

## Des friches urbaines aux quartiers résidentiels Pour un retour en ville?

David Bichsel

Sous la direction du Prof. A. Da Cunha



**Photographie de page de titre :** Nouvelles habitations sur l'Aire Renfer, à Bienne.

## **Remerciements**

Je tiens dans un premier temps à exprimer ma gratitude envers l'ensemble des personnes qui ont participé, d'une manière ou d'une autre, à la réalisation de ce travail. J'aimerais en particulier remercier les personnes suivantes :

- 1) Antonio Da Cunha, mon directeur de mémoire, pour m'avoir guidé lors des principales étapes de mon travail et pour avoir accepté de financer la réalisation de l'enquête
- 2) François Kuonen, du service d'urbanisme de la commune de Bienne, pour avoir pris le temps de répondre à mes questions et pour m'avoir transmis les plans demandés
- 3) Aline, Myriam, Marc et toute ma famille pour leur soutien, leur intérêt ainsi que leurs précieux conseils

Enfin, je tiens à remercier très sincèrement toutes les personnes qui ont bien voulu consacrer un peu de leur temps libre pour participer à mon étude et sans qui ce rapport ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui.

## **Résumé court :**

Partant du constat de l'étalement urbain, le présent travail essaie de savoir si la reconversion des friches centrales peut faire revenir en ville les ménages des couronnes périphériques. A l'aide de sondages menés auprès des résidents de deux nouveaux quartiers de Bienne, il y est montré que les anciennes friches offrent surtout des habitats alternatifs à la population locale en répondant à des demandes qui restaient jusque-là latentes. Les habitants qui font le choix de quitter les zones périphériques pour ces parcs résidentiels sont en revanche minoritaires. Ces sites ne parviennent donc pas à inverser la tendance à l'exode urbain.

## **Résumé long :**

Après avoir perdu des habitants pendant plusieurs décennies, les villes-centres retrouvent depuis le début du millénaire des soldes migratoires positifs. Selon les spécialistes, ce renversement de tendance serait la conséquence d'un mouvement de retour en ville, un phénomène qui aurait pris forme sous l'effet conjugué de la politique fédérale d'aménagement du territoire, de l'existence d'une demande latente pour les localisations centrales, des stratégies municipales et de la reprise des investissements immobiliers. Partant de ces constats, la présente étude s'interroge sur le rôle joué par les friches dans cette nouvelle dynamique. Existe-t-il un lien de cause à effets entre leur réutilisation et le regain d'attractivité des villes-centres ? Est-ce que l'offre immobilière réalisée sur ces quartiers a su convaincre les ménages des couronnes périphériques à revenir en ville ? Si oui, qui sont ces derniers et pourquoi ont-ils choisi de s'installer sur ces sites ?

Ce travail essaie de répondre à ces questions en prenant pour périmètre d'étude des anciens sites en friche de Bienne : l'Aire Renfer et l'Aire de l'Usine à Gaz. Sur la base des sondages qui ont été menés dans ces quartiers, il montre que la proportion de ménages originaires de la périphérie y est très faible et que l'exode urbain reste une tendance dominante au sein des espaces urbains. Aucun mouvement de retour en ville n'a lieu, les friches attirant surtout des citadins déjà établis dans la commune. Leur reconversion provoque un processus de relocalisation centrale qui tend à limiter les départs vers la périphérie, en répondant à des demandes que les ménages de la ville-centre n'avaient jusque-là jamais pu satisfaire (vastes logements lumineux, possibilité d'accéder à la propriété en ville, etc.). Les rares retours recensés sont l'œuvre de seniors de plus de 80 ans, vivant dans une villa du suburbain qu'ils ne sont plus capables d'entretenir. La recherche d'une assistance médicale et d'une plus grande proximité des services urbains les incitent à revenir au centre des agglomérations. Mais leur nombre est très limité. Si des nouveaux contribuables sont recensés dans les villes, ils proviennent surtout de régions rurales et d'agglomérations voisines, démontrant ainsi que le terme « retour en ville » n'est pas adapté à la situation suisse.

**Mots-clés :** friche / renouvellement urbain / reconversion / densification / logements / aspirations résidentielles / stratégies résidentielles / retour en ville / Aire de l'Usine à Gaz / Aire Renfer

## Table des matières

1. Introduction .....	9
<b>PARTIE 1 : Un retour en ville peut-il se produire ? .....</b>	<b>11</b>
1.1 Etalement urbain.....	12
1.2 Politique d'aménagement du territoire .....	14
1.3 Reprise démographique .....	15
1.4 Rôle de l'immigration.....	16
1.5 Aspirations résidentielles.....	17
1.6 Propension à migrer .....	19
1.7 Flexibilité des aspirations .....	21
1.8 Demande latente .....	23
<b>PARTIE 2 : Quelles possibilités offrent les friches ?.....</b>	<b>25</b>
2.1 Définition.....	26
2.2 Formation et perception.....	27
2.3 Etendue et situation .....	28
2.4 Pénurie immobilière .....	29
2.5 Interventions urbanistiques.....	31
2.6 Rent-gap et new-build gentrification .....	33
2.7 Obstacles aux reconversions.....	34
2.8 Mesures d'encouragement .....	36

<b>PARTIE 3 : Hypothèses et méthodologie .....</b>	<b>38</b>
3.1 Hypothèses de travail.....	39
3.2 Objectifs.....	42
3.3 Conception du questionnaire .....	44
3.4 Taille et représentativité de l'échantillon .....	45
3.5 Administration des questionnaires.....	46
<b>PARTIE 4 : Description des périmètres d'étude .....</b>	<b>48</b>
4.1 Aire Renfer .....	49
4.1.1 Historique .....	49
4.1.2 Projet de réaménagement.....	49
4.2 Aire de l'Usine à Gaz .....	51
4.2.1 Projet de réaménagement.....	51
4.2.2 Parc de la Suze .....	54
4.2.3 Habitat avec prestations.....	56
4.2.4 Environnement peu attractif.....	57
<b>PARTIE 5 : Résultats d'enquête .....</b>	<b>58</b>
5.1 Propriétés du logement précédent.....	59
5.1.1 Type de l'ancien domicile.....	59
5.1.2 Ancien statut d'occupation.....	60
5.1.3 Ancien lieu de domicile.....	61
5.1.4 Défauts de l'ancien logement .....	63
5.2 Propriété du logement actuel .....	66
5.2.1 Durée de résidence .....	66
5.2.2 Statut d'occupation actuel.....	67

5.2.3	<i>Niveau des loyers</i> .....	69
5.2.4	<i>Taille des logements</i> .....	70
5.3	<i>Motivations</i> .....	72
5.3.1	<i>Influence du cycle de vie</i> .....	72
5.3.2	<i>Motifs du déménagement</i> .....	73
5.3.3	<i>Critères de choix déterminants</i> .....	74
5.3.4	<i>Qualité des logements</i> .....	78
5.3.5	<i>Niveau de satisfaction</i> .....	79
5.3.6	<i>Futur déménagement ?</i> .....	80
5.3.7	<i>Motifs du futur déménagement</i> .....	81
 <b>PARTIE 6 : Conclusions et sources</b> .....		<b>84</b>
6.	Vérification des hypothèses .....	84
7.	Limites méthodologiques.....	87
8.	Conclusion .....	88
9.	Bibliographie .....	91
10.	Table des annexes.....	94

## 1. Introduction

En Suisse, 0.86 mètres carrés de terrain sont bâtis chaque seconde. Le rythme effréné avec lequel se répand l'urbanisation pose de multiples problèmes en marge des agglomérations où le développement de l'habitat pavillonnaire est considérable. Les ménages qui fuient la ville-centre pour déménager en périphérie sont de plus en plus nombreux ce qui a pour effet d'accentuer les nuisances environnementales au sein des agglomérations. Un tel exode conduit également à la concentration des individus les plus vulnérables dans les centres et à une baisse constante des recettes fiscales de ces communes. Dans ces conditions, ces dernières ont de grandes difficultés à financer les opérations qui relèvent de leur responsabilité. Pour améliorer leur situation, elles doivent non seulement stopper leur déclin mais aussi faire revenir certains ménages en ville.

Après plusieurs décennies de déprise démographique, les communes-centres semblent retrouver un second souffle. En effet, depuis 2001, les principales villes du pays regagnent des habitants. Selon les spécialistes, ce renversement de tendance serait la conséquence d'un mouvement de retour en ville, un phénomène qui aurait pris forme sous l'effet conjugué de la politique fédérale d'aménagement du territoire, de la reprise des investissements immobiliers, de l'existence d'une demande latente pour les localisations centrales et des stratégies municipales. Partant de ces constats, la présente étude s'interroge plus précisément sur le rôle joué par les friches urbaines.

Depuis quelques années maintenant, les pouvoirs publics attendent beaucoup de la réutilisation de ces terrains. Laissés à l'abandon ou sous-exploités, ils ne servent plus les intérêts de leurs derniers occupants. Ils sont dès lors laissés vacants pendant plusieurs mois, voire plusieurs années d'affilée sans servir à quiconque. Ces sites se limitent souvent à quelques bâtiments mais s'étendent parfois aussi à des quartiers entiers. Au vu des problèmes d'urbanisation actuels, une reprise en mains de ces terrains serait très nécessaire. Avec leurs superficies, les friches permettraient en effet de construire des milliers d'habitats supplémentaires au centre, réduisant ainsi les impacts négatifs liés à l'étalement urbain. Si les effets d'une telle densification ont des retombées bénéfiques sur la qualité de l'environnement, il est aujourd'hui plus difficile de saisir quel est le rôle des friches au niveau démographique. Existe-t-il un lien de cause à effets entre la reconversion des friches et le regain d'attractivité des villes ? Ces terrains ont-ils su convaincre les ménages des couronnes périphériques à revenir vivre au centre ? Si tel est le cas, qui sont ces gens et pourquoi ont-ils choisi de s'établir dans ces quartiers ?

Le but de ce travail est justement de répondre à ces questions. Pour ce faire, ce rapport a été divisé en six grandes parties. Basées sur des recherches existantes, les deux premières visent à dégager des renseignements théoriques sur la situation actuelle. Dans la partie 1, la question du « retour en ville » est traitée de manière globale. Il y est notamment décrit l'évolution récente des villes au niveau démographique et les facteurs qui rendent difficile ou peuvent faciliter l'arrivée dans les centres des ménages périphériques. La deuxième partie aborde le problème de manière plus ciblée en déterminant le potentiel des friches. Les possibilités offertes par ces terrains sur le plan quantitatif et qualitatif y sont décrites. Partant de ces raisonnements théoriques, la partie 3 présente les hypothèses, les objectifs et la méthodologie de ce travail pour laisser place, dans les deux chapitres suivants, à des études de cas. Les périmètres choisis sont deux anciennes friches industrielles de la ville de Bienne : l'Aire de l'Usine à Gaz et l'Aire Renfer. Après une brève description de leur contenu et caractéristiques, ce travail donne les résultats d'un sondage visant à déterminer à la fois le profil, les motivations et la satisfaction résidentielle des ménages établis dans ces quartiers. De là, diverses conclusions ont été tirées sur la capacité des friches à faire revenir la population en ville.

## **PARTIE 1**

**Un retour en ville peut-il se produire ?**

## **PARTIE 1 : Un retour en ville peut-il se produire ?**

La première partie de ce travail aborde le thème du retour en ville, entendu ici comme l'arrivée dans une ville-centre des ménages ayant fait le choix, quelques années plus tôt, d'en partir pour la périphérie de l'agglomération. La question qui est posée ici est la suivante : Est-il possible de faire revenir les habitants du suburbain et du périurbain dans les communes-centres ? Si oui, qui sont-ils ? Pour répondre à ces questions, il importe dans un premier temps de donner un aperçu global du contexte actuel d'urbanisation. Pour ce faire, les sections suivantes s'attachent d'abord à présenter le régime d'urbanisation en cours depuis les années 1970 et l'avènement des voitures individuelles et à exposer la tendance récente à la réurbanisation des villes-centre. Les prochains chapitres visent ensuite à savoir, d'une part, si un retour en ville est possible et, d'autre part, par quelles offres les urbanistes peuvent inciter les ménages à se réinstaller au centre. Pour ce faire, il importe de définir la notion d'aspiration résidentielle et ses diverses composantes afin de mieux saisir à quel idéal aspirent les ménages. Diverses réflexions sont enfin entamées sur les facteurs qui influencent la propension à migrer et sur les conditions à satisfaire pour rendre le « vivre en ville » plus attractif.

### **1.1 Étalement urbain**

A l'instar des autres pays européens, la Suisse est aujourd'hui confrontée à un étalement urbain problématique. Entre 1940 et 2000, ses villes n'ont en effet cessé de s'étendre. Cette dynamique a connu deux étapes distinctes. Débutée vers 1940 jusqu'au début des années 1970, la première s'est manifestée par la création de quartiers denses et mixtes en continuité immédiate des villes-centres. L'extension et le perfectionnement des réseaux de transports publics, liée notamment au tramway et au train, a constitué le principal moteur de cette dispersion. Pour qualifier ces tissus, les scientifiques emploient le qualificatif de *suburbain*, un terme à distinguer du *périurbain* dont le contenu renvoie à un régime d'urbanisation plus récent mais aussi plus dégradant par rapport à l'environnement, l'économie et l'équilibre social des agglomérations (Thomann, 2005).

Débutée à partir des années 1970, la périurbanisation se caractérise par la prolifération des villas individuelles et la création de tissus urbains de faible densité, mal desservis par les transports en commun et discontinus. La raison d'un tel étalement est à rechercher dans la démocratisation de la voiture individuelle, qui a donné accès à de nouvelles opportunités foncières en périphérie des agglomérations, mais aussi à une insatisfaction des citoyens par rapport à la qualité de vie de la

ville-centre. La promiscuité, la pollution de l'air, le bruit et le manque de verdure sont autant de facteurs qui ont incité les ménages aisés à déménager. Selon Da Cunha, les départs successifs de ces contribuables sont aussi à mettre en lien avec trois changements majeurs : l'évolution du nombre et de la structure des ménages, l'augmentation des surfaces de logement par habitant et le changement des modes d'habiter.

De 1970 à 2000, la taille moyenne des ménages a connu une baisse conséquente, passant de 2.9 à 2.2 individus. Parallèlement, le nombre de ménages privés a augmenté de plus de 51%. De ces évolutions résultent aujourd'hui une demande accrue pour de nouvelles habitations que la ville-centre ne peut absorber à elle seule et ce d'autant plus que les surfaces habitables qui composent leur parc immobilier ne sont plus toujours conformes avec les standards de confort du moment. Alors qu'elle se situaient à hauteur de 68.6 m<sup>2</sup> en 1980, la taille moyenne d'un logement atteint en 2000 80.1 m<sup>2</sup>. Le décalage apparent qui sépare les biens immobiliers existants de la demande est encore accentué par les changements récents des modes d'habiter. Une part non négligeable des ménages aspirent aujourd'hui à devenir propriétaires d'une maison individuelle. Ce modèle d'habitat offre une qualité de vie élevée, souvent supérieure à celle des logements collectifs des quartiers denses. Il permet non seulement d'accéder à de vastes surfaces habitables ou d'être propriétaire mais aussi de se rapprocher de la campagne, de profiter d'un environnement calme, attractif sur le plan paysager et doté d'une bonne qualité d'air (Da Cunha et al., 2007).

Le franc succès rencontré par les résidences pavillonnaires (leur effectif a cru de 126% de 1970 à 2000) a largement contribué à l'extension spatiale des villes. Depuis quarante ans maintenant, les couronnes périphériques continuent de s'étendre, souvent au détriment des villes-centres. Au niveau démographique, l'étalement urbain a pour effet de vider les centres de leurs populations, ce qui n'est pas sans poser un certain nombre de problèmes. Un tri sélectif s'opère sur celles-ci. Les ménages aisés, représentés par les cadres, les dirigeants, les intellectuels et les indépendants partent vers le périurbain. Le suburbain attire quant à lui des résidents plus modestes, eux aussi composés en majorité de couples avec enfants. L'exode urbain de ces groupes de population est problématique au niveau économique, car il tend à concentrer les individus les plus vulnérables et demandeurs de services sociaux au cœur des agglomérations. Cette tendance qui est résumée par le terme allemand « *A-Stadt* » provoque des complications fiscales et financières au sein des villes-centres, leurs meilleurs contribuables systématiquement sur le départ. Sachant que la ville a à sa charge le financement de multiples services (loisirs, transports, services sociaux, sécurité, etc.) qui servent à toute l'agglomération, elle peine désormais à assumer les autres activités qui sont de sa responsabilité. Pour éviter que la situation n'empire, il importe aujourd'hui de trouver au plus vite des solutions.

Les effets de l'étalement urbain ne sont pas uniquement d'ordre économique ou social. De vives critiques sont aussi adressées à ce régime d'urbanisation pour ses impacts sur l'environnement. L'absence de transports collectifs dans le périurbain rend les ménages dépendants de la voiture. Il en résulte un afflux massif de pendulaires motorisés vers l'intérieur des villes-centres, ce qui provoque des problèmes quotidiens de pollution, de bruit et de congestion. La multiplication des villas génère également un mitage du territoire, un gaspillage des sols et une hausse significative des dépenses énergétiques (Bochet, 2005). Cette évolution tend par ailleurs à dégrader la qualité de vie des centres. Indirectement, elle accentue donc la déprise démographique des villes-centre en amenant les citoyens les plus attachés au style de vie urbain à remettre en question leur propre choix résidentiel.

## **1.2 Politique d'aménagement du territoire**

Face à la gravité des répercussions, les autorités fédérales ont décidé il y a une dizaine d'années de donner la priorité à la densification des tissus urbains. La politique d'aménagement définie à travers les documents officiels part du constat que les villes sont des œuvres inachevées au sein desquelles sommeillent de vastes réserves à bâtir. Les exploiter permettrait de limiter l'emprise urbaine sur les terres agricoles et d'éviter une grande partie des inconvénients de l'étalement des constructions. Dans la synthèse du programme national de recherche *Utilisation du sol en Suisse* (PNR 22), il est précisé que le potentiel de densification des tissus existants est assez grand pour satisfaire les demandes d'habitat des vingt prochaines années. Si ces surfaces étaient utilisées à des fins résidentielles, elles seraient, selon les auteurs, suffisamment vastes pour abriter près de 2 millions de logements (Rérat, 2008a). Ce calcul n'est cependant pas très réaliste, car il prend en considération, dans son estimation, l'ensemble des espaces inutilisés tels que les sous-sols et les combles. Dans les faits, ils ne sont pas adaptés à cet effet, ce qui rend leur exploitation caduque. La reconversion des friches, la requalification de quartiers en déclin, l'exploitation des terrains constructibles inutilisés, la réhabilitation et la rénovation du bâti restent néanmoins les maîtres mots de la politique d'aménagement du territoire (Rey, 2007).

En promouvant l'idée d'une Suisse urbaine polycentrique, la Confédération affiche sa volonté de reconstruire la ville sur la ville. Selon Jaccaud, toutefois, de telles intentions ont du mal à être inscrites dans les projets d'agglomération et les plans directeurs (Jaccaud, 2008). Les communes périphériques continuent pour leur part à dézoner des terrains, menant à un surdimensionnement des sites constructibles. Les collectivités locales prennent néanmoins petit à petit conscience des

enjeux liés à l'étalement urbain. Au fil du temps, les buts formulés par la Confédération, en matière d'aménagement du territoire, devraient donc pouvoir être davantage concrétisés.

### **1.3 Reprise démographique**

La mise en pratique des directives fédérales semblent à ce jour enfin porter ses fruits. Après plus de trente ans de déclin démographique, les villes suisses retrouvent une attractivité résidentielle. Depuis 2000, les principaux centres du pays regagnent plus d'habitants qu'ils n'en perdent. Les changements les plus spectaculaires sont à mettre au profit de Zurich qui, entre 2000 et 2007, a enregistré un solde migratoire de + 21000. Ce cas n'est pas isolé. Genève (+ 5000), Lausanne (+ 4300), Fribourg (+ 2100) ou encore Neuchâtel (+ 1000), pour ne citer qu'eux, ont connu un tel sort (Rérat et al., 2009a).

La politique fédérale d'aménagement du territoire a sans doute joué un rôle dans cette inversion de tendance. Il semblerait cependant qu'elle ne représente pas le principal facteur explicatif. La récente évolution des investissements immobiliers a plus participé à l'émergence de ce nouveau phénomène. Dans les années 1990, bon nombre d'investisseurs se sont retirés de la construction pour faire leurs placements dans la Bourse, jugée plus rentable. La chute brutale des cours qui a eu lieu en 2002 a toutefois précipiter leur retour et ce, malgré la reprise observée en 2005. Pour éviter de subir pareille désillusion, les acteurs ont depuis appliqué une logique de diversification des risques, permettant ainsi une reprise des placements dans l'immobilier. Si la construction est redevenue un secteur attractif, c'est en partie aussi à cause de la bonne conjoncture économique. Les faibles taux hypothécaires, l'apparition de fonds d'investissements immobiliers ainsi que la forte demande de construction stimulent la réalisation de nouveaux logements en ville (Rérat et Piguet, 2009a). Par ailleurs, certaines régies privées dont font partie les CFF ainsi que la Poste procèdent aujourd'hui à la valorisation d'une partie de leur patrimoine foncier. Devenus inutiles dans le cadre de leurs activités habituelles, certains terrains sont vendus ou transformés à des fins résidentielles.

Les stratégies immobilières menées par les communes-centres ne sont pas non plus étrangères à ce renouveau démographique. En proie à des difficultés financières, les villes sont prêtes à faire beaucoup d'efforts pour améliorer la qualité de vie de leurs quartiers et attirer des contribuables aisés sur leur territoire (Bidou-Zachariasen et al., 2003). Dans ce but, elles multiplient le nombre d'initiatives visant à modérer le trafic routier et à améliorer la qualité de leurs espaces publics. A l'image de Zurich, Bâle ou encore Lausanne, certaines d'entre elles organisent aussi de vastes

programmes de construction de logements, dont l'effet principal est de désaturer leur marché immobilier. Cette politique qui débouche sur un plus grand nombre d'appartements en ville peut atténuer les hausses systématiques des loyers et rendre les centres plus accessibles aux ménages à bas revenu (Rérat et al., 2008b).

## 1.4 Rôle de l'immigration

Selon les premières conclusions de l'étude *Back to the City* conduite par l'Institut de géographie de Neuchâtel, les populations qui sont de retour en ville<sup>1</sup> viennent avant tout de l'étranger. Cette tendance n'est pas nouvelle en soi. Le tableau donné ci-après indique en effet que les migrations issues d'autres pays représentaient déjà 36% des entrants<sup>2</sup> entre 1995 et 2000.

