan de ce que ça crée aussi socialement, qui vit dans ces quartiers, est ce que de la pédagogie a vraiment été faite ? Est-ce que c'est suffisant de se dire tiens on prend des pauvres et on les met dans des logements écologiques pour dire que le quartier est durable,

Il y a des choses à expérimenter

Je pense que tant que les pouvoirs publics ne reprennent pas un peu la main sur la question du foncier, ce qui drive l'urbanisme ce sont les loyers, comment tu payes, combien t'achètes le foncier ; quel business il y a derrière, tant que politiquer prend pas la main sur ça et que on laisse ça au privé qui s'enrichit sur la gueule de tout le monde et dont grimper les prix. Pour moi c'est l'un de premiers leviers pour transformer l'urbanisme et la façon de vivre en ville. Parfois quand tu te loges en ville et que t'es seul, le prix de ton logement, c'est la moitié de ton salaire, c'est impressionnant. A Paris des gens n'ont pas le moyen de payer un logement alors qu'ils bossent, on marche sur la tête, Le marché est totalement dérégulé. Avec le confinement les prix de

l'immobilier ont augmenté de 20 à 30 %, en un an, le confinement a fait que beaucoup de gens qui vivent en ville se sont dits qu'ils vont acheter plutôt en périphérie rurale, boom de l'achat des maisons. Déjà y a 2 ans acheter c'était ultra cher mais là c'est encore plus compliqué. Des gens qui ont bossé toute leur vie ne pourront jamais acheter leur appart ou leur maison et donc ils resteront locataires toute leur vie et ils. J'ai l'impression que cette question de l'urbanisme est étroitement liée à ça. A Paris, Anne Hidalgo a essayé de réguler les loyers avec une fourchette haute à ne pas dépasser, ils ont légiféré là-dessus mais ça ne marche pas car y a pas de contrôle. Je suis un peu fataliste là-dessus mais j'ai l'impression que plus le temps passe, plus le fossé se creuse entre les riches et les pauvres et de ce que crée l'urbanisme crée sur la pauvreté, l'exclusion sociale avec la construction de ghettos

Ce qui va se rajouter aussi c'est le réchauffement climatique quand tu vois qu'au Canada on a atteint presque 50 degrés dans une ville, tu rajoute ça sur l'urbanisme en ville et on risque vraiment d'assister à des émeutes urbaines à l'avenir et c'est les pauvres qui vont souffrir le plus de ces changements, le problème c'est que vu qu'ils ne se bougent pas assez vite pour faire changer les choses, quand on sera au pied du mur, faudra y aller rapidement.

Mots clés : *friches urbaines, quartier durable, régénération urbaine, fabrique urbaine, innovation*

Résumé :

Alors qu'elles sont le fait de lieux passés qui ont souvent été les symboles du passé d'un quartier, d'une ville ou d'une région et qu'elles ont été un certain temps délaissées au profit d'une politique d'expansion des villes française et européennes, les friches urbaines figurent depuis les années 2000 comme pionnières dans une volonté de créer un espace urbain plus durable. Laboratoires de la ville de demain, elles sont le terrain d'expérimentations et d'innovations en termes de mode de gouvernance, d'aménagement du territoire, de pratiques et d'usages qui ont permis de considérablement transformer le visage du quartier dans lesquels elles se trouvaient. Cependant leurs limites spatiales, l'inadéquation de leur temps de transformation avec le temps politiques et la difficulté à lier réellement durabilité socioculturelle, durabilité environnementale et durabilité économique dans les projets rend complexe leur capacité à réellement un tournant urbanistique vers un modèle plus vertueux. Les 3 quartiers français étudiés vont permettre de mieux rendre compte des dynamiques qu'engendrent ces projets de régénération de friches et des enjeux qu'ils soulèvent.