Type de zones de provenance	Effectifs	En % du total	En % des migrants internes
Même agglomération	57'292	29.4	46.0
Autre zone urbaine	46'692	24.0	37.4
Communes rurales	20'656	10.6	16.6
Migrations internes	124'640	64.0	100.0
Pays étranger	70'046	36.0	
Migrations totales	194'686	100.0	

**FIGURE 1** Migrations entrantes des grandes villes-centres de Suisse, entre 1995 et 2000 (Both et Da Cunha, 2004)

Depuis le début du nouveau millénaire, leur proportion n'a cessé de s'accroître. Cette évolution trouve son origine dans l'augmentation de la mobilité à l'échelle du globe. Les récents accords sur la libre circulation des personnes et l'instauration d'un visa commun aux ressortissants de l'Union européenne, ont notamment eu pour effet de multiplier les séjours de courte durée dans le pays. L'immigration annuelle de 2002-2007, qui suit l'entrée en vigueur des accords, dépasse désormais de 56% celle recensée entre 1996 et 2001 (Piguet, 2009). Ces flux migratoires ont

<sup>1</sup> Le terme « retour en ville » est ici employé au sens large. Il désigne l'ensemble des flux entrants des villes-centres, sans faire de distinctions types de provenance.

<sup>2</sup> Tirée de l'étude de Da Cunha et Both, ce tableau fait uniquement référence aux grandes villes-centres de Suisse.

aujourd'hui un double profil. Elles comprennent à la fois des ménages peu qualifiés mais aussi des salariés à revenus élevés, travaillant le plus souvent dans le secteur des services tertiaires avancés, notamment dans les multinationales. Les fortes contraintes professionnelles auxquelles doivent faire face ces individus les conduisent aujourd'hui à opter le plus souvent pour des localisations centrales (Da Cunha, 2008).

Le renversement de tendance observé depuis 2000 ne serait par conséquent que peu lié au retour de certains ménages des couronnes suburbaines et périurbaines. Da Cunha montre tout du moins que le phénomène de *gentrification*<sup>3</sup> qui désigne, selon la définition originelle de Glass, le retour en ville des classes aisées du périurbain, n'est pas d'actualité en Suisse. Les données officielles indiquent que les cadres, les dirigeants, les indépendants et les intellectuels continuent de quitter les centres pour des localisations périphériques (Da Cunha, 2008). Si des retours se produisent, ils sont avant tout l'œuvre de jeunes adultes (20-24 ans) sans attaches et bénéficiant d'un revenu plutôt élevé ainsi que des personnes seules. En grande partie responsables de l'exode urbain, les familles ne font en revanche que rarement marche arrière.

## 1.5 Aspirations résidentielles

A priori, peu de ménages reviennent en ville à ce jour. La question qui se pose n'est dès lors pas de savoir si un inversement du modèle de mobilité s'est produit mais s'il peut avoir lieu lors de ces prochaines années. Pour répondre à cette interrogation, il importe avant toute chose de saisir quels sont les mécanismes qui sont à la base de la mobilité résidentielle. Quels facteurs poussent les ménages à changer durablement d'habitats ? La notion d'aspiration fournit des informations précieuses à ce sujet.

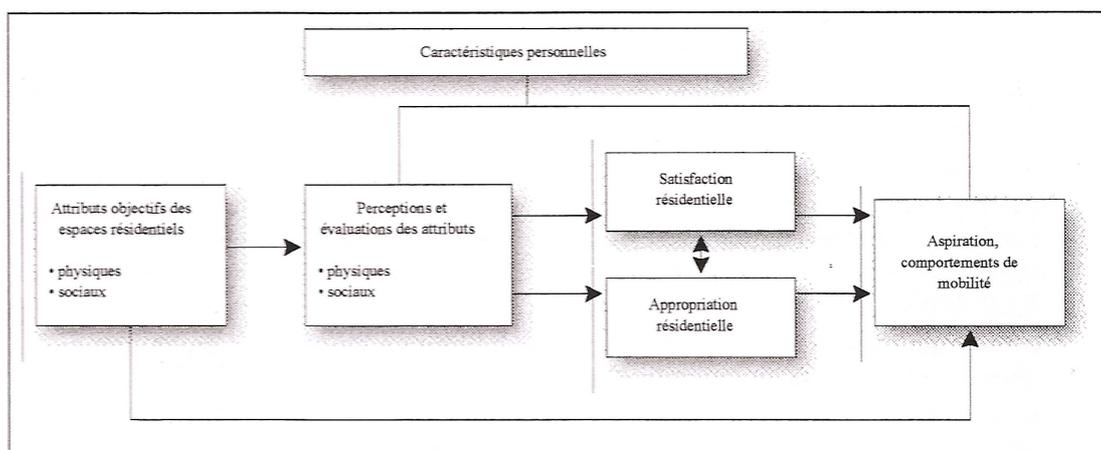
Le terme *aspiration* désigne une série de désirs et de souhaits orientés vers une finalité et ayant pour base des valeurs individuelles ou collectives. Elle renvoie à des images, des représentations vers lesquelles souhaitent tendre les habitants. Par extension, la notion d'*aspiration résidentielle* est employée lorsque les attentes sont en relation directe avec une demande de logements. Dans ces cas précis, elles se rapportent non seulement aux qualités de l'habitat mais aussi à celles de son environnement social et physique (Da Cunha et al, 2007). Elles se divisent en quatre types et concernent soit :

---

<sup>3</sup> Plus précisément, selon la définition donnée par la sociologue Glass, ce terme désigne un phénomène d'embourgeoisement par lequel des ménages aisés réhabilitent des quartiers populaires, engendrant ainsi l'éviction progressive des habitants d'origine.

- 1) la qualité du logement
- 2) la qualité de l'environnement social
- 3) la qualité de l'environnement naturel
- 4) la qualité du cadre de vie

Parmi ces facettes, celle du logement reste de loin la plus influente au moment de déménager. Si l'on entend inciter les ménages périphériques à vivre à nouveau au centre, il faut donc accorder une attention particulière à la qualité du logement, car c'est sur ce point que le choix résidentiel se réfère le plus. A cet effet, l'ensemble des aspirations qui s'y rapportent (recherche de confort, d'intimité, possibilité d'exprimer sa personnalité et de s'approprier l'espace) semblent pouvoir être satisfaites par la propriété. L'environnement social s'avère moins important au regard de la population. Il peut néanmoins s'avérer décisif lors de la décision de déménager. A ce niveau, les habitants souhaitent avant tout entretenir de bons contacts avec le voisinage et, selon les cas, les développer. La troisième dimension concerne la qualité du milieu naturel. Celle-ci est vivement critiquée dans certaines villes, essentiellement en raison de la pollution et du bruit induits par les pendulaires. Des mesures de restriction du trafic motorisé sont donc impératives sans quoi il ne sera pas possible de séduire les ménages de la périphérie. Un effort devrait aussi se porter sur la création et le maintien d'espaces verts. La qualité du cadre de vie se traduit par l'aspiration à la communication. Sur ce point, les ménages sont surtout demandeurs d'espaces publics de qualité. Or, depuis les années 1970, ceux-ci sont systématiquement monopolisés par les automobilistes. Un accès au réseau de transports publics et la proximité d'équipements communs sont aussi désirés par les ménages (Da Cunha et al, 2007).



*Figure 2 Perception du cadre de vie et comportements résidentiels*  
(Da Cunha et al., 2007)

Les points énumérés ci-dessus sont abordés à chaque fois que l'on entend évaluer un logement. Le poids attribué à chacun d'entre eux tend cependant à varier d'une personne à l'autre. Chaque individu a sa façon de percevoir le monde. En occultant des éléments et en retenant d'autres, les gens se font une image plus ou moins précise de la réalité qu'ils confrontent ensuite à leurs propres valeurs. Si l'habitat perçu coïncide plus ou moins avec celles-ci, ils auront tendance à s'y enraciner. Au contraire, si un déséquilibre assez prononcé apparaît entre ces deux éléments, l'individu en question tendra plutôt à déménager. La figure 2, présentée avant, donne un aperçu synthétique de ce mécanisme (Da Cunha et al, 2007).

Les comportements de mobilité résidentielle dépendent beaucoup des personnalités, des besoins et des désirs des personnes. Ces éléments ne sont pas figés dans le temps mais tendent à changer régulièrement selon les évolutions démographiques, économiques ou encore professionnelles de la population. Pour mieux cibler les gens qui sont susceptibles de retourner en ville, il convient d'étudier ces facteurs plus en détails.

## **1.6 Propension à migrer**

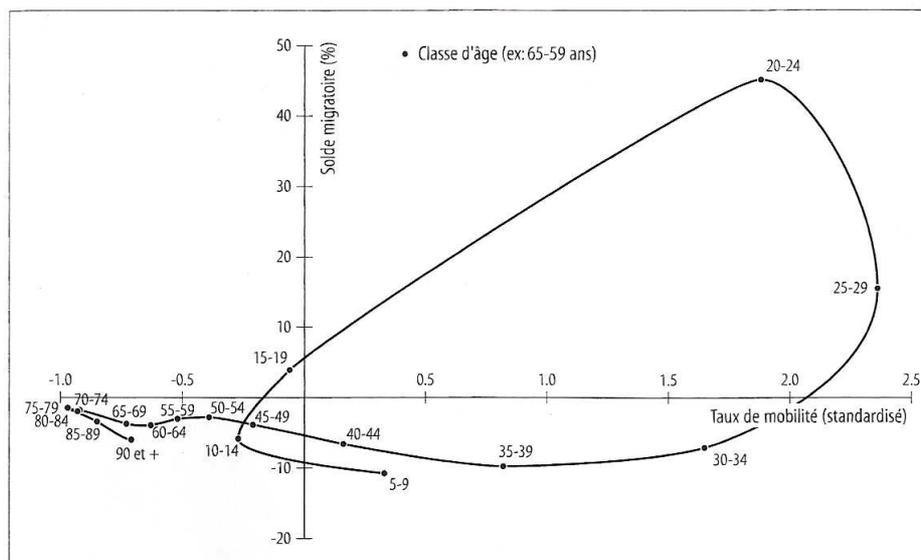
La migration reste un processus sélectif. Toute personne n'est pas forcément apte à déménager, ce qui implique que certaines d'entre elles sont plus difficiles à faire revenir en ville. Plusieurs facteurs influencent leur degré de mobilité résidentielle. L'objectif de cette section consiste à en présenter la nature.

La notion de *parcours de vie*, entendue ici comme une succession d'événements qui rythment la vie des individus, montre que le départ du foyer parental, la formation de couples, les naissances d'enfants, les séparations et la retraite sont des moments-clés durant lesquels les personnes sont les plus susceptibles de déménager. Partant de ces constats, plusieurs auteurs ont également cité l'existence d'un lien entre la propension à migrer et l'âge des individus. Rogers, en particulier, a proposé un modèle dans lequel il met en relation ces deux variables. Selon lui, les habitants sont nettement plus mobiles qu'en temps normal pendant quatre périodes distinctes de leur vie : lors de l'enfance, de l'intégration au marché du travail, à la retraite et lors du quatrième âge (Rérat et al., 2008b).

Les jeunes adultes sont, selon son modèle, les plus mobiles à ce jour. En quête d'indépendance, et à la recherche d'un emploi, ils doivent aussi leur taux élevé de mobilité à leur mise en couple

et à la naissance de leurs enfants. S'ils rendent les ménages plus mobiles, ces événements n'ont pas tous la même incidence sur l'organisation territoriale. En effet, la constitution d'une famille incite plutôt les résidents à s'orienter vers la périphérie. La recherche d'emploi se traduit quant à elle surtout par un rapprochement, voire un déménagement dans la ville-centre, où se trouvent la plupart des places de travail (Rérat et al., 2008b).

Les autres âges pour lesquels la mobilité résidentielle est plus élevée sont l'enfance, la retraite et le quatrième âge. Dans le premier cas, la mobilité se fait passivement et est définie par les choix et les décisions des parents. En ce sens, elle est plutôt défavorable aux centres. De leur côté, les retraités retournent en majorité dans leur région d'origine et se rapprochent des aménités. Si l'on analyse la situation helvétique, il apparaît toutefois que ce pic n'est pas d'actualité dans le pays. Au quatrième âge, enfin, les changements d'habitat s'expliquent avant tout par l'entrée dans des établissements médico-sociaux, situés le plus souvent en campagne (Rérat et al., 2008b).



**Figure 3** Taux de mobilité et soldes migratoires des villes-centres selon les classes d'âge, entre 1995 et 2000 (Rérat et al., 2008b)

En plus de l'âge et des changements de structure familiale, d'autres éléments tendent à rendre la population sédentaire. Les moins mobiles sont les seniors mais aussi ceux qui sont propriétaires de leur logement. Ces derniers sont en effet peu enclin à revenir en ville, car un déménagement exigeraient qu'ils abandonnent ce qui constitue peut-être l'investissement de toute une vie. Ils

sont satisfaits de leur habitat. Après l'avoir façonné pendant de longues années, ils ne souhaitent généralement pas le quitter (Da Cunha et al., 2007).

Le revenu joue aussi un rôle déterminant. Les personnes aisées ont la possibilité de s'installer là où elles l'entendent, car elles en ont les moyens. Les ménages à faible revenu, dont font partie la plupart des étrangers et les familles monoparentales, sont quant à eux obligés de composer dans les limites de leur budget, réduisant ainsi leur propension à migrer. Ce dernier groupe est moins susceptible de retourner en ville, à cause des coûts qu'induit un déménagement, mais également par manque de capitaux relationnels (Da Cunha et al., 2007).

Enfin, la propension à déménager dépend aussi du cycle professionnel. Au fur et à mesure qu'un individu gravit les échelons, dans le cadre de son travail, il progresse dans les statuts sociaux, ce qui l'incite souvent par la suite à afficher sa réussite par l'achat de nouveaux biens matériels. La villa individuelle en milieu périurbain et la possession d'une voiture deviennent alors très prisés. A ce niveau, la progression dans le cycle professionnel influence donc également la probabilité d'assister à un déménagement.

## **1.7 Flexibilité des aspirations**

La propension à déménager varie, on l'a vu, en fonction de la position dans le cycle familial, de l'âge, du revenu et du cycle professionnel. Un autre facteur vient encore s'ajouter à cette liste. Il s'agit de la localisation résidentielle. Plus on s'éloigne du centre, pour la périphérie, plus l'envie de déménager diminue (Da Cunha, 2008). De même, les aspirations résidentielles deviennent de plus en plus rigides avec l'éloignement au centre. Partant de ce constat, les gens du suburbain se profilent donc comme « les plus faciles » à attirer en ville.

Les résidents domiciliés dans le suburbain ont les aspirations résidentielles les plus flexibles des couronnes. Même s'ils sont opposés à l'idée d'un retour au centre, ils préfèrent néanmoins loger dans un appartement plutôt qu'une villa. Ils tiennent également à rester proches des équipements collectifs, des aménités urbaines et de la ville-centre. Les individus établis dans ces quartiers sont à première vue plus près d'opter pour une localisation centrale que de déménager dans les franges externes des agglomérations (Da Cunha et al., 2007).

Les habitants du périurbain ont les aspirations les plus rigides. Une fois installés dans leur villa, ils deviennent sédentaires. Un tel comportement s'explique par le fait qu'ils soient propriétaires

mais aussi par leur satisfaction vis-à-vis de leur habitat. En général, ils ne sont pas tentés par un retour en ville, car ils devraient abandonner ce dans quoi ils ont investi durant toute leur vie (Da Cunha et al., 2007). Bien qu'il soit peu probable, un retour du périurbain n'est pas à exclure.

Si la villa individuelle représente un idéal résidentiel pour une large part de la population, divers éléments laissent à penser que ce modèle d'habitat répond de moins en moins aux besoins. Avec les récentes fluctuations des prix pétroliers, certains ménages souhaitent retrouver un accès aux transports collectifs et envisagent, de ce fait, de se rapprocher des quartiers denses (Chauveau et Compoint, 2010). D'autre part, la multiplication des recompositions familiales (divorce, remise en couple) et la volatilité de l'emploi exigent une plus grande flexibilité qui ne va pas forcément de pair avec l'achat d'une résidence pavillonnaire (Bochet, 2007). La baisse de la fécondité tend enfin à faire baisser la taille moyenne des ménages et à diminuer leurs besoins en surface. Sur ce point, les maisons unifamiliales peuvent perdre en attractivité mais elles restent assez prisées en raison de l'élévation des standards de confort (Rérat, 2009b).

L'afflux massif de nouveaux citadins en marge des agglomérations tend par ailleurs à reproduire la situation à laquelle les migrants essaient d'échapper. Lors de leur établissement en périphérie, ces résidents accèdent à des terrains verdoyants et calmes. La situation tend cependant à changer avec l'urbanisation rapide des parcelles environnantes. Les zones agricoles sont bétonnées et la circulation routière s'accroît au point de générer de la congestion, en absence de transports en commun. « *La tranquillité pavillonnaire, ou le rêve pavillonnaire se chiffre alors par des pertes de temps, des tensions liées à l'hypermobilité, des dépenses de transports qui peuvent parfois être supérieures aux gains apparents faits sur le logement* » (Bochet, 2005 : 59). Même le jardin qui faisait jusque-là la fierté de la villa individuelle est de plus en plus vécu comme une charge, incitant dès lors les ménages à opter pour une autre forme de logement (Jaillet, 2001).

La Suisse, par sa quasi-absence de construction préfabriquée, reste néanmoins peu propice à une culture du changement, comme on l'observe aux Etats-Unis. Les villas sont plus pérennes qu'à l'étranger et nécessitent des investissements massifs qui incitent les ménages à s'enraciner. Par ailleurs, Jaillet signale que, même si des candidats à une localisation centrale existent, leur choix définitif reste conditionné par le montant de la revente de leur bien. Celui-ci perdant souvent de sa valeur, il est de manière générale difficile d'obtenir une plus-value ou de récupérer la mise de départ, incitant finalement ces résidents à rester en place (Jaillet, 2001). Si la décision de revenir au centre dépend ici de la volonté des ménages, ce n'est pas toujours le cas. Aux Etats-Unis, la crise des « subprimes » et la hausse brutale des taux hypothécaires ont contraints et contraignent encore bon nombre de ménages à céder leur villa, provoquant le déclin de multiples quartiers de zones périurbaines (Rérat, 2009b).

## 1.8 Demande latente

Si beaucoup d'habitants ne sont pas prêts à faire des concessions, une minorité paraît néanmoins ouverte à l'idée de se rapprocher du centre. Dans son étude sur l'agglomération lausannoise, Da Cunha précise à juste titre que « *l'étalement urbain est probablement l'expression du refus d'un habitat dont la qualité est jugée insuffisante et non pas un refus de l'urbain* » (Da Cunha et al, 2007 : 19). Ce qui est recherché par la population n'est pas la localisation périphérique mais une certaine qualité de vie. Pour inverser le modèle de mobilité, il est donc primordial d'améliorer la qualité des espaces publics et de mettre en place une nouvelle offre immobilière, conforme aux aspirations des ménages de la périphérie. Lorsque l'on demande à ceux-ci de s'exprimer sur les critères qui pourraient les inciter à se réinstaller en ville, la plupart répondent les trois éléments suivants :

- 1) Un quartier tranquille
- 2) Un loyer bon marché
- 3) Un appartement vaste

La première condition qu'ils fixent est de pouvoir loger dans un quartier peu bruyant, à l'abri de nuisances liés au trafic routier notamment. Vient ensuite le critère du loyer que la plupart estime trop élevé en ville. Pour faciliter leur retour, il faut qu'ils puissent accéder à des logements bon marché. Enfin, une part importante des ménages réclame des surfaces habitables plus vastes qui soient susceptibles d'accueillir des familles. Actuellement, le parc immobilier des villes-centres est surtout destiné à des petits ménages. Si l'on entend inverser la tendance à l'étalement urbain, il faut donc proposer des appartements plus spacieux au centre. La propriété en ville, même si elle n'est pas citée parmi les principaux critères, semble aussi susceptible d'attirer ces résidents. Une demande manifeste existe en effet pour ces types de biens, car ils débouchent sur une plus grande autonomie et sécurité résidentielle (en évitant les résiliations de bail ou hausses de loyer) (Da Cunha et al., 2007).

Kaufmann souligne de son côté que la localisation périurbaine est dans certains cas imposée par d'autres membres du ménage. Pour les adolescents et les non-actifs, vivre sans voiture reste très contraignant surtout lorsqu'ils n'ont pas choisi de vivre en périphérie. N'ayant que la marche et le vélo pour se déplacer, ils restent éloignés de tout. Pour une partie d'entre eux, une localisation centrale serait à n'en pas douter bien plus appréciable et représente un objectif à plus long terme (Kaufmann et Jemelin, 2005).

Enfin, certains habitants se disent prêts à accepter les inconvénients de la densité s'ils ont la possibilité de loger dans un immeuble de trois étages ou moins. Par sa dimension, cet habitat reste familial et peut, en ce sens, constituer une alternative crédible à la villa individuelle. Pour rivaliser avec celle-ci, il convient toutefois d'offrir un décor de vie agréable qui soit épargné par les nuisances que sont la pollution, le bruit ou la congestion (Da Cunha et al., 2007).

## **PARTIE 2**

**Quelles possibilités offrent les friches ?**

## Partie 2 : Quelles possibilités offrent les friches ?

La récente reprise démographique observée dans les villes suisses laissait supposer qu'un retour des ménages périphériques était en train de se manifester. Or, selon les statistiques officielles, ce n'est absolument pas le cas. Les classes moyennes et aisées continuent de désertir les centres. Si ceux-ci regagnent des habitants, c'est avant tout en raison de l'immigration qui s'est intensifiée ces dernières années. Même si de tels retours s'avèrent peu probables, ils ne sont toutefois pas à exclure. Depuis quelques années, les autorités en charge de réguler l'étalement urbain ne cessent de vanter les mérites des friches. Vastes terrains laissés à l'abandon ou sous-exploités, elles sont aujourd'hui dotées d'un immense potentiel de densification. De plus, elles semblent offrir divers moyens de substitution pour compenser les inconvénients de la densité. Quelles possibilités sont donc données par ces terrains au niveau résidentiel ? Peuvent-elles faire revenir les ménages du suburbain et du périurbain en ville-centre ? L'objectif de cette seconde partie est d'apporter des réponses à ces deux questions. Pour ce faire, il y est au préalable défini la notion de friche avant que ne soient exposées les circonstances dans lesquelles ces terrains se sont formés. Les sections suivantes abordent la question de l'étendue, de la situation et de l'effet des friches par rapport au phénomène de pénurie immobilière. Vient après une réflexion sur les pratiques d'intervention et sur le niveau d'accessibilité sociale de ces nouveaux quartiers. Enfin, deux chapitres énumèrent les entraves à la réutilisation des friches ainsi que les diverses mesures prises par les autorités en réponse à ces problèmes.

### 2.1 Définition

Initialement, le terme *friche* était employé dans le monde agricole pour désigner les terres non cultivées lors d'un cycle de jachère. Par analogie, il a ensuite été emprunté par les sciences sociales pour décrire les espaces urbanisés laissés à l'abandon, sous-exploités ou occupés par des activités transitoires répondant à d'autres fins que celles prévues par les plans d'affectation. Ces sites ont des dimensions relativement variables selon les cas. Pour certaines d'entre elles, la taille se limite à seulement quelques bâtiments. Pour d'autres, elle englobe carrément tout un quartier (Biéler, 2005). En Suisse, seules les aires dont la superficie égale ou dépasse un hectare, qui la taille d'un terrain et demi de football, sont considérés comme des friches. L'abandon ou la sous-exploitation doit, pour sa part, dater d'au moins une année (Thomann, 2005). Selon le type d'activité originelle, on parle de friche industrielle, artisanale, ferroviaire, portuaire, militaire ou encore tertiaire. La notion de *friche urbaine*, à laquelle fait référence ce travail désigne les sites localisés à l'intérieur d'une agglomération. Le point commun à l'ensemble de ces terrains réside

dans « *leur incapacité à susciter un intérêt pour le marché foncier, et donc à attirer spontanément de nouvelles activités.* » (Thomann, 2005 : 26) Apparus pour la plupart lors des précédentes récessions, ces sites attendent aujourd'hui d'être réaffectés et réinvestis par d'autres types d'activités.

## **2.2 Formation et perception**

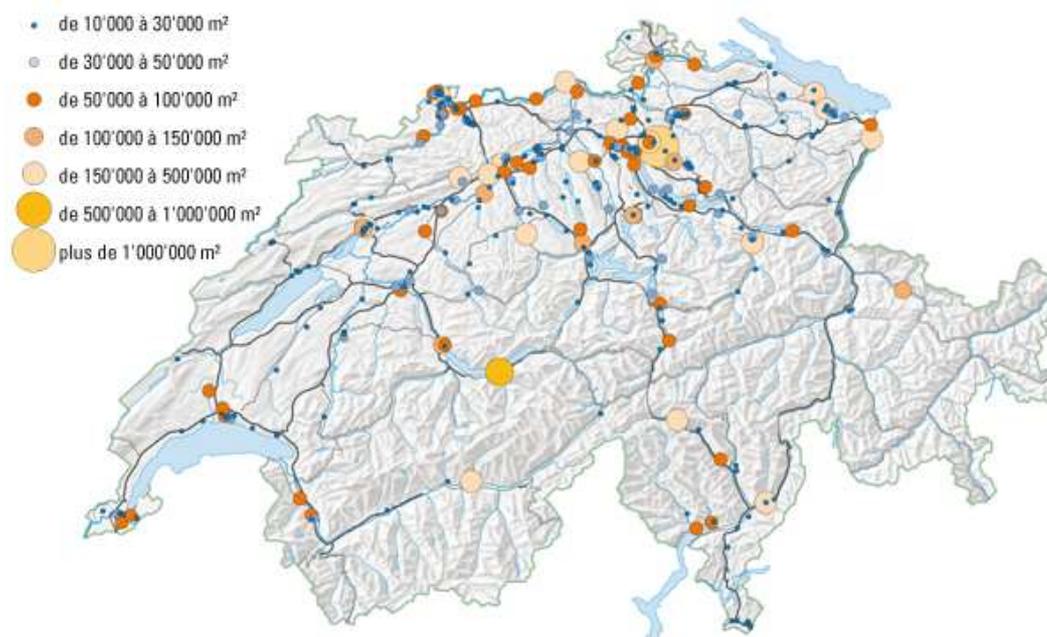
Les facteurs qui concourent à la naissance des friches sont multiples et résultent pour beaucoup des restructurations économiques dont la Suisse a fait l'objet. Selon Valda et Westermann, leur constitution est entre autre liée à des fusions, des ventes d'entreprises ainsi qu'à la disparition de branches entières de l'industrie. Les délocalisations d'entreprise, réalisées dans le but d'accéder à une main d'œuvre bon marché et l'amélioration des rendements de production ont favorisé la libération de vastes surfaces bâties en ville. Dans son analyse sur les friches de secteurs de gare, Thomann précise cependant que le départ des activités initiales ne suffit pas à constituer de tels sites. Il importe pour cela qu'ils ne soient pas réinvestis par d'autres exploitants. La réutilisation de ces terrains par des activités industrielles est peu fréquent dans les villes-centres, en raison du prix foncier qui excède souvent les moyens à disposition et de l'impossibilité de procéder à des extensions d'entreprise. Le vieillissement et le manque de flexibilité du bâti existant incitent par ailleurs maints investisseurs à privilégier la reconstruction en périphérie (Thomann, 2005).

L'attitude des autorités face au problème des friches a beaucoup évolué depuis quelque années. Les propos tenus par Lacour montrent que la fermeture des usines et des entreprises s'est, dans un premier temps, traduite par des réactions de désespoir qui consistaient avant tout à maintenir les emplois d'origine et la prospérité industrielle. Malgré les mobilisations, les licenciements et la formation des friches n'ont que rarement pu être évités, remettant parfois en cause l'avenir et les modes de vie de très nombreux ménages. A ces sentiments d'échec et de dégoût se substitue depuis quelques années une perception nouvelle et plus positive de ces terrains. Ces derniers ne sont plus uniquement regardés sous leur angle économique mais désormais aussi par rapport aux améliorations urbanistiques qu'elles peuvent apporter. Les friches urbaines offrent la possibilité de restructurer et de réorganiser des pans entiers de certaines villes. C'est donc en toute logique que leur réinsertion dans les tissus urbains tend à devenir une priorité pour toutes les communes concernées (Lacour, 1987).

## 2.3 Etendue et situation

La superficie totale couverte par les friches est importante en Suisse. Le recensement réalisé en 2004, par l'ARE et l'OFEV, l'estime à 17 millions de mètres carrés, soit à peu près l'équivalent de la ville de Genève et de ses environs. Ce chiffre comprend toutefois uniquement les sites en friche d'origine industrielle ou artisanale. Une estimation plus récente, publiée en 2006, arrive à des résultats encore plus impressionnants. En plus des aires énumérées ci-dessus, elle tient aussi compte des biens-fonds ferroviaires inutilisés tels que des zones pour le trafic de marchandises, des entrepôts mais aussi d'anciens sites militaires, des ports et des places de transbordement de marchandises. Ses auteurs estiment, sur cette base, que 25 à 35 millions de m<sup>2</sup> de terrains sont abandonnés ou sous-exploités en Suisse (Conseil, fédéral, 2008).

Le dernier recensement des friches a eu lieu en 2008 et a été effectué par le cabinet zurichois de conseil immobilier Wüest & Partner. Mandaté par la Confédération, ce bureau a repéré près de 350 friches industrielles et artisanales pour une superficie totale de 18 millions de mètres carrés, soit un résultat relativement proche de celui qui a été publié quelques années plus tôt par l'ARE et l'OFEV. La présente carte donne un aperçu global de leur taille et de leur répartition spatiale.



**FIGURE 5** Taille et répartition des friches industrielles et artisanales de Suisse (Hofer et al., 2008)

Les friches, tout en étant disséminées sur l'ensemble du pays, se concentrent principalement sur le plateau suisse, à proximité ou à l'intérieur des agglomérations. 70% d'entre elles se situent dans les tissus urbains (Hofer et al., 2008). Aucun chiffre n'a jusqu'à présent été publié par Wüest & Partner sur les surfaces disponibles dans les villes-centres. Selon l'ARE et l'OFEV, les 9 grands centres urbains du pays<sup>4</sup> disposent d'environ 27% de la surface des friches industrielles et artisanales. Les 22 villes moyennes présentent quant à elles un pourcentage plus faible situé à hauteur de 13%. Si l'on additionne ces deux valeurs, il peut être conclu que 40% de la superficie totale des friches se trouve dans les villes-centres<sup>5</sup> (Valda et Westermann, 2004). Le potentiel de densification actuel n'est donc pas négligeable. Sachant que ce calcul ne prend en considération que les sites affectés à l'industrie ou à l'artisanat et dont l'étendue est d'un hectare ou plus, il est probable que la dimension totale des friches suisses soit encore supérieure à celle qui est donnée par les offices fédéraux et le bureau Wüest & Partner. Compte tenu des chiffres présentés avant, les friches constituent donc des lieux favorables à toute politique visant à faire revenir les gens de la périphérie.

## 2.4 Pénurie immobilière

Il existe aujourd'hui une demande manifeste pour un logement en localisation centrale. Souvent, un tel désir ne peut cependant se concrétiser à cause de la rareté des terrains et de la pénurie des logements qui sévit dans les principales villes du pays (Rérat et al., 2008b). Les centres urbains tels que Zurich, Genève et Lausanne sont particulièrement touchés avec des taux de logements vacants de respectivement 0.07%, 0.20% et 0.28%<sup>6</sup>. De telles valeurs en disent long sur l'attrait des villes et laissent penser qu'une part de la population serait prête à y déménager si l'offre de logements y était plus importante. Afin de satisfaire la demande, les municipalités essaient tant bien que mal de construire de nouvelles habitations sur leur territoire. Mais les terrains à bâtir mobilisables font défaut et les empêchent de répondre à ces demandes.

Les friches urbaines représentent une solution possible à ce problème. Au vu de leur superficie, elles ont en effet les moyens d'accueillir plusieurs milliers de logements supplémentaires. Dans son recensement de 2008, le bureau Wüest & Partner estime à 11,3 millions de m<sup>2</sup> la surface de plancher pouvant être construite sur les friches, soit l'équivalent de 85'000 logements ou 2,5 fois

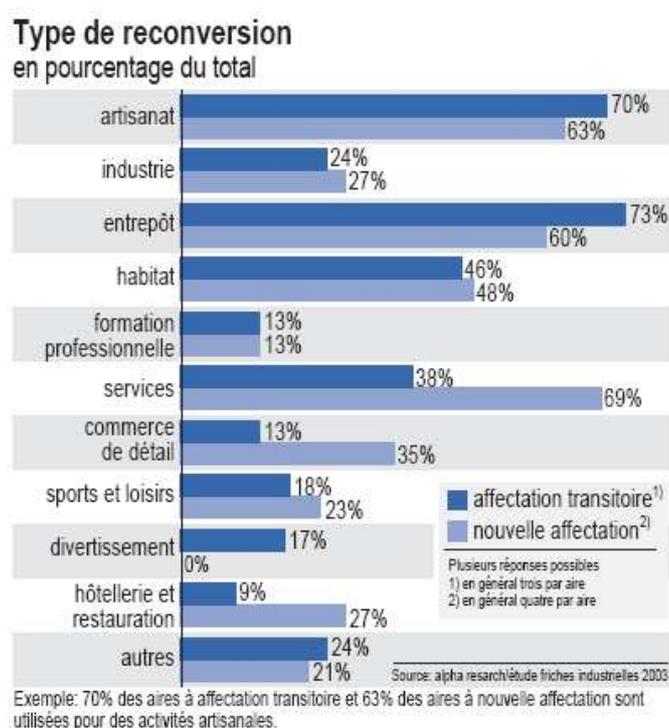
---

<sup>4</sup>Les 9 villes principales de Suisse comprennent Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Lugano, Lucerne, Saint-Gall, Winterthur et Zurich.

<sup>5</sup> Si l'on fait le calcul, environ 7.2 millions de m<sup>2</sup> de friches se trouveraient dans les villes-centres.

<sup>6</sup> La moyenne nationale pour les taux de logements vacants est actuellement de 0.69%.

la production annuelle de la Suisse (Hofer et al., 2008). Sachant qu'un ménage moyen est composé de 2.2 membres, ces quartiers pourraient à l'avenir être occupés par pas moins de 187'000 habitants, offrant ainsi de belles perspectives pour un retour en ville. Ce calcul mérite cependant d'être interprété avec précaution, car il fait référence à la totalité des friches, c'est-à-dire centrales et périphériques. Certaines surfaces sont de plus réutilisables sans démolitions préalables et ne peuvent accueillir autant d'habitations que ne le prévoient les estimations. Enfin, celles-ci partent du postulat que ces stocks de terrains seront affectés uniquement à des fins résidentielles. Or, dans les faits, ils sont en concurrence avec d'autres types d'affectation, ce que confirme le tableau suivant.



**Figure 6** Type de reconversion des friches industrielles et artisanales (Valda et Westermann, 2004)

Selon les dernières recherches publiées à ce sujet, les activités tertiaires (69%), l'artisanat (63%) et l'entrepôt (60%) sont les affectations qui héritent le plus des anciennes zones industrielles et artisanales. Les transformations en quartiers résidentiels sont moins courantes. Selon Valda et Westermann, une telle affectation n'est attribuée que dans 48% des reconversions, limitant ainsi l'influence des friches sur la dynamique migratoire actuelle. Les activités de services restent en règle générale plus rentables que l'habitat, c'est pourquoi elles sont plus souvent privilégiées au

moment de réaffecter les friches. L'artisanat et l'entreposage constituent pour leur part aussi des activités manuelles. La configuration des locaux industriels leur convient assez bien, raison pour laquelle ils sont souvent choisis. Finalement, il est à noter que les sites abandonnés peuvent être réaffectés de façon transitoire. Il est peu probable toutefois que ces sites génèrent un retour vers les localisations centrales dans de telles conditions.

## 2.5 Interventions urbanistiques

Quand l'affectation résidentielle est choisie, deux types d'interventions peuvent être envisagées. Soit les investisseurs décident de reconstruire à partir de l'existant, en tirant profit de ses icônes identitaires, soit ils pratiquent la méthode dite de la *tabula rasa*, qui revient à démolir l'héritage du passé pour reconstruire à neuf. En règle générale, le patrimoine bâti libéré par les utilisations antérieures représente plutôt une charge pour les investisseurs immobiliers. Dégradé, ce bâti nuit en effet à l'image du quartier. De grands efforts de marketing sont nécessaires pour gommer son caractère répulsif. Une telle opération a un coût élevé, c'est pourquoi les personnes chargées de reconverter les friches optent dès lors souvent pour une démolition totale des édifices existants (Hofer et al., 2008).

Parfois, les investisseurs trouvent avantage à reconverter les usines en logement. Pourtant, par le passé, les bâtiments industriels ont longtemps été perçus comme étant sans qualité esthétique et architecturale et étaient, de ce fait, peu recherchés par les ménages. Les artistes sont les premiers à avoir résidé dans ces locaux, parfois en toute illégalité. Ils y trouvaient à la fois la luminosité, les grandes surfaces et les loyers bon marché dont ils avaient besoin. Au fil du temps, ces lofts sont devenus prisés d'une partie de la population qui a souhaité en faire un habitat à part entière. Même si la vocation créative a pratiquement disparu de ces logements, ils conservent une valeur historique et culturelle intacte. Le monde de l'usine est en effet éloigné du quotidien des classes moyennes, ce qui en fait des objets symboliques relativement rares (Vivant, 2008).

Ce micro-marché de niche se démarque fortement des logements conventionnels. Son originalité est telle que des auteurs en viennent à se demander s'il est en mesure de concurrencer les villas individuelles. Dans son étude intitulée *La reconversion d'usines en logements à La Chaux-de-Fonds*, Ischer montre que les logements-usines, par leur étendue et leur luminosité, offrent des privilèges comparables à ceux procurés par l'habitat périurbain. Souvent destinées à la vente, ils proposent aux ménages de devenir propriétaires, coûtent peu cher, sont modulables en fonction des envies et de la créativité et, suivant les cas, permettent de jouir d'un jardin. Par ailleurs, ils

demandent moins d'entretien et se caractérisent par des charges amoindries, celles-ci étant réparties sur la totalité de l'immeuble (Ischer, 2005). Bien qu'ils n'empêchent pas une vie familiale, ces lofts branchés restent avant tout prisés des couples sans enfants et des personnes seules. Leur clientèle diffère par conséquent de celle des maisons individuelles. A priori, l'approche patrimoniale ne semble pas suffire pour attirer les ménages du périurbain. Il en est peut-être autrement pour le suburbain, puisque ceux-ci ont une attirance évidente pour les appartements et sont déjà habitués à la vie en zone dense.

Lorsque les bâtiments industriels ne se prêtent pas à une reconversion pour cause budgétaire ou en raison d'une inadéquation trop importante avec la future affectation, la démolition devient la meilleure solution. Sur ce plan, les friches offrent des privilèges urbanistiques insoupçonnés. En incitant les propriétaires à rénover leurs biens immobiliers, le système fiscal suisse évite que des quartiers complets ne déclinent et que des opérations de type démolition-reconstruction ne se multiplient en trop grand nombre (Rérat et al., 2008b). Dans ces conditions, la part d'habitations neuves reste par conséquent très basse en ville, ce qui limite les possibilités de modernisation et d'innovations du parc résidentiel central. En ce sens, les friches semblent offrir des opportunités uniques en la matière. En détruisant les édifices industriels les plus inadéquats, les investisseurs se donnent la possibilité de repenser des portions entières de ville. Ils peuvent y prévoir à la fois des modèles d'habitat alternatifs aux constructions standard, en particulier à la villa individuelle, y agencer des espaces verts et des places publiques de qualité et d'autres équipements communs pouvant rendre une qualité de vie supérieure au quartier (Fleury, 2007).

Reconstruire à neuf permet d'imaginer des formes urbaines inédites qui répondent aux dernières exigences de confort (tranquillité, appartements de grande taille, propriété en ville, etc.) et dans lesquelles la densité peut être réorganisée de manière à être moins répulsive. Rey note à ce sujet qu'il faut viser une densité optimale et non pas maximale au sein des friches, sans quoi elles ne rendront pas le « vivre en ville » plus attractif auprès des ménages de la périphérie. Il est de ce fait primordial de prévoir des espaces de respiration, en ménageant des zones non bâties, ce que des quartiers standard ne permettent pas de faire en temps normal (Fleury, 2007). En jouant sur la typologie des bâtiments, sur leur organisation spatiale et sur la présence de végétation, il est aussi possible d'influencer le sentiment de densité et donc de rendre plus attrayants les quartiers centraux. Un terrain de même densité sera, par exemple, perçu comme moins dense si celui-ci est occupé par une multitude de petits immeubles rapprochés que s'il abrite une ou deux tours de grande taille dans lesquelles les ménages seraient concentrés. Les promoteurs immobiliers en charge de revoir l'organisation spatiale des friches peuvent jouer sur ces éléments et imaginer des alternatives crédibles à la villa. Enfin, la mixité des affectations s'avère aussi capitale du fait

qu'elle crée une animation susceptible d'éveiller l'intérêt et la curiosité des gens de la périphérie (Thomann, 2005).

## 2.6 Rent-gap et new-build gentrification

La théorie du « *rent gap* » (ou mécanisme du différentiel de loyer), élaborée par Smith, fournit un autre éclairage sur le potentiel des friches centrales. Selon l'auteur, il existe un décalage non négligeable entre la valeur potentielle et la valeur réelle de ces sites. Ce bâti est souvent dévalué en raison de sa dégradation alors que sa position centrale pourrait en faire un bien très rentable. Autrement dit, sa réhabilitation peut déboucher sur des gains financiers importants, en offrant la possibilité de pratiquer des loyers plus élevés. Pour cette raison, les investisseurs sont nombreux à vouloir réutiliser les friches. Leur stratégie tend toutefois à diminuer l'accessibilité sociale des sites reconvertis (Vivant, 2008).

D'autres auteurs montrent, par ailleurs, que les projets de régénération urbaine sont aujourd'hui souvent réalisés de manière à créer un effet « vitrine » vis-à-vis de l'extérieur. Dans le contexte actuel de concurrence internationale, les villes ont tout intérêt à valoriser leur image. Dans cette perspective, les friches représentent une occasion en or de revaloriser la ville-centre, en y créant des quartiers-modèles. A l'instar de quartiers comme Ecoparc ou d'expériences étrangères telles que Vauban, ces terrains servent de lieux d'expérimentation aux politiques d'urbanisme durable et écologique (Merzaghi et Wyss, 2009). Leur réactivation permet souvent de proposer une offre immobilière de qualité et au top de la modernité (architecture esthétique, bâtiments écologiques, recyclage, etc.). A ce propos, les friches répondent à des aspirations émergentes par rapport à l'habitat mais soulèvent aussi la question de l'équité sociale. Qui sont donc les destinataires de ces nouveaux habitats ? Sont-ils, financièrement, à la portée de chacun ou visent-ils spécialement les ménages fortunés ?

Il est difficile de tirer des conclusions générales sur les friches, car les cas étudiés jusqu'ici sont variables et ne se ressemblent pas forcément. Il est à noter toutefois que l'urbanisme de type eco et durable favorise des constructions innovantes qui génèrent parfois des surcoûts et rendent ces espaces peu accessibles aux gens à bas revenu. Les friches reconverties restent à priori souvent destinées à une clientèle aisée, empêchant ainsi les ménages les plus défavorisés de profiter des nouvelles conditions de vie de tels quartiers (Emelianoff, 2007). Pour faire revenir ces ménages, il faudrait que des logements sociaux soient réalisés sur les friches. Or, en visant une rentabilité immédiate de leurs actions, les investisseurs privés optent rarement pour ce type de biens. Les

appartements qu'ils y réalisent sont soit vendus, soit loués en pratiquant des loyers élevés. Les récents articles parus à ce sujet montrent par ailleurs que la tendance actuelle est à la *new-build gentrification*, c'est-à-dire à l'édification d'habitations neuves et de haut standing sur les friches, par les pouvoirs publics. En proie à des difficultés financières, les villes-centres essaient de tirer profit de la renaissance des activités culturelles à l'intérieur de ces sites. En mettant en avant cet argument commercial, elles espèrent secrètement attirer les riches habitants et rééquilibrer ainsi leur budget. L'accessibilité sociale de ces friches restent donc à priori restreinte (Rérat et al., 2008b).

## 2.7 Obstacles aux reconversions

Si les friches ont de sérieux atouts pour attirer la population du suburbain et du périurbain, ceux-ci méritent toutefois d'être relativisés. Les obstacles qui empêchent ou ralentissent les processus de reconversion sont multiples. Selon les propriétaires de friches, le déficit d'attractivité (57%), la difficulté à changer d'affectation (30%) et le manque de coup de pouce financier des autorités (20%) sont les trois points jugés les plus handicapants lors d'une reconversion. Fait étonnant, la décontamination des sols n'est citée par aucun propriétaire. Si cette réponse n'a pas été donnée, c'est, selon les auteurs, soit parce que les coûts ont été intégrés dans le calcul d'investissement, soit parce qu'ils sont ressentis comme entrave uniquement par les investisseurs (ce qui classerait la décontamination dans le « *manque d'usagers* »), soit parce qu'ils sont perçus comme freins administratifs ou enfin parce que les investisseurs qui répondraient positivement à ce point n'ont pas été invités à s'exprimer (Valda et Westermann, 2004).

Le déficit d'attractivité constitue donc l'obstacle principal à la réactivation des friches. Une telle difficulté à trouver des investisseurs s'explique surtout par la concurrence portée par les zones à bâtir périphériques. Épargnés par les exigences de décontamination et de déconstruction du bâti, ces terrains sont disponibles plus rapidement et à meilleur prix que les friches. Ces dernières ont donc du mal à trouver des promoteurs pour assurer leur reconversion. Ces propos sont toutefois à nuancer, selon la localisation considérée. Les sites qui sont situés près des centres sont, du fait de la rareté foncière, soumis à de fortes pressions immobilières. Ils ont, par conséquent, plus de chances d'être reconvertis et ce, malgré la vétusté et la dégradation des constructions existantes (Hofer et al., 2008).



**Figure 7** Obstacles à la reconversion des friches, selon leurs propriétaires  
(Valda et Westermann, 2004)

D'autres obstacles tels que le morcellement des propriétés, les divergences d'intérêts par rapport au développement d'un site et le non respect des principes d'aménagement du territoire peuvent retarder, voire bloquer la reconversion des friches. La passivité des autorités est aussi remise en cause. Les propriétaires des terrains attendent de celles-ci qu'elles prodiguent leurs conseils dès la phase de lancement du projet. Par manque d'expérience et de connaissances dans le domaine, elles n'ont toutefois que rarement l'occasion de répondre à cette demande (Schneider et Keller, 2007).

Si un recensement national des friches a eu lieu récemment, force est aussi de constater que les cantons n'ont jusqu'à présent entrepris que de peu démarches dans ce sens, empêchant ainsi une réutilisation systématique des réserves à bâtir. Selon Thomann, les autorités publiques devraient remédier à ce problème. D'autre part, elles devraient financer, ne serait-ce que partiellement, la décontamination des sols, la réhabilitation du bâti existant et la création d'infrastructures. Enfin, il faudrait que ces sites soient promus plus activement que par une simple annonce au sein des journaux locaux (Thomann, 2005).

Le potentiel des friches reste enfin limité par la thésaurisation. Les pratiques des propriétaires de friches ne vont pas forcément dans le sens voulu par les autorités. Si des dernières oeuvrent pour assurer une réutilisation systématique des friches, les propriétaires de ces terrains ne l'entendent pas toujours de cette oreille. Il est souvent préférable pour eux d'attendre avant de les exploiter, pour profiter, par exemple, d'une meilleure conjoncture économique ou encore pour des raisons patrimoniales. La propriété étant garantie par la Constitution fédérale, il n'est pas possible en ce moment de contraindre un propriétaire à exploiter un terrain constructible. Seule l'expropriation permettrait de concrétiser à coup sûr les objectifs des pouvoirs publics, mais une telle pratique coûte très chère, car elle implique que le propriétaire soit indemnisé. Si les détenteurs de friches sont opposés à leur reconversion, les autorités publiques ne disposent d'aucun instrument rapide et non onéreux pour changer la donne (Thomann, 2005).

## **2.8 Mesures d'encouragement**

Voyant que de multiples entraves empêchent la réutilisation des friches, la Confédération a pris la décision, en 2008, d'adopter une série de mesures dont le but est de faciliter les processus de reconversion (Conseil fédéral, 2008). La Confédération entend, à cet effet, intervenir sur quatre points précis :

- 1) Sa première intention est de donner l'exemple à la population. En tant que demandeuse de surface utiles et de maître d'ouvrage, la Confédération tiendra compte si possible des friches et cherchera à les mettre en valeur et à les réutiliser en priorité.
- 2) La seconde intervention prévue par le plan de mesures revient à compiler le savoir-faire national et international lié à la réaffectation des friches. Pour ce faire, la Confédération entend notamment tirer profit de sa participation aux programmes d'encouragement tels qu'INTERREG et URBACT, appliqués aujourd'hui à l'échelle européenne. Elle compte aussi tirer des enseignements des reconversions réussies de Suisse et mettre en place un réseau d'échanges permettant de faciliter le réaménagement des terrains abandonnés.
- 3) La démarche suivante vise à fournir une vision d'ensemble des surfaces en friche. Cette intention est déjà réalisée à ce jour, le bureau Wüest & Partner ayant délivré les résultats du dernier recensement dans le courant 2008. La nouvelle base de données actualisée en permanence devrait faciliter une réutilisation plus systématiques de ces sites. Des efforts sont toutefois encore à faire à l'échelon cantonal.

- 4) La quatrième mesure envisagée par la Confédération consiste à adapter les bases légales existantes à la problématique des friches. Il s'agit en ce sens de mieux intégrer l'idée du développement vers l'intérieur du bâti au sein du Projet de territoire suisse et dans la loi sur la politique fédérale d'aménagement du territoire, dont la révision a lieu en ce moment. La future LAT pourrait entre autres recommander aux cantons et communes de recenser leurs friches et de participer activement à leur réutilisation. L'instauration d'instruments de droit foncier tels que le remembrement parcellaire fait aussi débat. Si une proposition comme celle-ci devait être acceptée, les friches pourraient à n'en pas douter mieux être réaménagées.

Les catalogues de mesures adoptés par la Confédération sont nouveaux. En ce sens, il n'est pas encore possible de dire si ceux-ci sont efficaces ou s'ils restent sans effets sur l'évolution de ces terrains. Nul ne le sait actuellement et seul l'avenir nous le dira. Il paraît cependant évident que ces mesures exerceront une influence positive sur la mobilisation de ces réserves.

## **PARTIE 3**

### **Hypothèses et méthodologie**

### 3.1 Hypothèses de travail

Sur la base des développements théoriques présentés avant, trois hypothèses sont posées dans ce travail. Il conviendra, dans la seconde partie de ce travail, d'en vérifier le contenu en comparant leurs propos aux conclusions tirées des études de cas. Ces postulats sont les suivants :

1) Les friches urbaines peuvent faire revenir les gens en ville si des habitats suffisamment vastes et en partie soumis à la vente y sont proposés.

La tendance actuelle va vers une consommation plus grande d'espace habitable. En effet, à taille égale, un ménage vit en moyenne dans un logement plus vaste que par le passé. Ce changement des standards de confort conduit à la concentration progressive de la demande vers des habitats spacieux. Or, la ville-centre, à cause de sa rareté foncière et de l'inertie de son parc immobilier, peine à s'adapter à ces nouvelles attentes. Faute d'y avoir trouvé satisfaction, certains ménages ont été et sont encore contraints de déménager en périphérie, malgré leur désir de rester proches des aménités urbaines et des équipements collectifs. Parallèlement, une demande manifeste existe pour la propriété. Accéder à un tel statut permet, d'une part, de devenir autonome et, d'autre part, d'obtenir une sécurité résidentielle, en se mettant à l'abri des hausses de loyers et résiliations de bail. Pour inverser le modèle de mobilité, il faut donc augmenter la part de logements de grande taille mais aussi soumettre ces derniers à la vente. S'il est facile de passer de la location à la vente, changer la taille des logements s'avère en revanche plus compliqué. Pour y parvenir, de nouvelles constructions doivent être réalisées. Vu le peu de zones à bâtir encore mobilisables, les friches centrales semblent représenter une solution très intéressante. Les logements-usines développés sur les anciennes zones industrielles ont des dimensions souvent hors de l'ordinaire. Lorsqu'une telle reconversion n'est pas envisageable, les promoteurs, pour minimiser la part de risque dans leur investissement, tendent à proposer des biens à succès. L'habitat spacieux en localisation centrale en fait de ce lot. En conclusion, tout semble donc indiquer que les friches peuvent amorcer des retours en ville, si celles-ci respectent ces conditions.

*2) Les logements qui sont conçus sur les anciennes friches urbaines servent avant tout d'habitat alternatif à la population locale et ne provoquent qu'une minorité de retours en ville.*

La plupart des gens qui ont alimenté l'exode urbain sont maintenant propriétaires d'une villa, un bien qui répond aux exigences contemporaines relatives au confort (grandes surfaces, possibilité

d'avoir un jardin, etc.). Revenir dans des zones denses reviendrait à renoncer à ce que certains ont mis toute leur vie à construire. Ils sont satisfaits de leur logement et comptent y rester sur le long terme. Seule une offre particulière et hors de l'ordinaire, telle que les appartements-usines, ou un changement familial (séparation, divorce ou veuvage), qui imposerait alors un retour à des logements plus petits, semblent véritablement pouvoir inciter les gens à retourner sur les friches centrales. Même pour les intéressés, la décision de partir reste difficile à prendre, de peur de ne pas retrouver la qualité de vie espérée. Pour toutes ces raisons, leurs aspirations résidentielles restent rigides, en particulier dans le périurbain. Si anciennes friches ont un quelconque pouvoir d'attraction sur les ménages de la périphérie, c'est sans doute auprès des habitants du suburbain dont le désir de rester en ville-centre n'a pas été satisfait, faute d'habitats adaptés aux besoins ou accessibles au niveau financier. L'idée de ce postulat revient à dire que les friches urbaines, une fois transformées en quartiers résidentiels, servent surtout les intérêts des contribuables de la ville-centre. En comblant certains manques relatifs au parc immobilier existant (logements plus vastes, tranquillité, etc.), ces quartiers permettant aux gens insatisfaits et désireux de rester en ville d'ajuster leur logement à leurs besoins. Ces sites offrent donc plutôt des habitats alternatifs à la population locale.

*3) L'attractivité résidentielle des friches urbaines est nulle auprès des ménages retraités, établis dans les couronnes périphériques.*

Il est peu probable qu'on assiste à un retour en ville des seniors avec la reconversion des friches urbaines. Même si certains auteurs prétendent observer un tel phénomène, les études chiffrées réalisées à ce sujet montrent que les retraités sont surtout sédentaires. En effet, plus ils prennent de l'âge, plus ils appréhendent de devoir déménager, car cela nécessite des anticipations et des projections futures qu'ils préfèrent souvent éviter (coûts psychologiques liés à l'abandon de leur villa individuelle, à l'idée de devoir reconstruire un réseau social, de ne pas retrouver la qualité de vie qui est la leur, d'intégrer un établissement médico-social, etc...). Ceci dit, cette tendance n'est pas généralisée. Lorsqu'ils déménagent, ce n'est que rarement pour rejoindre la ville, pour mieux bénéficier de ses aménités ou pour raccourcir les trajets. Si les seniors déménagent, c'est avant tout pour retourner dans leur région d'origine, se retirer dans leur résidence secondaire ou rejoindre un home médicalisé, des destinations qui sont en majorité situées en région rurale. Si les friches urbaines ont une chance de séduire la population de la périphérie, c'est en particulier auprès des jeunes adultes de 20 à 25 ans. L'intégration au marché du travail ou la fréquentation d'une haute école sont d'actualité à cet âge-là. Leur priorité étant largement orientée vers leur carrière, ils sont plus flexibles et mieux conditionnés pour un éventuel retour en ville. De plus,

ils restent attirés par la vie nocturne et le style de vie urbain. La probabilité qu'ils soient séduits par ces nouveaux quartiers centraux est donc bien plus élevée qu'elle ne l'est pour les seniors.

## 3.2 Objectifs

Le but de ce travail revient désormais à confronter les hypothèses théoriques présentées avant à des cas concrets, représentées ici par deux friches de la ville Bienne : l'Aire de l'Usine à Gaz et l'Aire Renfer. Cette seconde partie se fixe trois objectifs distincts qu'il convient de présenter ici brièvement avec les méthodes de travail qui leur sont associées.

### **1<sup>er</sup> objectif : description des friches**

Le premier objectif de cette étude revient à fournir une vision globale des deux périmètres d'études. En ce sens, il est prévu d'exposer brièvement les caractéristiques des deux sites et des projets qui y sont développés. Les informations contenues dans cette partie sont tirées d'études diverses, d'articles de presse et de documents officiels mis en ligne par les services de la Ville de Bienne. Des visites de terrains ont aussi servi à compléter ces propos.

### **2<sup>e</sup> objectif : attractivité résidentielle des friches**

Le second objectif de cette étude est de déterminer le niveau d'attractivité résidentielle des deux sites. Pour atteindre cet objectif, il convient de se renseigner sur les caractéristiques sociales des ménages (niveau de formation, âge, type et taille des ménages, etc...) et de l'ancien logement (statut d'occupation, type de logement, etc.) de manière à déceler, d'une part, si l'offre des friches est à la portée de tous et, d'autre part, si son attractivité résidentielle s'exerce plus auprès de certains groupes de population. Il est aussi question de savoir si ces portions d'espace tendent à inverser le modèle de mobilité en incitant les ménages, partis quelques années plus tôt en périphérie, à revenir en ville.

Pour établir le profil social des quartiers, un certain nombre de données sont nécessaires. Ces dernières peuvent en temps normal être obtenues de deux façons différentes :

- La première solution revient à obtenir du contrôle des habitants de la Ville de Bienne les informations nécessaires à cette opération. Pour des raisons de confidentialité, il n'a pas été possible d'obtenir les données recherchées. Le choix s'est donc porté sur la seconde méthode.

- L'alternative choisie ici revient à envoyer des questionnaires à la population de l'Aire Renfer et de l'Aire de l'Usine à Gaz. Plusieurs thèmes ont été approfondis à travers ce document (caractéristiques sociales, propriétés des logements, etc.). Les renseignements recueillis ont ensuite été illustrés à travers des graphiques et si nécessaire comparés au profil général de la ville. En agissant de la sorte, il est possible de savoir si les personnes revenues en ville appartiennent à toutes les classes sociales ou si l'une de ces dernières est davantage impliquée dans ce processus. Une telle méthode permet aussi de savoir si l'offre de logements développés sur les friches change fondamentalement de celle de la ville et si elle peut faciliter un retour en ville. Malgré ces multiples vertus, cette démarche présente un inconvénient de taille : son faible taux de réponses. Le manque de participation de la part des interrogés débouche sur des biais et une faible représentativité de la réalité. Les personnes actives sont généralement les plus difficiles à joindre en raison d'un emploi du temps particulièrement chargé. Une intervention sur le terrain a donc été nécessaire afin de maintenir la représentativité des résultats.

### **3<sup>e</sup> objectif : motivations des habitants**

Enfin, le troisième objectif de l'étude est de mettre en lumière les motivations qui ont poussé les ménages à venir vivre dans ces quartiers. Une attention spécifique est notamment accordée aux individus qui ont changé de communes de domicile. Pour quelles raisons sont-ils venus s'établir à Bienne et plus particulièrement sur ces anciens sites en friche ? Quels facteurs ont pesé dans la balance au moment de choisir ce lieu de résidence ? Les réponses à ces interrogations ont été apportées par les questionnaires mentionnés plus haut. Pour des questions de coûts et de temps, seule une partie des habitants ont été interrogés. Le chapitre suivant donne une description plus détaillée de la manière dont a été constitué l'échantillonnage.

### 3.3 Conception du questionnaire

Le questionnaire soumis à la population a été conçu de manière à pouvoir répondre au deuxième et troisième objectifs cités dans le chapitre précédent. Il est structuré par quatre parties majeures. Les thèmes qu'elles abordent sont les suivants :

- 1) L'ancien logement
- 2) Le logement actuel
- 3) Les motivations
- 4) L'individu

La première série de questions précise les propriétés de l'ancien logement. Son objectif revient à savoir si certains facteurs tels que l'emplacement, le statut d'occupation ou le type du précédent logement empêchent l'arrivée de nouveaux ménages sur les anciennes friches. La seconde partie du questionnaire détermine les propriétés de la nouvelle offre immobilière et essaie de savoir si celle-ci se démarque plus ou moins fortement du reste du parc résidentiel. En sens, il est surtout question de savoir si les anciennes friches peuvent être attractives en comblant certains manques de la ville-centre. Les motivations constituent un troisième centre d'intérêt. Pour quelles raisons les ménages ont-ils fait le choix de déménager dans ces quartiers ? S'y plaisent-ils et comptent-ils y rester à long terme ? Cette partie précise les raisons du déménagement et évalue aussi si les anciennes friches peuvent retenir leurs contribuables. Enfin, des précisions sont demandées sur l'âge, la formation, la nationalité de la personne ainsi que sur le type et la taille de leur ménage. Ces informations ne sont pas présentées en tant que telles dans les résultats d'enquête. Elles sont uniquement servies pour déceler des liens significatifs entre variables. Si c'est le cas, ils ont été intégrés directement dans le reste de l'analyse.

Bienne est une ville bilingue. Le courrier qui a été adressé à la population des deux anciens sites en friche en a tenu compte et a proposé une version française mais aussi allemande. Par ailleurs, pour inciter les participants à répondre, le volume de pages a été réduit à son maximum à l'aide d'une mise en page spéciale (impression en recto verso, disposition de deux pages par feuille) et une enveloppe timbrée a été jointe en prévision du renvoi. Les questions adressées aux ménages étant assez personnelles, il était prévisible qu'une partie d'entre eux refusent de prendre part au sondage. Pour les convaincre, trois bons d'achat ont été mis en jeu pour les individus retournant leur questionnaire dans les plus brefs délais. Enfin, il est à noter que chaque enveloppe de renvoi a été munie d'un code d'identification permettant de vérifier la localisation de l'expéditeur. Ce

point s'est avéré essentiel. Il a permis de voir auprès de quels ménages devaient être effectués les rappels. De plus amples informations sont présentées à ce sujet dans les prochains chapitres.

### 3.4 Taille et représentativité de l'échantillon

Pour mener à bien le présent sondage, il a fallu constitué un échantillon. Celui-ci a été tiré d'une population-mère représentée ici par les ménages établis sur l'Aire Renfer et dans les habitations nouvelles de l'Aire de l'Usine à Gaz (Parc de la Suze). Seuls les individus de 15 ans et plus ont été invités à participer à l'enquête. En dessous d'un tel âge, ils vivent généralement encore chez leurs parents et ne sont guère impliqués dans les décisions résidentielles. Pour cette raison, leurs opinions n'ont pas été comptabilisés dans cette étude.

Aucun critère scientifique ne permet aujourd'hui de savoir quelle taille doit avoir un échantillon pour que les résultats obtenus soient utilisables au niveau scientifique. La plupart des chercheurs admettent toutefois qu'un taux de réponse de 20%, sur l'ensemble de la population-mère, est un minimum à obtenir. La taille de l'échantillon a été dimensionnée sur la base de ce compromis.

	Nouveaux logements	Logements occupés	Taux d'occupation	Taille minimale de l'échantillon
Aire Renfer	322	311	96%	62
Aire de l'Usine à Gaz	207	119	57%	24

*Figure 8* Nombre de logements et taille minimale d'échantillon

Pour connaître sa taille exacte, il a dans un premier temps fallu calculer le nombre de logements nouveaux présents dans les deux sites, en se référant aux boîtes aux lettres. Après déduction des locaux inoccupés et de ceux qui étaient en construction, 119 et 311 habitations ont été recensées sur l'Aire de l'Usine à Gaz et l'Aire Renfer pour un total de 430 nouveaux ménages. Partant de cette valeur, la taille minimale de l'échantillon a donc été fixée à 20%, soit près de 86 ménages. Le tableau donné ci-avant indique la taille minimale de l'échantillon pour les deux quartiers.

Le nombre de courriers réceptionnés correspond à ces chiffres. Seul le site de l’Aire de l’Usine à Gaz fait exception. Pour conserver la fiabilité des données, 27 questionnaires ont pour finir été adressés à la population nouvelle de ce quartier.

Les questionnaires ont été distribués de manière à assurer la représentativité de l’échantillon par rapport à la réalité. Pour y parvenir, deux conditions majeures ont du être satisfaites. Il a fallu en premier lieu veiller à ce que la répartition horizontale de la population soit respectée au sein de l’échantillon, de manière à englober tous les types d’habitats et d’environnements situés sur ces sites (habitations individualisées ou collectives, cadre verdoyant ou bétonné, espace bruyant ou calme, etc.). La deuxième condition se rapporte à la dimension verticale. Pour être représentatif, l’échantillon a du intégrer des ménages vivant à chaque étage. Les attiques ont, par exemple, des avantages et des prix qui diffèrent largement des logements du rez-de-chaussée. Les motivations et profils socio-économiques de leurs occupants peuvent dès lors se distinguer nettement les uns des autres, c’est pourquoi il a fallu respecter ces deux clés de contrôle.

### 3.5 Administration des questionnaires

Les questionnaires ont été distribués selon des modalités relativement différentes d’un quartier à l’autre. Sur l’Aire de l’Usine à Gaz, quatre bâtiments résidentiels nouveaux occupent le quartier. Tous ont participé au sondage. Toutefois, seul un ménage sur quatre a en moyenne été interrogé au sein de chaque bâtiment.

	Total bâtiments considérés	Groupes de bâtiments	Bâtiments inclus dans le sondage
Aire Renfer	32	7	17
Aire de l’Usine à Gaz	4	0	4

*Figure 9* Nombre de bâtiments ayant fait l’objet du sondage

La situation de l’Aire Renfer est légèrement différente dans la mesure où le quartier abrite 32 immeubles parfois similaires. Pour simplifier l’échantillonnage, il a été décidé de rassembler par groupes, en se basant sur le style architectural, l’emplacement et l’orientation des volumes bâtis.

7 groupes ont été distingués<sup>7</sup> mais seul un bâtiment sur deux a été retenu pour l'enquête. Enfin, un ménage sur deux ou sur trois a en moyenne été sélectionné.

L'administration des questionnaires a été faite sur une période de près de quatre mois. Après un premier envoi réalisé en janvier 2009, 33% des interrogés ont renvoyé leur questionnaire par la Poste. Un rappel a été prévu deux mois plus tard pour les individus restés sans nouvelles, faisant augmenter de 27% le taux de réponse. Les personnes n'ayant répondu à aucun des courriers ont finalement été rencontrées à leur domicile. Le questionnaire leur a été transmis en mains propres et a directement été rempli par les gens concernés. Une fois ces données obtenues, elles ont été analysées, si nécessaire, par le biais de tests de significativité. Dans le cas présent, seul le test du khi-carré a été utilisé.

---

<sup>7</sup> Les cartes placées en annexes donnent de plus amples informations sur ces groupes de bâtiments.

## **PARTIE 4**

### **Description des périmètres d'étude**

## **4.1 Aire Renfer**

Le premier quartier sur lequel se penche ce travail est l'Aire Renfer. Située à proximité du vieux Boujean, dans la partie orientale du territoire communal, cette ancienne friche a été longuement vantée par la presse spécialisée. Le projet de reconversion dont elle fait l'objet sert aujourd'hui d'exemple à de nombreuses municipalités non seulement pour l'engagement dont a fait preuve la Ville mais aussi pour sa grande sensibilité au concept de développement durable.

### **4.1.1 Historique**

Avec plus de 7 hectares de superficie, l'Aire Renfer constitue sans doute l'une des plus vastes friches urbaines que n'ait jamais eu la commune de Bienne. Initialement, ce terrain était occupé par la scierie « *Renfer & Cie SA* » qui a transmis son nom au site actuel. Spécialisée dans la fabrication de traverses de chemins de fer et de parquets, elle était alimentée en énergie par la rivière à côté de laquelle elle se trouvait : la Suze. Le séchage du bois était effectué de manière naturelle, par les vents venus des gorges voisines du Taubenloch. Ce mode de fonctionnement a permis à l'entreprise de se maintenir durant plusieurs décennies avant d'être une première fois remis en cause dans les années septante. L'utilisation de matériaux et de procédés de fabrication nouveaux dans le secteur de la construction ainsi que la concurrence croissante dans ce domaine ont rendu la situation de la scierie de plus en plus précaire avec les années. L'expansion urbaine qui a, entre temps, comblé les espaces avoisinants n'a fait qu'aggraver les problèmes, en rendant l'activité de la scierie de moins en moins compatible avec son environnement immédiat, fait de villas (Prudente, 2006). Les propriétaires de « *Renfer & Cie SA* » ont fini par prévoir deux types de scénarios : soit ils délocalisaient la scierie sur un autre site pour assurer son maintien, soit ils cessaient toute activité. La balance a finalement penché vers la seconde solution, en 1992, année durant laquelle un important incendie a ravagé l'ensemble du site. La fermeture de l'entreprise a enfin été considérée comme la meilleure solution à adopter par tout le monde (Prudente, 2006).

### **4.1.2 Projet de réaménagement**

La scierie n'étant plus à même de poursuivre ses activités, la Ville de Bienne n'a alors pas tardé à réagir après la déclaration de l'incendie. Pour ne pas laisser trop longtemps le terrain à l'état de friche, les autorités ont pris la décision de lui retirer son affectation initiale et de lui attribuer une fonction résidentielle. Seule la partie Nord du périmètre a été classée en zone mixte. Lors de

la réaffectation du site, un certain nombre de négociations ont été entamées entre le propriétaire et la Ville de Bienne afin qu'une partie des terrains ravagés soient cédés à celle-ci. Le désir de la municipalité s'est finalement concrétisé quelques mois plus tard par l'achat de près de 50'000 mètres carrés de parcelles, malgré un taux de chômage frisant les 10% (Prudente, 2006). Risqué, cet achat apportait toutefois la garantie aux pouvoirs publics de pouvoir réaménager à leur gré la partie Sud du périmètre, l'autre étant de la responsabilité du propriétaire privé (Prudente, 2006).

Le périmètre Nord, dit le « secteur A », a été réaménagé par l'ancien propriétaire de la scierie. Il a suivi une orientation très différente du « secteur B » dont s'occupe la Ville. En effet, à l'inverse de ce dernier, une attention spécifique a été accordée à la mise en valeur du patrimoine existant et à la conservation de la dimension historique et culturelle. L'ancienne parqueterie constitue le véritable symbole de ce secteur. Les parcelles appartenant à la commune biennoise n'ont pas du tout suivi la même logique. Premièrement, elles n'ont pas été r

Le périmètre Nord, dit « secteur A », est de la propriété de l'ancien gérant de la scierie « *Renfer & Cie SA* ». Sa reconversion se fait en suivant une logique de revalorisation du patrimoine bâti et en conservant une certaine dimension culturelle. La quasi-totalité des bâtiments y font l'objet d'une réhabilitation ou transformation en logements ou bureau. Par sa mixité mais aussi par les types d'interventions urbanistiques qui y sont prévus, ce périmètre diffère largement de ce qui a été développé sur le « secteur B ». Aucun bâtiment de l'époque n'a été conservé sur ce site. La Ville y a tout démoli et a assaini les terrains contaminés afin d'y réaliser un quartier flambant (Prudente, 2006).



**FIGURE 10** *Coopératives de logements*

L'offre immobilière développée sur l'Aire Renfer est diversifiée. Deux types de logements se trouvent en effet sur le secteur A. Les premiers sont d'anciens locaux de la scierie rénovés et intégrés à des constructions de style architectural varié, datant du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle. Ces appartements n'ont pas été vendus en tant que telle mais mis à disposition des occupants par des droits de superficie privés. Ayant été partiellement démoli et reconstruit, ce secteur accueille aussi une part de logements neufs. Tel est notamment le cas des appartements situés sur la rive gauche de la Suze. La plupart d'entre eux sont dans des immeubles en propriété par étage (PPE). D'ici quelques mois, de nouvelles habitations verront encore le jour dans le secteur. Parmi celles-ci, une villa urbaine répartie sur deux niveaux et dont la construction nécessitera la démolition préalable d'un ancien entrepôt de la parqueterie (Prudente, 2006).

Le secteur réaménagé par la Ville de Bienne répond à des préoccupations différentes de celles décrites ci-dessus. La référence au passé n'a pas été conservée et pratiquement aucune activité autre que résidentielle n'y a été développée<sup>8</sup>. Ses logements diffèrent aussi non seulement par rapport à leur époque de construction mais également par leur public-cible. Dans le secteur A, aucune habitation ne semble avoir été conçue pour les ménages à bas revenu. La situation est opposée dans le reste de l'Aire Renfer, puisqu'une part du foncier a été octroyée en droit de superficie à diverses coopératives de logement. En minimisant au maximum les dépenses de construction, ces dernières offrent la possibilité aux individus les plus mal rémunérés de rester ou de revenir en ville. Parallèlement ont également été construits des logements en PPE sous forme de villas urbaines.

Au total, environ 320 logements ont été réalisés sur l'Aire Renfer. Tous ne sont pas identiques et ne s'adressent pas à la même clientèle. Le périmètre appartenant à la Ville accueille des villas urbaines et des coopératives d'habitations, témoignant ainsi d'une volonté publique de rendre le quartier accessible à tout type de ménage. La mixité sociale n'a servi de ligne directrice que dans le cadre du secteur B. Les investisseurs impliqués dans le réaménagement du secteur A ne se sont pas intéressés à l'idée de construire des logements sociaux, pour des questions évidentes de rentabilité et de profit. La présence des pouvoirs publics en tant que propriétaire foncier est ici importante dans la mesure où ce sont eux qui ont pris l'initiative de développer de tels logements. A noter également que la plupart des immeubles constitués ne dépassent pas trois étages. Une telle offre est pertinente dans la mesure où seuls ce type de logements peut concurrencer le modèle dominant de la villa individuelle.

---

<sup>8</sup> L'école obligatoire et la garderie localisée le long de la Schösslistrasse sont les seules activités autres que résidentielle dans la partie réaménagée par la Ville.

## **4.2 Aire de l'Usine à gaz**

La deuxième friche dont traite ce rapport correspond à l'Aire de l'Usine à Gaz. Ce quartier n'est de loin pas identique au précédent. Son projet de réaménagement diffère largement, notamment par rapport à sa localisation, sa densité bâtie, sa forme et les types d'activités qu'il prévoit. Au contraire de l'Aire Renfer, ce terrain n'arrive pas encore au terme de sa reconversion. De grands travaux restent encore à faire. Il est cependant déjà occupé par certains ménages et mérite de ce fait d'être analysé de plus près. Pour avoir meilleure connaissance de l'environnement qu'offre l'Aire de l'Usine à Gaz, il importe dans les prochains chapitres de donner une brève description du projet qui y est en cours.

### **4.2.1 Projet de réaménagement**

Vaste périmètre situé au centre-ville de Bienne, l'Aire de l'Usine à Gaz est un site relativement hétérogène. Pendant longtemps, plusieurs industries, activités artisanales et habitations s'y sont côtoyées. Entreprise spécialisée dans le filetage de câbles, les Tréfileries Réunies faisaient partie des principaux propriétaires fonciers du quartier. Elles ont été les premières à cesser leur activité avant que l'entreprise Sabag, active dans le domaine des installations sanitaires, ne quitte à son tour le secteur pour un emplacement plus adapté, à proximité de l'autoroute A5. Le nom donné au quartier laisse par ailleurs entendre qu'une usine à gaz était implantée sur le site. A ce jour, il n'en reste plus rien, sauf sa coupole qui était jusqu'il y a peu utilisée pour des concerts. Le reste est démoli et fait aujourd'hui office de parking. Dans sa partie Nord, enfin, la friche est occupée par une zone mixte où se trouvent à la fois des ateliers, des entrepôts et des logements plus ou moins dégradés. Plusieurs activités transitoires occupent cette zone.

Propriétaire de près de 80% des terrains du site, la Ville de Bienne entend désormais profiter de la situation pour y réaménager un lieu d'habitation à proximité du centre. Deux volets ont servi et servent encore de ligne directrice au projet de réaménagement de l'Aire de l'Usine à Gaz : il est prévu, premièrement, de remplacer les anciens sites industriels (Sabag, Tréfileries Réunies et usine à gaz) par un ensemble urbain de qualité comprenant essentiellement des habitations et de nouveaux espaces publics et, deuxièmement, de remettre en valeur la zone mixte mentionnée ci-dessus.

Deux types d'intervention sont prévues: une requalification des tissus urbains existants, au Nord du quartier, et la reconstruction d'immeubles neufs à la place des anciens locaux industriels. Les

premiers à avoir vu le jour font partie du Parc de la Suze, un imposant complexe immobilier qui se situe à l'emplacement des Tréfileries Réunies. Depuis quelques mois, de nouveaux bâtiments ont aussi émergé sur l'Aire Sabag. Ils comprennent pas moins de 341 logements et sont l'œuvre de la fondation Bachmann. Une halle de gymnastique, un bâtiment administratif, un hôtel et des commerces seront encore réalisés sur le site, à l'avenir. Il est à noter enfin qu'une esplanade sera aménagée à l'emplacement de l'actuel parking ce qui devrait déboucher sur une amélioration de la qualité de vie du quartier. La zone de stationnement sera, pour sa part, déplacée en souterrain ([www.biel-bienne.ch](http://www.biel-bienne.ch)).

Le schéma présenté ci-après donne un aperçu d'ensemble de l'apparence que prendra le quartier une fois les réaménagements terminés. Depuis la publication de ce croquis, plusieurs aspects du projet ont toutefois peut-être été modifiés. Il ne prétend donc aucunement à l'exhaustivité mais vise seulement à donner une idée globale de ce que représentera le futur quartier.



**Figure 11** *Projet de réaménagement de l'Aire de l'Usine à Gaz*  
([www.biel-bienne.ch](http://www.biel-bienne.ch))

L'Aire de l'Usine à Gaz devrait donc prochainement proposer toute une série d'activités sur son périmètre. Une telle mixité fonctionnelle est bénéfique pour ses habitants. Elle permet à la fois d'avoir une animation au sein du quartier mais offre également une grande proximité par rapport aux commerces et équipements collectifs qu'il contient. Ce périmètre est aussi très attractif pour sa proximité aux transports publics et pour les espaces verts prévus à proximité de certaines des

habitations. Ce dernier point est par ailleurs relevé à plusieurs reprises par les initiateurs du Parc de la Suze qui parlent, à l'intérieur de leur brochure promotionnelle, d'« *habitat urbain dans un environnement de verdure* ». Reste à désormais voir si les gens sont sensibles à ces éléments.

#### 4.2.2 Parc de la Suze

Le secteur de l'Aire de l'Usine à Gaz sur lequel se penche en particulier ce travail correspond au Parc de la Suze. Il s'agit du premier périmètre de l'Aire de l'Usine à Gaz à avoir été reconverti en zone d'habitat. Les anciennes Tréfileries Réunies ont occupé cet espace pendant plusieurs siècles avant de faire place, il y a quelques années, à des immeubles résidentiels flambant neufs. Le Parc de la Suze est un vaste projet immobilier qui n'est que partiellement réalisé à ce jour. Sur les six étapes de construction prévues, seules trois d'entre elles ont déjà été achevées. Pour le reste, l'entame des travaux de reconstruction devrait avoir lieu d'ici quelques mois, voir quelques années.



**Figure 12** Parc de la Suze UNO ([www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch))

Inauguré fin 2003, la première étape du complexe immobilier, nommé *Parc de la Suze UNO*, forme une barre en L comprenant pas moins de 53 appartements en propriété par étage ainsi que 7 studios. L'ensemble des logements donnent sur un petit parc arborisé et localisé en bordure de la Suze. Paisible, ce dernier sert d'espace de détente et de jeux pour la population (Chevalley, 2007).

Le *Parc de la Suze DUE* qui représente la seconde étape de construction du futur quartier a été terminée cinq ans plus tard, soit en 2007. Il abrite pas moins de 108 logements. La dimension de ces derniers est relativement variable. Par souci de mixité générationnelle à l'intérieur même du bâtiment, les architectes ont choisi de concevoir des habitations différentes allant de simples 2.5 pièces à de vastes 5.5 pièces. Pour ce qui est de l'espace habitable, la surface varie grosso modo de 60 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup>. Ces caractéristiques ont donc de quoi satisfaire à la fois les ménages les plus petits comme les plus grands ([www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch)).



**Figure 13** Habitations du Parc de la Suze DUE  
([www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch))



**Figure 14** Villas urbaines du Parc de la Suze CINQUE  
([www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch))

La troisième étape de construction, la dernière à avoir été réalisée à ce jour, est nommée *Parc de la Suze CINQUE*. Elle est composée d'une dizaine de maisons mitoyennes disposées en continu. Avec ses quatre étages, ce bâtiment a une hauteur similaire aux deux premiers situés à quelques pas de là, à la différence près qu'il propose des habitats individualisés et aménagés sur plusieurs niveaux. Il s'agit en fait de villas urbaines dans lesquelles la référence au jardin a été supprimée au profit d'espaces verts collectifs, tels que les parcs et les places publiques. Même si la distance au voisinage est très faible, ce type de logement représente une sérieuse alternative à la maison individuelle des zones périphériques (propos tenus par G. Marchand au cours d'une émission de la radio RSR, le 13 février 2009).

Au total, près de 172 habitations sont proposées dans ce complexe immobilier mais le projet ne touche pas encore à son terme. D'ici quelques années, de nouveaux bâtiments verront encore le jour sur la rive gauche de la Suze Le quartier doublera alors en surface et s'étalera jusque vers la gare des marchandises. Plusieurs dizaines d'habitants supplémentaires devraient prochainement s'installer sur cet îlot. Le Parc de la Suze forme un quartier urbain de forte densité, une propriété plutôt mal perçue par les habitants de la périphérie. Cet inconvénient devrait cependant pouvoir être en partie compensé par la présence d'aménagements extérieurs de qualité. La place de jeu et de détente située en bordure de la Suze constitue l'une des plus grandes réussites du projet. Mise sous terre à l'époque industrielle, cette rivière circule désormais à nouveau à l'air libre, rendant ainsi le quartier beaucoup plus paisible et plus attractif sur le plan paysager (Chevalley, 2007).

### **4.2.3 Habitat avec prestations**

Outre l'aspect paysager, mentionné avant, le Parc de la Suze peut aussi séduire par la qualité de ses habitations. Ces dernières se distinguent du reste du parc immobilier dans la mesure où elles ont toutes été conçues selon les principes bonacasa. Imaginé par le groupe Bracher & Partner, ce label garantit une qualité d'habitation élevée et propose, en plus d'un système de conciergerie habituel, une gamme de services étoffée et variée. Les résidents des immeubles concernés ont la possibilité de commander certains services afin de satisfaire des besoins spécifiques. L'offre est bien entendu payante mais s'avère très utile pour les personnes seules, les personnes âgées ainsi que les familles. En cas d'absence prolongée, les habitants peuvent notamment faire appel à une personne pour aérer leur appartement, pour arroser leurs plantes, nourrir et sortir leurs animaux domestiques. Une garderie ainsi que d'autres tâches quotidiennes telles que l'acheminement des enfants vers l'école ou le relevé du courrier sont aussi proposées pour aider les parents les plus actifs. Pour leur part, les retraités peuvent demander une assistance médicale. Afin d'assurer leur

suivi et de les aider dans leurs problèmes quotidiens, plusieurs logements ont été conçus dans la continuité du home médicalisé du Parc de la Suze, tout en en restant indépendant. Les seuils de portes ont été supprimés de manière à faciliter leur mobilité et un dispositif de sécurité a été mis en place en cas de besoin ([www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch)).

L'habitat avec prestations, tel qu'il est proposé dans les immeubles du Parc de la Suze, comble une lacune importante dans l'offre aux ménages. Avec ce système, ces habitations disposent de suffisamment d'atouts pour séduire et faire revenir une partie de la population au centre-ville et ce d'autant plus que ces services peuvent être commandés à l'aide d'un simple clic sur un Tablet PC intégré aux appartements ([www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch)).

#### **4.2.4 Environnement peu attractif**

Bien que l'offre en question soit originale et attractive, il n'est pas exclu que les résidents de la périphérie n'y trouvent pas leur compte, du moins temporairement. En cours de réaménagement, cette friche s'apparente aujourd'hui à un vaste chantier ouvert. Pas moins de 340 logements sont en construction à une centaine de mètres de là, sur l'Aire Sabag. Les nuisances générées par les travaux ne sont pas négligeables, surtout du point de vue sonore et visuel, ce qui peut inciter les plus réticents à ne pas emménager dans le quartier. Par ailleurs, sur la rive opposée de la Suze, de vieilles bâtisses datant de l'époque industrielle et taguées de toute part dégradent l'image du complexe. Ce type de terrains, bien qu'occupés de temps à autre, peut développer un sentiment d'insécurité auprès de la population et rendre cette friche peu propice à faire revenir les gens en ville. Cette affirmation est d'autant plus vraie que les éventuels intéressés n'ont habituellement pas connaissance de l'ensemble du projet de l'Aire de l'Usine à Gaz. Leur vision du quartier se limite au cadre bâti actuel et ne prend pas en considération les améliorations en cours et à venir du quartier. Vus sous cet angle, les logements du Parc de la Suze sont donc handicapés par leur environnement, compromettant l'arrivée d'éventuels résidents du suburbain ou périurbain.

## **PARTIE 5**

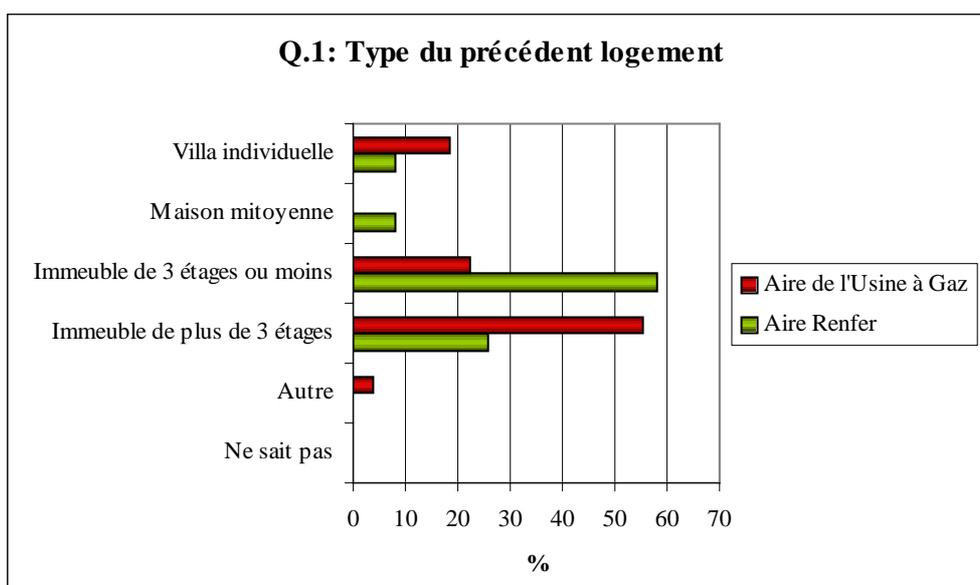
### **Résultats d'enquête**

## PARTIE 4 Résultats d'enquête

Ce chapitre présente les résultats du sondage qui a été effectué sur l'Aire de l'Usine à Gaz et sur l'Aire Renfer. Sa structure reprend globalement celle des questionnaires. En premier lieu, il est d'abord question de l'ancien domicile des ménages. L'analyse se porte ensuite sur les logements qui ont été développés sur les anciennes friches. La dernière partie expose enfin les motivations à l'origine des déménagements dans ces quartiers.

### 5.1.1 Type de l'ancien domicile

Bon nombre de ménages aspirent aujourd'hui à vivre dans une villa individuelle. Ce modèle est très prisé pour son autonomie résidentielle, sa qualité de vie et pour son accès à la propriété. S'il est considéré comme un idéal par beaucoup, certains auteurs montrent aussi qu'il ne satisfait pas tous ses occupants. Une part grandissante de la population ne trouverait plus intérêt à vivre dans ce type de logement. La question qui se pose ici est de savoir si les appartements développés sur les anciennes friches de Bienne peuvent servir d'habitat alternatif à ce modèle et le concurrencer au point d'inciter ses occupants à opter pour une localisation plus centrale.



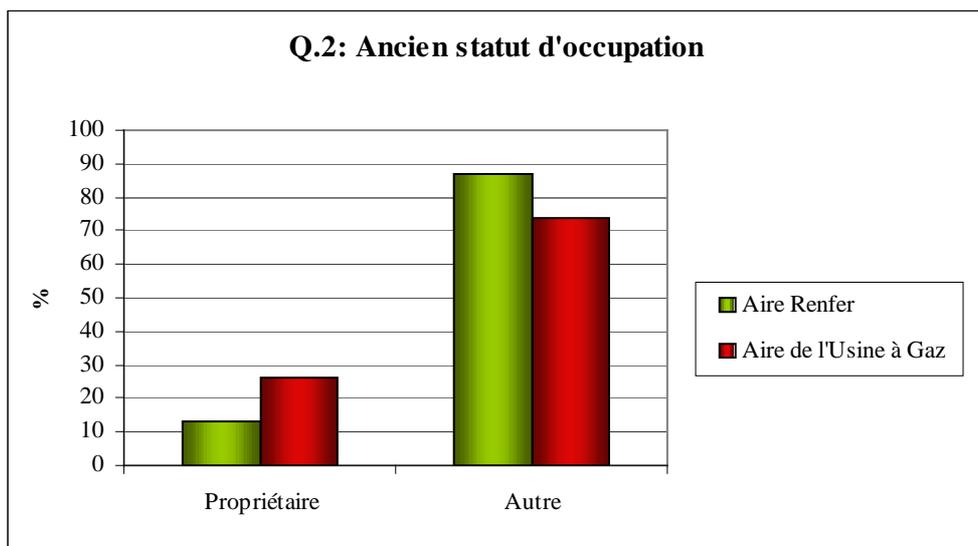
*Graphique15 – Type du logement précédent le déménagement*

Le sondage réalisé dans ce travail montre que l'offre immobilière issue des anciennes friches est peu attractive auprès des résidents de villas. Ceux qui ont choisi de quitter ce type d'habitat pour s'installer dans ces quartiers représentent moins de 20% des échantillons. En Suisse, 23% de la population vit dans une maison individuelle. Si les friches exerçaient la même attraction sur tous les ménages, cette proportion aurait été conservée. Or, celle calculée sur l'Aire de l'Usine à Gaz et surtout sur l'Aire Renfer est inférieure, démontrant ainsi un déficit d'attractivité auprès de ce type de cette sous-population.

Ces nouveaux quartiers attirent surtout des ménages vivant dans des bâtiments de même densité. Ainsi, la population de l'Aire Renfer logeait essentiellement dans des immeubles de trois étages ou moins. Les résidents de l'Aire de l'Usine à Gaz occupaient quant à eux surtout des logements de grands immeubles, de quatre niveaux ou plus, soit une hauteur similaire à celle des nouveaux blocs du quartier. Sur la base de cette analyse, il apparaît donc que les anciennes friches offrent surtout des alternatives aux logements de forte densité. Au contraire, elles ne rivalisent que très peu avec l'habitat pavillonnaire.

### **5.1.2 Ancien statut d'occupation**

Le statut d'occupation constitue un facteur susceptible d'influencer la mobilité résidentielle des ménages. Les propriétaires sont en règle générale les plus sédentaires, car ils sont très attachés à leur environnement social. Afin d'évaluer au mieux le degré d'attractivité des anciennes friches, il a donc été demandé à ces derniers de préciser s'ils étaient locataires ou propriétaires avant de rejoindre leur logement actuel.



*Graphique 16 – Statut d'occupation du précédent logement*

Parmi la population interrogée, les anciens propriétaires sont très clairement minoritaires et ce à l'intérieur des deux quartiers. Toutes friches confondues, ils sont seulement 16% à s'être inscrit dans cette catégorie. Leur proportion est un peu plus élevée sur l'Aire de l'Usine à Gaz avec une proportion de 26% contre 12% pour l'ancien site de la scierie Renfer.

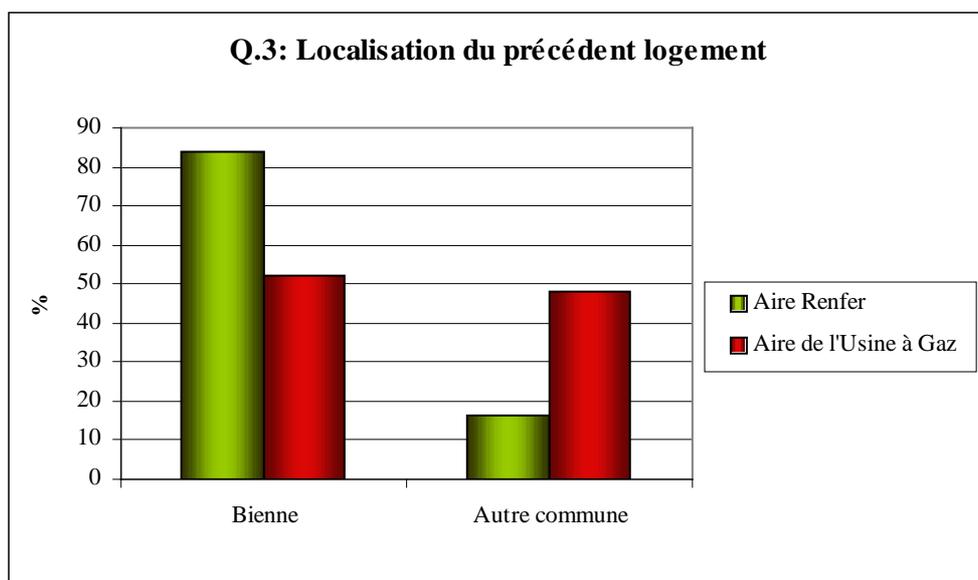
Les réponses obtenues ici respectent une logique qui s'observe à peu près partout. Diverses explications sont généralement données pour justifier une telle sédentarité. Les sacrifices financiers réalisés afin d'accéder à la propriété, l'impossibilité d'obtenir une plus-value au moment de la vente de son logement et la difficulté à se détacher de son environnement social sont autant de facteurs qui limitent l'envie de céder sa résidence. La plupart des personnes propriétaires sont sans doute aussi satisfaites de leur logement. Pour ces raisons, peu s'investissent dans ces nouveaux quartiers.

### **5.1.3 Ancien lieu de domicile**

La faible proportion d'anciens propriétaires, parmi les participants du sondage, laisse supposer que les anciennes friches ne seraient que peu attractives auprès des ménages du périurbain. Mais est-ce vraiment le cas ? Les friches ont-elles réussi à attirer de nouveaux contribuables en ville ? Pour répondre à ces interrogations, il a été demandé aux ménages de préciser la commune dans laquelle se trouvait leur précédent logement. Le graphique 17 dresse un premier bilan en faisant

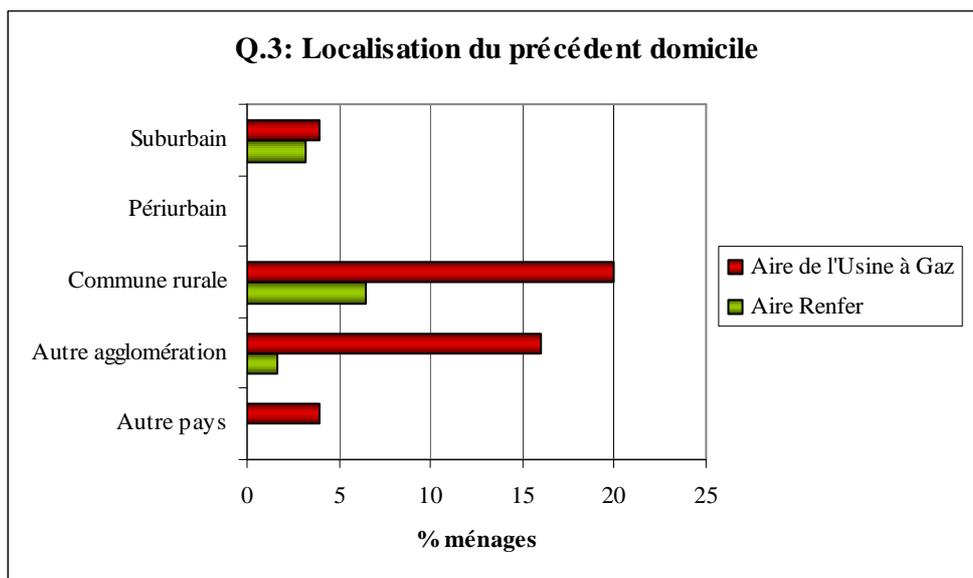
une distinction entre les ménages de la commune de Bienne et ceux qui sont arrivés depuis une autre unité administrative.

Il ressort de l'enquête que la majorité des ménages de l'Aire Renfer logeait déjà à Bienne avant d'emménager dans leur quartier. Seuls 17% des interrogés proviennent d'ailleurs. Ce bilan très net contraste avec celui de l'Aire de l'Usine à Gaz où la part des nouveaux contribuables s'élève à 48%, soit près de la moitié de l'échantillon. Ces chiffres ne permettent cependant pas de tirer de véritables conclusions sur les friches, si ce n'est qu'elles attirent en majorité des citoyens déjà établis dans la commune. Pour déterminer si un mouvement de retour en ville existe à l'échelle des deux quartiers, il convient d'analyser avec plus de précisions la provenance des ménages qui s'y sont établis.



*Graphique 17 - Ancienne commune de résidence*

Le graphique suivant donne plus d'indications sur la provenance des ménages qui arrivent d'une autre commune que la ville-centre. Les différentes origines y sont regroupées sur la base de leur localisation et de leurs caractéristiques. Les proportions qui sont indiquées sont à rapporter au nombre total de ménages interrogés dans le quartier.



*Graphique 18 – Provenance des nouveaux contribuables*

Un premier constat qui peut être tiré de ce graphique est le fait que pratiquement personne n’a déclaré provenir de la périphérie de l’agglomération. Les habitants des zones périurbaines sont même totalement absents au sein de l’échantillon, prouvant une nouvelle fois le caractère rigide de leurs aspirations résidentielles. En ce qui concerne le suburbain, le bilan est à peine meilleur puisque, sur chaque friche, ils ne représentent pas même 5% des ménages. Ces sites, même s’ils ont été réaménagés avec originalité, n’ont pas assez d’atouts pour inciter les habitants des zones périphériques à retourner en ville. Les nouveaux contribuables établis dans ces quartiers arrivent des régions rurales ou d’autres agglomérations. Contrairement à la tendance observée à l’échelle nationale, peu de salariés ont migrés de l’étranger pour s’installer dans ces quartiers. Il faut sans doute y voir la conséquence d’un faible nombre d’entreprises et d’établissements de renommée internationale en ville de Bienne, limitant ainsi l’arrivée de cadres et d’intellectuels originaires d’autres pays.

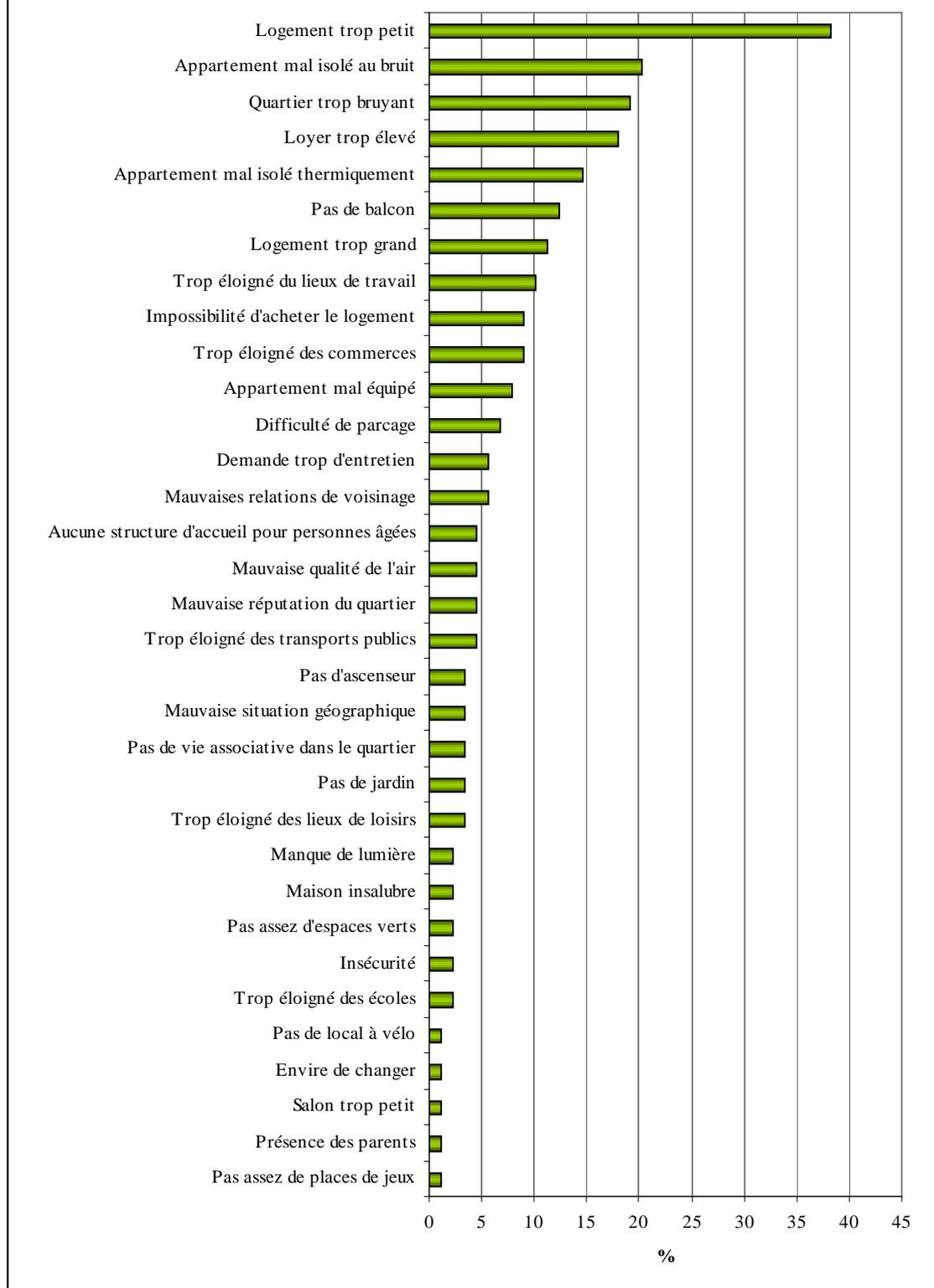
#### **5.1.4 Défauts de l’ancien logement**

Si les personnes interrogées ont choisi de déménager sur l’une ou l’autre des friches, c’est parce qu’elles ne trouvaient pas satisfaction dans leur précédent logement. Mais de quoi étaient-elles mécontentes ? De leur habitat à proprement parler, de leur environnement social ou physique ? Pour bien comprendre les raisons qui les ont poussé à déménager, les ménages ont été invités à

se prononcer sur les principaux inconvénients de leur ancien habitat. Ce point, même s'il n'est pas directement en lien avec les anciennes friches, présente l'avantage de mettre en évidence les lacunes du marché immobilier et, d'une certaine manière, de préciser les contributions réelles des terrains reconvertis. Le graphique présenté ci-dessous donne une vue d'ensemble des points faibles attribués au précédent logement. Aucune distinction n'a été établie entre les habitants du Parc de la Suze et ceux qui vivent sur l'Aire Renfer.

Selon les résultats du sondage, la petitesse des appartements semble avoir constitué le principal argument favorable au déménagement. Près de 35% des participants ont fait mention de ce point dans leur questionnaire. Une autre grande source de mécontentement est représentée par le bruit. Les deuxième et troisième défaut ayant été cités le plus souvent s'y rapportent. Près de 20% des ménages disent notamment regretter la mauvaise isolation au bruit de leur ancienne habitation. De manière similaire, ils sont un peu moins de 20% à avoir mentionné le caractère trop bruyant de leur quartier. Enfin, le loyer a constitué le dernier grand point faible du précédent logement, en récoltant 18% des suffrages. Les défauts énumérés ici correspondent exactement aux critères qu'il faudrait satisfaire pour faire revenir les ménages du suburbain et périurbain au centre. On remarque aussi que les facteurs donnés en premier par les individus font presque tous référence au logement mais aussi à l'environnement naturel. L'environnement social, en revanche, n'a pas été déterminant dans le choix de partir du domicile précédent.

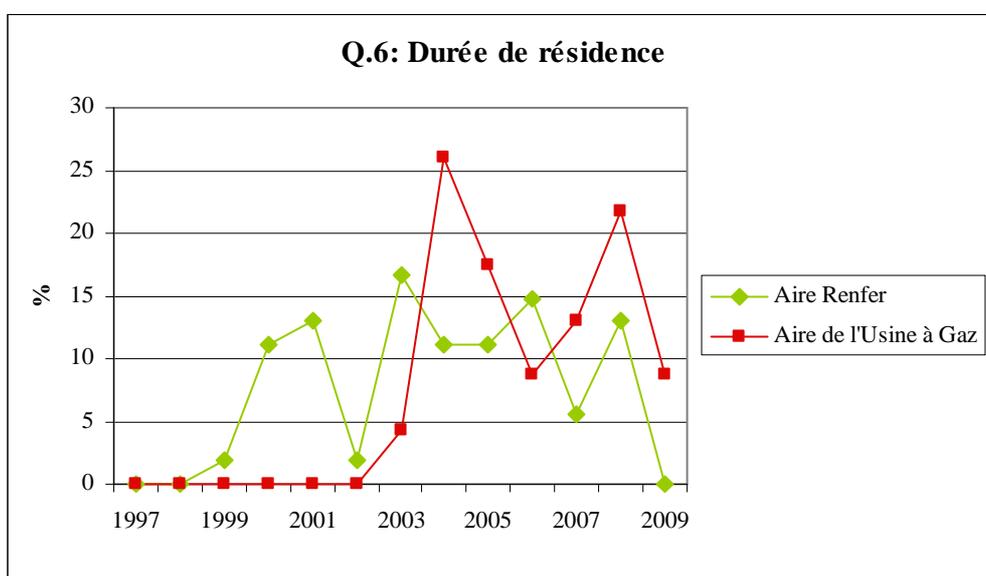
#### Q.4 Trois principaux défauts de l'ancien logement



*Graphique 19 Défauts de l'ancien logement*

## 5.2.1 Durée de résidence

Le fait de connaître la date d'entrée dans les logements a deux intérêts ici. Il constitue d'abord un bon indicateur de satisfaction résidentielle. Plus un ménage vit depuis longtemps à l'intérieur de son logement, plus cela signifie qu'il en est content. Le deuxième avantage de cette information réside dans sa capacité à tirer des conclusions sur la fiabilité des réponses. Les individus établis depuis peu de temps dans le quartier sont susceptibles de changer rapidement d'avis. Il importe dès lors d'interpréter leurs réponses avec une certaine retenue.



*Graphique 20 – Date d'entrée dans le logement*

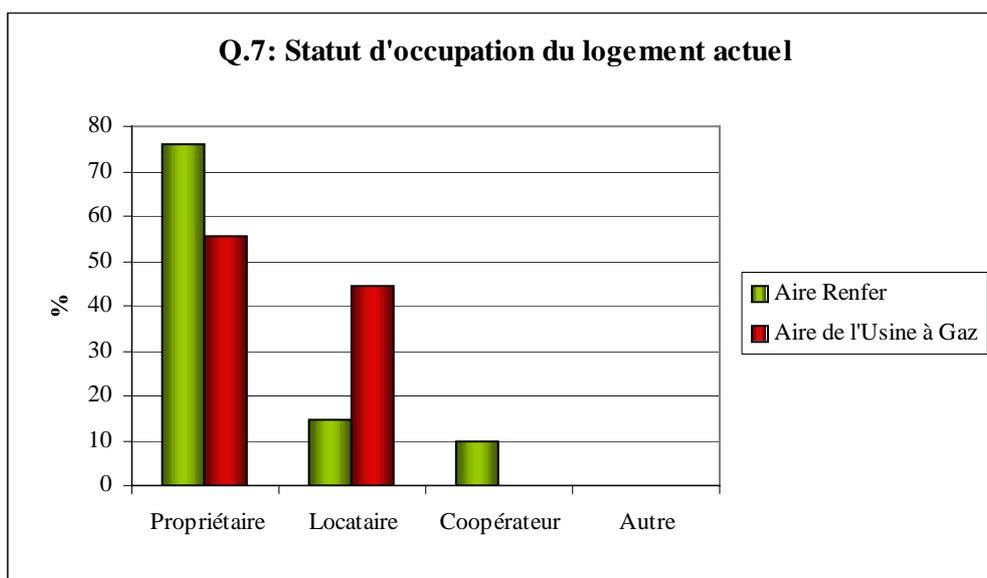
Sur l'Aire Renfer, les premiers ménages ont emménagé en 1999. Le quartier s'est ensuite élargi en accueillant chaque année de nouveaux résidents et ce jusqu'en 2008. La réalisation par étape de ses logements rend l'analyse particulièrement difficile ici. Il est en effet impossible de définir précisément si les pics, observés sur le graphique, résultent de la mise à disposition de nouveaux immeubles ou s'ils s'expliquent par le remplacement d'habitants insatisfaits. Aucune conclusion ne peut, pour cette raison, être tirée d'une telle courbe.

Les participants de l'Aire de l'Usine à Gaz se sont, pour la plupart, installés dès 2003. Ils ont été suivis par des arrivées massives en 2004 et 2008, soit juste après les inaugurations du Parc de la Suze. La mobilité résidentielle mise en avant ici ne s'explique par le remplacement de résidents

mécontents mais par l'attribution progressive des logements. Il importe, par ailleurs, de noter qu'une grande partie de ces habitants n'ont que peu de recul par rapport à leur lieu de résidence. Leur avis est donc susceptible de changer rapidement d'ici ces prochains mois ou années.

## 5.2.2 Statut d'occupation actuel

En Suisse, le parc résidentiel des villes-centres est surtout composé de biens en location. Peu de logements y sont mis en vente. Les citadins n'ont ainsi d'autres choix que de partir en périphérie pour assouvir leur désir de propriété. Pour infléchir la tendance à l'exode urbain et faire revenir les ménages au centre, il faudrait y promouvoir davantage la propriété par étage. Mais ce conseil s'est-il concrétisé sur les anciennes friches ?



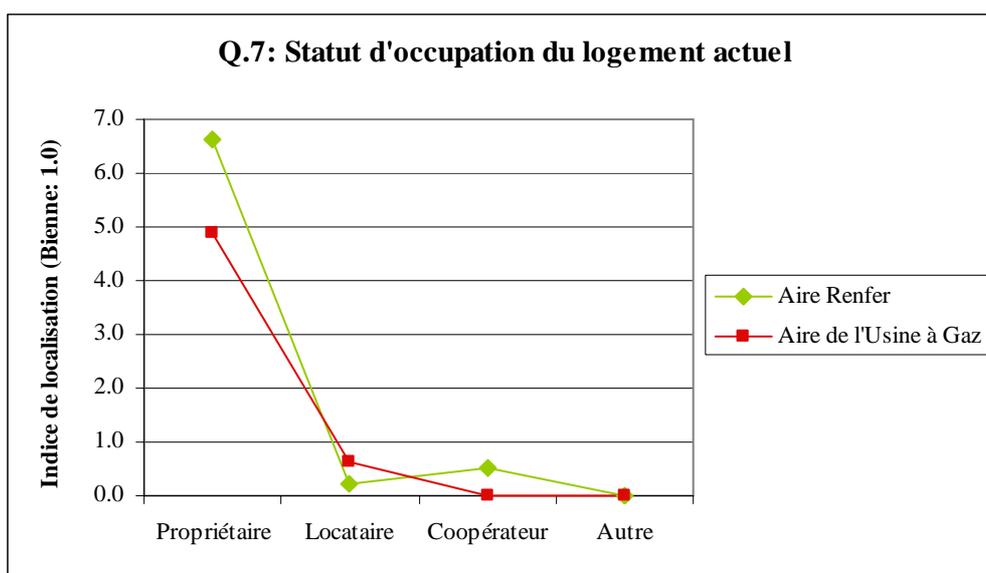
*Graphique 21 – Statut d'occupation du logement actuel*

Le taux de propriété est élevé dans les deux quartiers biennois. Sur l'Aire Renfer, 7 habitats sur 10 ont été vendus. Leur prix varie entre 250'000 et 500'000 francs, ce qui les rend relativement attractifs sur le marché local (Pilet, 2005). Fait étonnant, la part des coopérateurs atteint que 9%. Une confusion semble avoir eu lieu à ce niveau. En effet, selon d'autres rapports, la majorité des logements du quartier ont été réalisés par des coopératives d'habitation (Prudente, 2006). Si l'on se réfère à ces propos, la plupart des ménages devrait donc logiquement figurer dans la rubrique

« *coopérateur* ». Or, la plupart ont répondu « *propriétaire* ». Il est probable qu'ils aient voulu en fait se classer parmi les copropriétaires. Pour ce qui est des locataires, ils sont peu nombreux au sein du quartier.

La situation de l'Aire de l'Usine à Gaz est légèrement différente. Dans les faits, les propriétaires sont à peine plus présents que les locataires. En effet, leur pourcentage respectifs sont de 56% et de 44%. Les appartements destinés à la vente se concentrent au niveau du Parc de la Suze UNO et du bâtiment City Life. La seconde partie du complexe immobilier ne propose en revanche que des logements en location. Aucune coopérative n'a pris part au réaménagement de ce secteur.

Afin de mieux comprendre le rôle joué par les friches, au niveau résidentiel, les résultats donnés ci-dessus ont été comparés et illustrés avec les chiffres relatifs à la commune de Bienne.



**Graphique 22** – Statut d'occupation (rapport entre friches et ville de Bienne)

L'indice 1.0 qui indique la position relative de la ville est très éloigné des valeurs correspondant aux anciennes friches. L'Aire Renfer présente une proportion de propriétaires près de 6 fois plus importante que sur l'ensemble de la commune. Les autres statuts y sont plutôt sous-représentés. Il en est de même sur le second périmètre. La proportion des propriétaires y est cependant moins conséquente que dans le cas précédent.

Si les friches centrales n'attirent que peu des ménages de la périphérie, elles peuvent par contre retenir les citadins les plus hésitants sur un éventuel départ en périphérie, en vendant des biens immobiliers à des prix attractifs et en répondant à leur désir de propriété.

### 5.2.3 Niveau des loyers

En favorisant la propriété en ville, les friches répondent à une demande latente des citadins. Une telle offre reste toutefois inaccessible aux plus démunis. Pour les attirer en ville, il faut proposer des logements à loyer modéré. Mais qu'en est-il exactement des friches biennoises ? A quel prix sont loués leurs appartements ? Les réponses délivrées par les ménages sont ici présentées sous forme de tableau et par rapport au nombre de pièces. Les valeurs indiquées en vert se rapportent à l'Aire Renfer, les rouges correspondent à l'Aire de l'Usine à Gaz. Les réponses sont données par taille de logement.

	1 ou 1.5 pièces	2 ou 2.5 pièces	3 ou 3.5 pièces	4 ou 4.5 pièces	5 ou 5.5 pièces	6 ou 6.5 pièces	7 pièces et plus
moins de 500.-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
de 500.- à 750.-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
de 751.- à 1000.-	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
de 1001.- à 1500.-	0%	0%	0%	0%	50%	100%	0%
de 1501.- à 2000.-	0%	66%	33%	87%	0%	0%	0%
de 2001.- à 2500.-	0%	33%	66%	50%	50%	0%	0%
plus de 2500.,	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
ne sais pas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
refus	0%	0%	100%	50% / 23%	0%	0%	0%

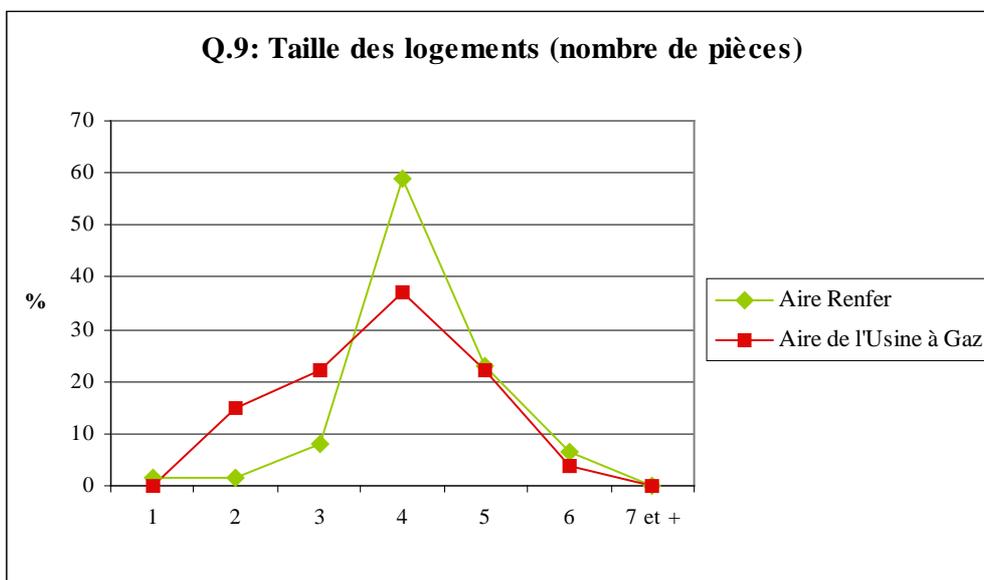
**Graphique 23** Loyers de l'Aire de l'Usine à Gaz (en rouge) et l'Aire Renfer (en vert), en pourcentage par rapport au nombre de pièces

On remarque par ce tableau que les friches ne s'adressent pas aux mêmes types de clientèle. Les loyers appliqués sur l'Aire de l'Usine à Gaz paraissent élevés alors que sur l'Aire Renfer, ceux-ci semblent bons marché. Cet écart trouve son explication dans le type d'acteurs à l'origine des

projets. Sur l’Aire Renfer, les pouvoirs publics ont fait appel à des coopératives d’habitation afin d’assurer l’accessibilité du quartier aux plus démunis. Au centre-ville, le projet émane d’un bureau privé qui visent un haut rendement. L’Aire de l’Usine à Gaz semble donc avant tout être destiné à une clientèle aisée alors qu’à Boujean, l’offre immobilière est moins sélective.

## 5.2.4 Taille des logements

La taille des logements est un autre paramètre qu’il importe d’analyser avec attention dans cette étude, car elle est en partie responsable du phénomène d’étalement urbain. Pour faire revenir les habitants en ville, il est impératif que les centres soient aussi dotés de vastes habitations, sans quoi les familles continueront à fuir en périphérie. Selon les recherches de Wüest & Partner, ce sont surtout les 4, 5 et 6 pièces qui font défaut dans la commune de Bienne (Hadorn, 2008). Le but de cette recherche revient ici à observer si les anciens terrains en friche sont en mesure de remédier à ce problème.



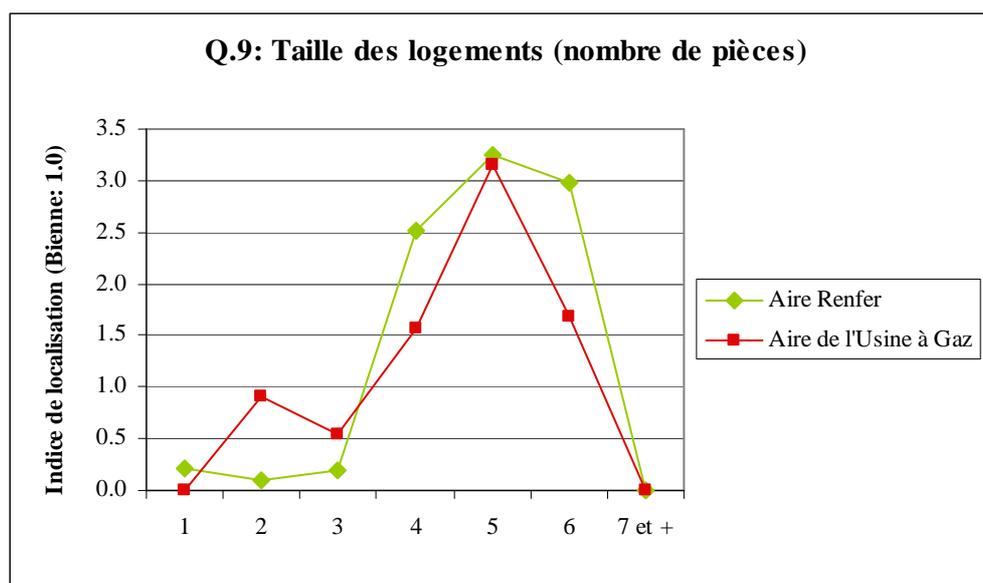
*Graphique 24 – Nombre de pièces au sein des logements*

L’enquête menée sur l’Aire Renfer montre que 88% des logements du site possèdent 4 pièces ou plus. Les plus représentés sont les 4 pièces avec un pourcentage de 59%, suivi des 5 pièces avec 23%. Les petites villas urbaines situées à l’extrémité Sud du quartier offrent même des 6 pièces

à la population, fait plutôt rare en ville. Les appartements ayant une taille inférieure à celles qui viennent d’être cités sont quant à eux pratiquement absents.

Le profil de l’Aire de l’Usine à Gaz, tout en ayant certaines similitudes, est loin d’être identique. Les 4 pièces constituent une nouvelle fois la majorité de l’offre (37%) mais celle-ci est bien plus diversifiée que dans le cas précédent. L’inclinaison moins prononcée de la courbe est là pour le prouver. Les 2 et 3 pièces représentent respectivement 15% et 22% du nouveau quartier alors que les 5 et 6 pièces sont présentes dans des proportions similaires à celles de l’Aire Renfer (22% et 4%).

Pour mieux comprendre le rôle joué par les friches sur le marché immobilier local, ces résultats ont été illustrés avec des indices de localisation. Autrement dit, ils ont été comparés au sein d’un même graphique avec les valeurs relatives à la ville de Bienne.



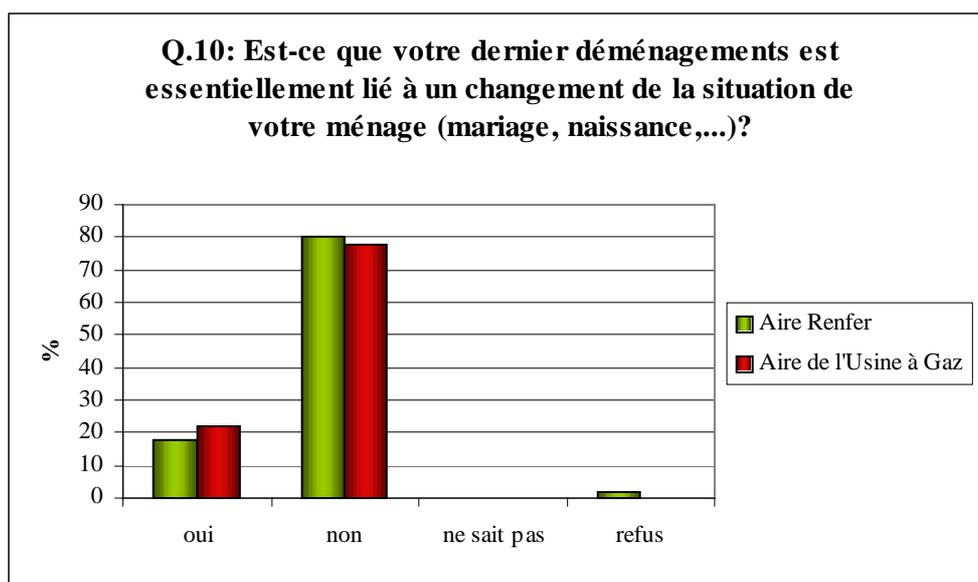
*Graphique 25 - Dimension des logements (rapport entre friches et ville de Bienne)*

L’apport majeur de l’Aire Renfer et de l’Aire de l’Usine à Gaz réside d’abord dans les 5 pièces, puis dans les 6 et 4 pièces. La proportion des 5 pièces y est un peu plus de 2 fois supérieure à celle qu’on observe en ville alors que les deux autres tailles n’y sont environ qu’une demie fois plus nombreuses. Les logements plus petits sont en revanche moins représentés. Partant de ces constats, il peut donc être conclu que ces quartiers contribuent avant tout à augmenter la part des

logements spacieux sur le marché biennois, ce dont manque justement le plus la commune-centre. Cependant, même si ces derniers sont majoritaires, l'offre n'en est pas pour autant moins diversifiée. Ces nouveaux quartiers restent ainsi intéressants pour tout ménage, quel que soit leur taille.

### 5.3.1 Influence du cycle de vie

L'intérêt de cette partie et du présent chapitre revient à mettre en avant les motivations des gens qui se sont établis sur les deux périmètres d'étude. La part de déménagements due à la position des individus dans le cycle familial (mise en couple, naissance, etc.) est en règle générale plutôt conséquente. Il importe dans ce chapitre de vérifier si ce paramètre a effectivement joué un rôle important ou si l'arrivée des ménages résulte plus d'un coup de cœur pour les anciennes friches.



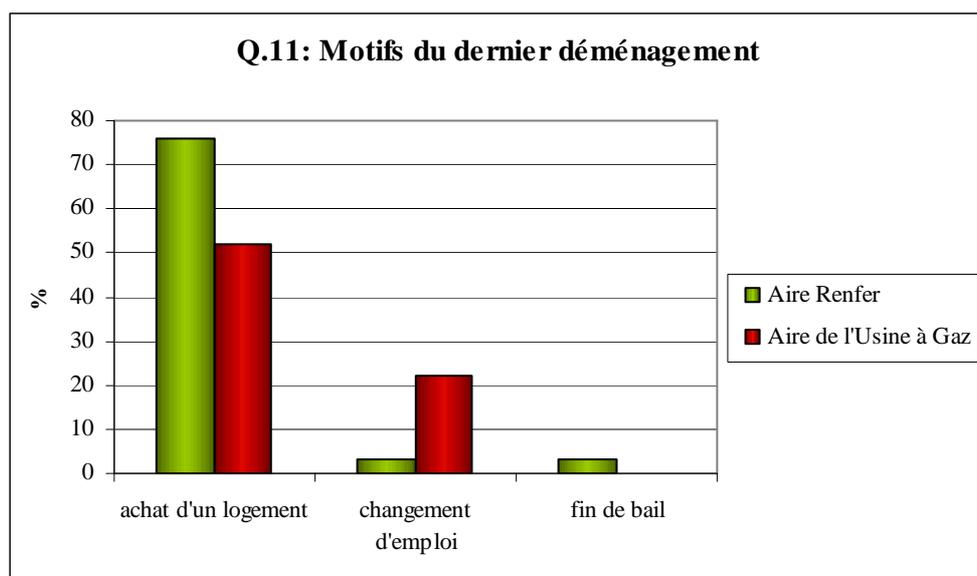
*Graphique 26 – Déménagements dus à un changement dans la composition des ménages*

Comme le montre le graphique ci-dessus, 18% et 22% des répondants indiquent avoir changé de logement à la suite d'une modification de la structure de leur ménage, ce qui représente presque un quart des déménagements dans les quartiers. Si l'on compare ces résultats à l'agglomération lausannoise, il en ressort que l'influence du cycle de vie est finalement assez faible au sein des

deux friches<sup>9</sup>. Les participants ayant répondu par la positive à la présente question sont pour la plupart âgés de 35 à 44 ans. Un lien significatif existe entre ces variables. D'autres paramètres ont orienté les choix des autres tranches d'âge. Leur mobilité résidentielle peut s'expliquer entre autres par le désir d'accéder à la propriété, de se rapprocher de son lieu de travail ou encore par une fin de bail.

### 5.3.2 Motifs du déménagement

Les différents motifs énumérés plus haut ont été traités par le biais de la question 11. Il convient dans cette section de montrer dans quelle mesure ces paramètres ont été impliqués dans le choix de déménager au sein de l'un ou de l'autre des quartiers.



*Graphique 27 - Motifs du dernier déménagement*

Lorsque l'on demande aux personnes interrogées si leur dernier déménagement est lié à l'achat d'un logement, la plupart répondent par l'affirmative. Dans les faits, 75% des ménages de l'Aire Renfer déclarent avoir déménagé dans cette intention contre 52% pour l'Aire de l'Usine à Gaz. Les motifs *changement d'emploi* et *fin de bail* sont nettement moins mentionnés dans le quartier de Boujean (chacun a été mentionné par 3% des répondants). Les habitants du Parc de la Suze

<sup>9</sup> Le pourcentage de déménagements liés à un changement de la situation des ménages est de 38% dans l'agglomération lausannoise, soit environ le double de celui qu'enregistrent les friches biennoises.

n'ont quant à eux jamais cité la fin de bail. On constate toutefois que le nombre de ménages ayant déménagé à la suite d'un changement de travail est plus élevé que sur l'Aire Renfer (22%). L'écart qui sépare les deux sites est révélateur de leur position respective au sein des tissus urbains. En raison de sa localisation très centrale, l'Aire de l'Usine à Gaz est nettement plus proche des principaux lieux de travail que ne l'est l'Aire Renfer. Il est donc logique qu'une part plus importante des ménages du centre-ville ait cité leur emploi comme un facteur à l'origine de leur déménagement dans le quartier.

### **5.3.3 Critères de choix déterminants**

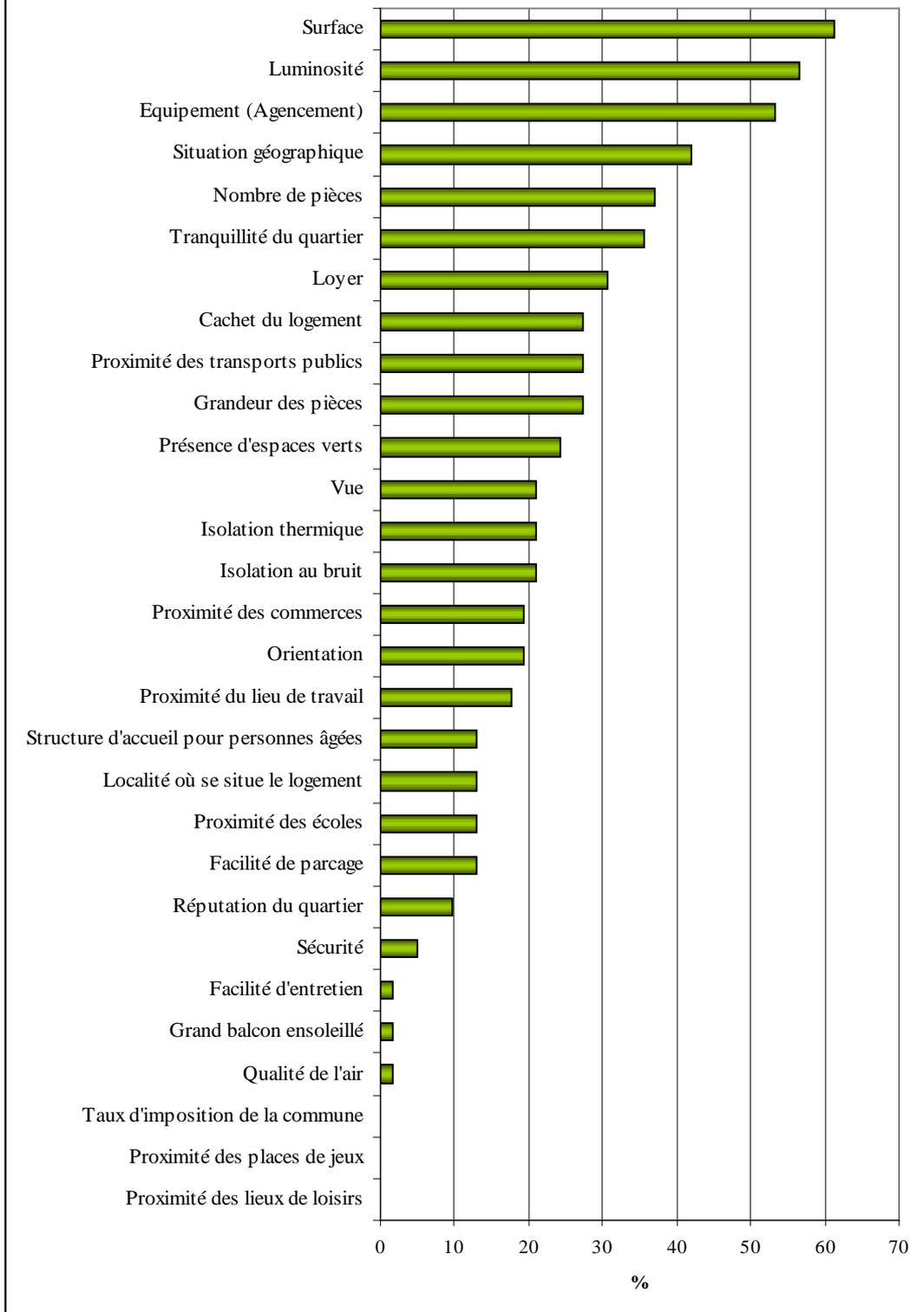
L'intérêt de cette section n'est pas d'évaluer la part des déménagements dus à la position dans le cycle de vie ni à estimer celle qui résulte de motifs professionnels ou socio-économiques. Il est avant tout question ici d'analyser le champs de perception des individus et de cibler les facteurs, liés à l'habitat et à son environnement, auxquels ils accordent le plus d'importance lors du choix résidentiel. En citant les paramètres qui se sont avérés les plus décisifs, les participants donnent une vision d'ensemble des points forts et des inconvénients des anciennes friches. Il devient dès lors beaucoup plus facile de comprendre quels rôles jouent ces terrains au sein de la ville-centre.

Si l'on considère toutes les réponses à la fois, sans distinction entre les friches, la luminosité, la surface et l'équipement (agencement) sont les critères qui se sont avérés les plus déterminants au moment de sélectionner la future résidence. Sur l'Aire Renfer, le facteur le plus cité est celui de la surface (61%), suivi de la luminosité (56%) et de l'équipement (53%). La moitié, voire plus, des habitants ont mentionné ces paramètres. A l'inverse, le taux d'imposition de la commune, la proximité des places de jeux et la proximité des lieux de loisirs n'ont semble-t-il joué aucun rôle dans l'attractivité du site.

Dans le Parc de la Suze, l'attention des ménages semble surtout s'être portée sur la luminosité (59%), la situation géographique (55%), la proximité des commerces (52%) et l'agencement des habitats (52%). La surface (48%) intègre aussi le haut du classement. Son importance se vérifie par le succès d'autres facteurs similaires tels que le nombre de pièces et la grandeur des pièces. En bas de la hiérarchie, la qualité de l'air, la proximité des places de jeux, la sécurité et enfin la réputation du quartier n'ont quant à eux jamais été mentionnés. La non-citation de ces deux derniers critères trouve entre autres sa cause dans les problèmes de toxicomanie et d'alcoolisme observés à proximité de la Coupole mais sans doute aussi dans la vétusté et le caractère dégradé de certains bâtiments du quartier.

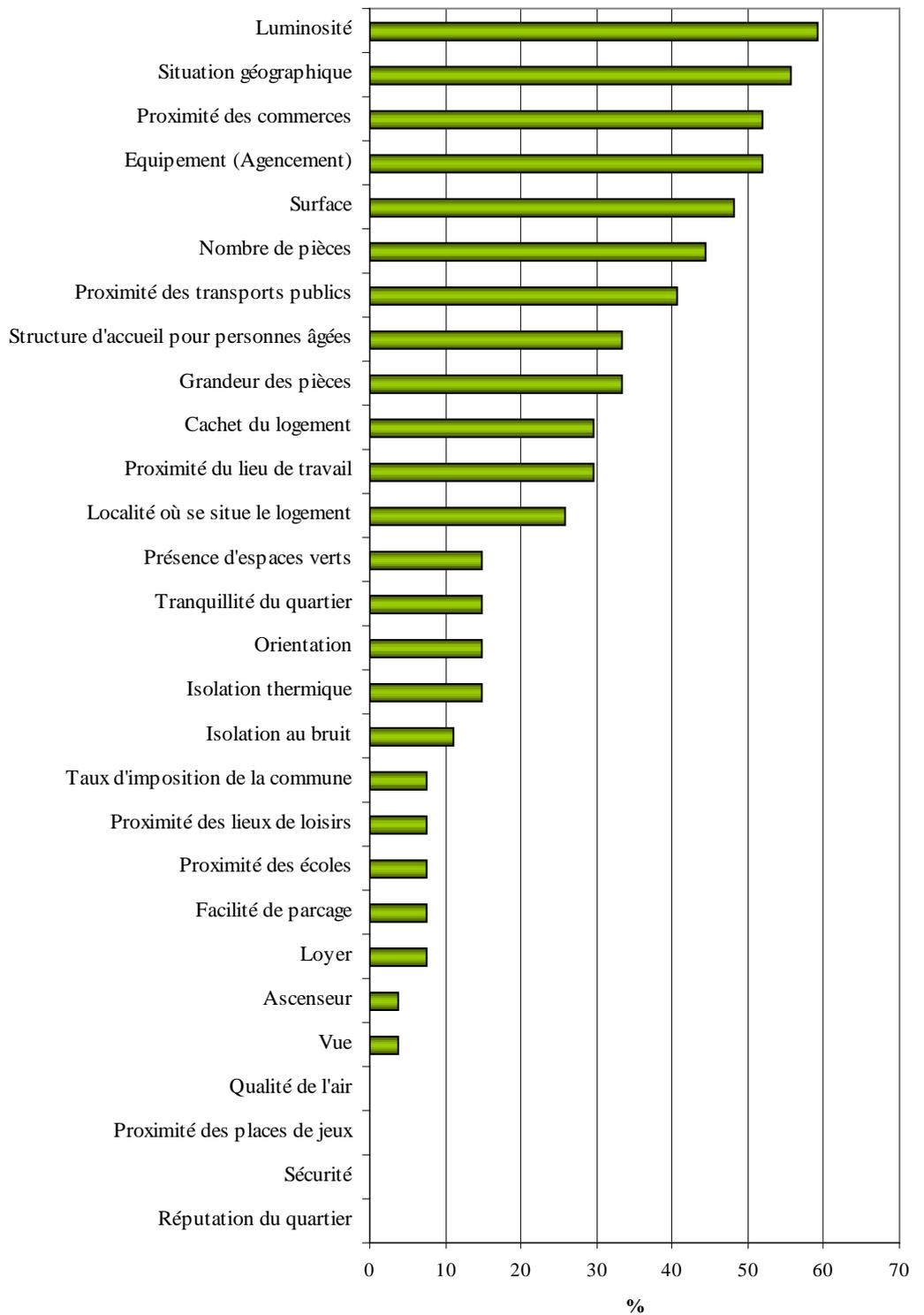
Compte tenu de ces résultats, il apparaît clairement aujourd'hui que les deux friches n'ont pas été attractives pour les mêmes raisons. Si elles ont toutes deux été choisies pour la luminosité, l'agencement et la surface de leurs logements, on constate que les poids attribués à la qualité du cadre de vie varient d'un quartier à l'autre. Les facteurs relatifs à la proximité des commerces, à la proximité des transports publics ou encore à celle du lieu de travail ont été beaucoup plus pris en compte par les ménages de l'Aire de l'Usine à Gaz. Selon leur localisation, les anciennes friches semblent donc attirer des ménages sensiblement différents.

**Q.12 Cinq critères les plus déterminants lors du choix du logement actuel (Aire Renfer)**



*Graphique 28 Principaux critères de sélection lors du dernier déménagement (Aire Renfer)*

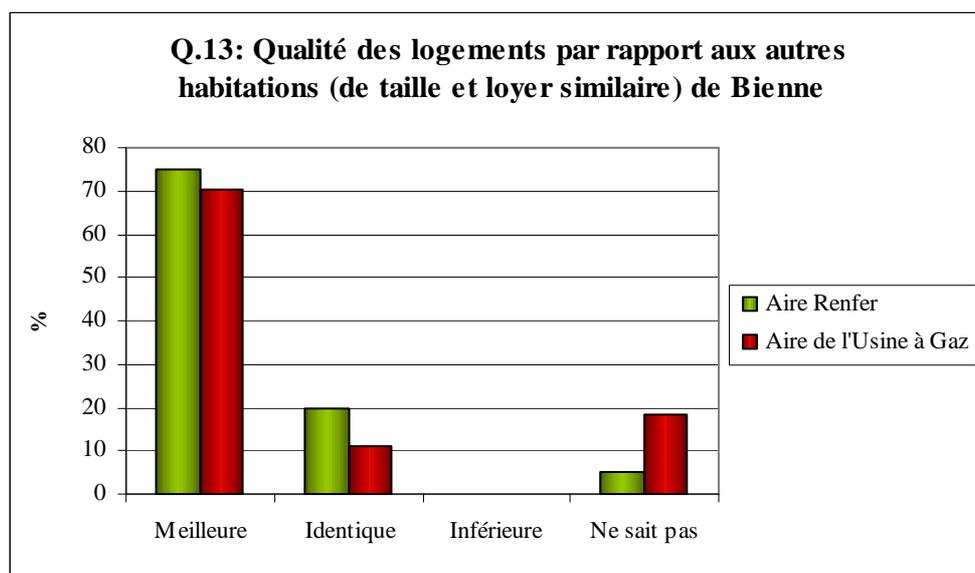
**Q.12 Cinq critères les plus déterminants lors du choix du dernier logement (Aire de l'Usine à Gaz)**



*Graphique 29 Principaux critères de sélection lors du dernier déménagement (Aire de l'Usine à Gaz)*

### 5.3.4 Qualité des logements

L'analyse effectuée dans la dernière section montre que les critères les plus déterminants lors du choix d'un nouveau logement sont particulièrement nombreux et variés. Partant de ce constat, il convient maintenant de savoir si les anciennes friches sont les mieux positionnées pour répondre à ces demandes. Quel standing présentent leurs logements par rapport aux autres habitations, de taille et de loyer similaires, de la commune de Bienne ? Sont-ils de meilleure qualité ?

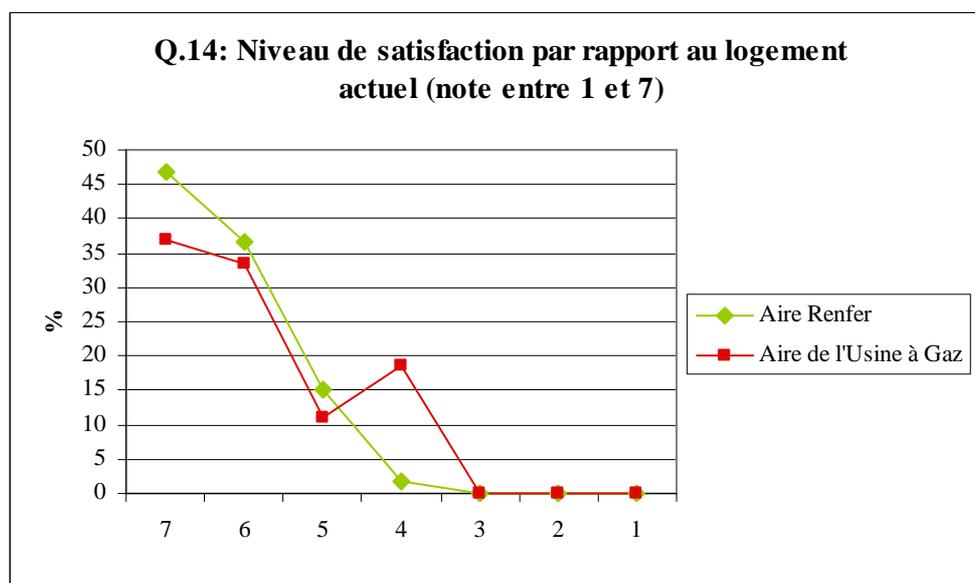


*Graphique 30 - Qualité des logements par rapport au parc de logements de Bienne*

Selon la majorité des résidents, leur logement actuel reste de meilleure qualité que ceux que l'on trouve ailleurs en ville actuellement (75% sur l'Aire Renfer et 71% sur l'Aire de l'Usine à Gaz). Un tel résultat est logique dans la mesure où les bâtiments concernés ici sont récents et donc en adéquation avec les goûts du moment. Cet avis n'est cependant pas partagé par tous. 20% des ménages de l'Aire Renfer et 11% du second quartier estiment que le rapport qualité-prix est assez semblable à celui que l'on retrouve dans la commune. Quelques individus déclarent enfin ne pas avoir d'avis sur la question. Leur proportion atteint presque 20% pour l'Aire de l'Usine à Gaz contre seulement 5% pour l'Aire Renfer. Cet écart s'explique essentiellement par l'origine des ménages. Près de la moitié des individus interrogés au centre-ville ne résidait pas à Bienne avant de déménager. Leurs connaissances limitées sur le parc immobilier biennois les ont sans doute incités à ne pas donner leur avis sur cette question. A noter encore que personne n'estime que ces nouveaux logements sont de moins bonne qualité.

### 5.3.5 Niveau de satisfaction

La question 14 s'inscrit dans le même registre que la précédente, à la différence près qu'elle ne fait aucune comparaison avec la ville de Bienne. Son objectif consiste simplement à connaître plus précisément le niveau de satisfaction des habitants. Pour ce faire, les ménages interrogés ont du donner une note entre 7 et 1, la première d'entre elle étant la meilleure possible alors que la seconde décrit un état d'insatisfaction général.

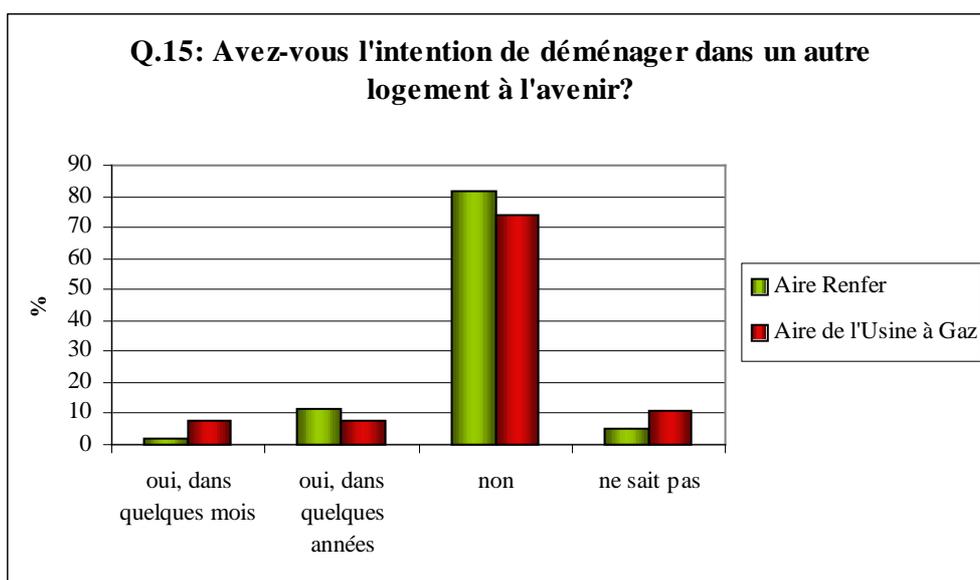


*Graphique 31 - Niveau de satisfaction par rapport au logement actuel*

Le niveau de satisfaction des habitants est globalement élevé dans les deux quartiers. La plupart des ménages interrogés (45% sur l'Aire Renfer et 37% sur l'Aire de l'Usine à Gaz) ont attribué la note 7 à leur nouvel habitat. La proportion de ménages ayant donné une note inférieure tend ensuite à diminuer au fur et à mesure que l'on descend dans la hiérarchie. Cette observation est très nette sur le site de Boujean mais reste moins évidente pour le second quartier. Sur les 27 répondants de l'Aire de l'Usine à Gaz, 5 sont moyennement satisfaits (note 4), ce qui représente tout de même 18% des ménages. Avec 5.8 de moyenne, le quartier présente malgré tout un très bon bilan. Il en est de même pour l'Aire Renfer où cette valeur atteint même 6.2. Les notes de 3, 2 et 1 n'ont pour leur part jamais été attribuées.

### 5.3.6 Futur déménagement ?

Comme l'illustrent les deux graphiques précédents, les résidents se plaisent dans leur logement. Est-ce pour autant suffisant pour prétendre qu'ils y resteront sur le long terme ? Rien ne permet de l'affirmer avec certitude, c'est pourquoi ils leur a été demandé de donner quelques précisions sur ce point. Pour mieux comprendre leurs intentions, une distinction a été établie entre le désir de déménager dans un délai de douze mois et celle de partir dans quelques années. Bien qu'elles soient toutes deux positives, ces réponses renvoient à des degrés d'insatisfaction différents.



*Graphique 32 - Probabilité d'un déménagement futur*

Une part relativement minime des ménages déclarent aujourd'hui avoir l'intention de quitter le quartier. Sur l'Aire Renfer, ils sont environ 81% à avoir donné une réponse négative contre 74% au centre-ville. La netteté des résultats trouve son explication dans le fort taux de propriété qui réside aujourd'hui dans ces quartiers. Le test du khi-carré démontre en effet qu'il existe un lien significatif entre ces deux variables. Les gens ayant émis le désir de partir sont minoritaires. Ils ne représentent que 14% des ménages sur l'ensemble des sites. Parmi ces individus, une légère majorité se dégage, sur l'Aire Renfer, pour les départs prévus dans quelques années (11%). Sur l'autre site, en revanche, aucune variante ne prend le dessus. Enfin, certains restent hésitants sur le sujet et ne savent pas encore ce qu'il adviendra à l'avenir (5% pour l'Aire Renfer et 11% pour l'Aire de l'Usine à Gaz). Les individus souhaitant partir de l'Aire Renfer vivaient déjà tous dans

la commune avant d’emménager sur les anciennes friches. Ceux qui indiquent vouloir quitter le quartier du centre-ville sont pour leur part des gens venus de régions rurales et d’agglomérations voisines.

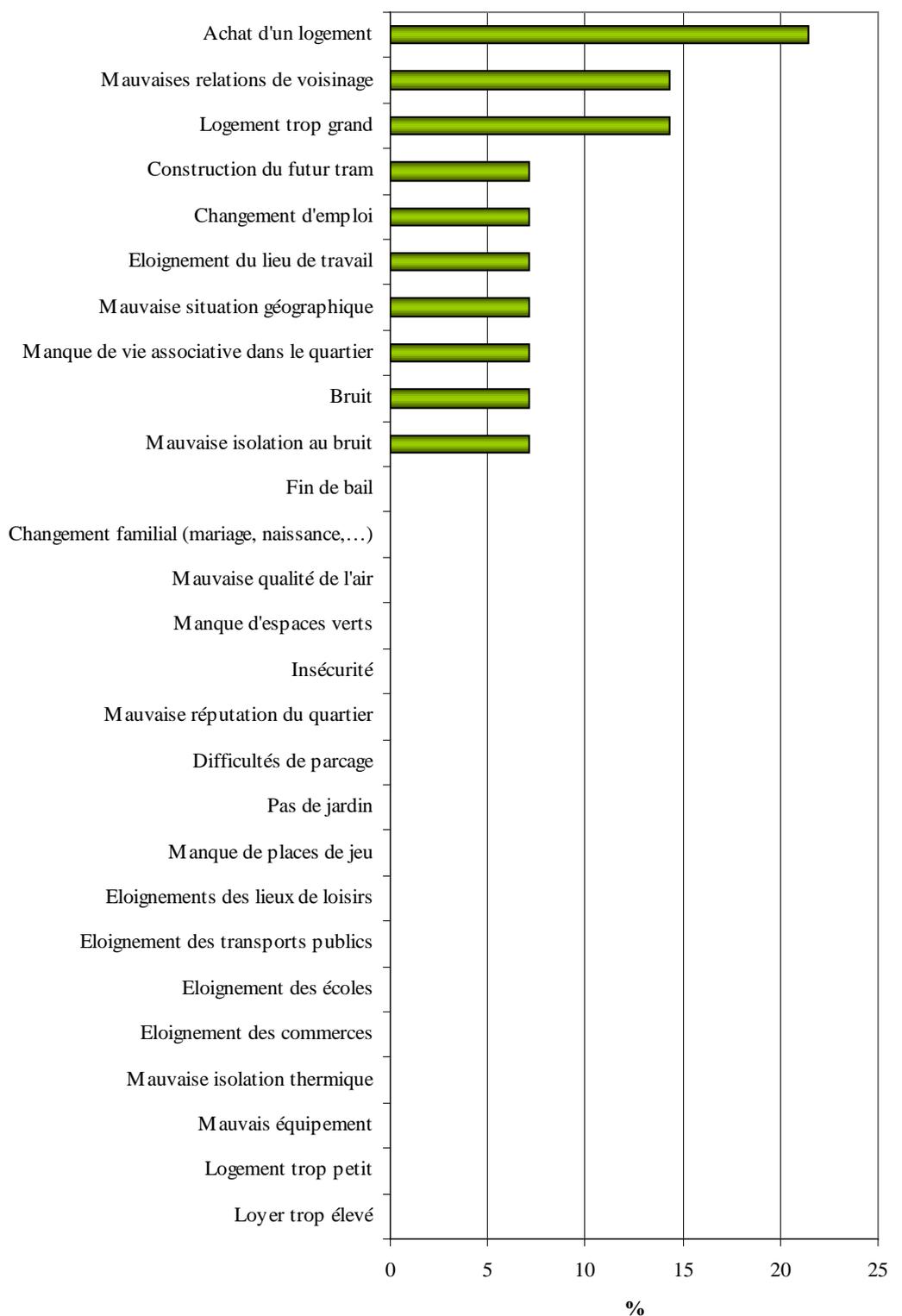
### **5.3.7 Motifs du futur déménagement**

Les motifs invoqués pour justifier l’intention de déménager sont relativement variables selon les cas. L’argument le plus cité pour l’Aire Renfer est la volonté d’accéder dans les années à venir à la propriété et ce malgré le taux de propriété déjà important dans le quartier. Parmi les ménages qui envisagent de partir, 20% ont donné une telle réponse. Les mauvaises relations de voisinage et la dimension trop généreuse des logements ont été citées, chacune dans 15% des cas. D’autres raisons sont avancées mais dans de moindres proportions. Certaines personnes font entre autres référence au bruit soit directement, soit de façon indirecte en critiquant l’isolation des bâtiments. La future ligne de tram prévue par la Ville et dont le trajet devrait passer à proximité du quartier est aussi critiquée par certaines personnes, de même que la situation géographique de ce dernier, son éloignement par rapport au lieu de travail et, enfin, son manque de vie associative.

Aucun défaut dominant ne ressort de l’analyse de l’Aire de l’Usine à Gaz. Les personnes qui se voient habiter ailleurs d’ici quelques mois ou années mentionnent une série d’arguments plutôt variée, sans que celle-ci ne soit pour autant plus marqué par un motif que par un autre. Ceux qui sont sur le départ recherchent soit à acheter leur habitat, à se rapprocher de leur lieu de travail, à nouer de meilleurs contacts avec leur voisinage ou, paradoxalement, à s’installer plus près des commerces et des transports publics qu’ils ne le sont déjà. L’absence de jardin et le niveau du loyer poussent également certaines gens à déménager de l’Aire de l’Usine à Gaz.

Le nombre de participants ayant émis le souhait de partir de l’une ou l’autre des friches est en ce moment très faible. Il devient dès lors difficile de tirer des conclusions fiables sur les défauts de ces quartiers. On remarque néanmoins que les facteurs qui poussent à déménager sont aussi bien liés au logement, qu’à l’environnement physique ou social.

### Q.16 Raisons du futur déménagement (Aire Renfer)



*Graphique 33 Motifs du futur déménagement de l'Aire Renfer*

### Q.16 Raisons du futur déménagement (Aire de l'Usine à Gaz)



Graphique 34 Motifs du futur déménagement de l'Aire de l'Usine à Gaz

## **PARTIE 6**

### **Conclusions et sources**

## 6. Vérification des hypothèses

*1) Les friches urbaines peuvent faire revenir les gens en ville si des habitats suffisamment vastes et en partie soumis à la vente y sont proposés.*

On peut sans autre affirmer qu'une importante partie de l'attractivité résidentielle des friches est actuellement due aux vastes surfaces habitables qui y sont proposées. Bon nombre de ménages déclarent en effet y avoir été sensible au moment de choisir leur logement. Cependant, cette motivation ne se vérifie pas partout avec la même intensité. Elle a été bien plus déterminante sur l'Aire Renfer qu'au centre-ville où d'autres variables relatives à la qualité du cadre de vie, par exemple, se sont vu attribuer une plus grande pondération de la part des ménages. La possibilité d'accéder à la propriété a aussi séduit. Sur l'ensemble de l'échantillon, 68% des participants ont déménagé dans le quartier dans cette intention. Mais, au même titre que la surface, ce critère ne permet pas à lui seul de faire revenir des habitants en ville. Il est donc erroné de prétendre qu'il suffit aujourd'hui de vendre des logements spacieux en ville pour amorcer un retour de certains groupes de population. Une telle offre immobilière profite avant tout aux habitants déjà établis dans la commune-centre et dont les aspirations en termes de surface et de statut d'occupation ne sont que partiellement satisfaites. Les conditions auxquelles les ménages seraient prêts à revenir en ville ne se limitent pas à ces seuls critères et encore moins à la seule qualité du logement. Au vu de ce qui a été dit ci-dessus, on peut donc sans autre rejeter l'hypothèse n°1.

*2) Les logements qui sont conçus sur les anciennes friches urbaines servent avant tout d'habitat alternatif à la population locale et ne provoquent qu'une minorité de retours en ville.*

Les résultats du sondage confirment cette hypothèse. Seul un répondant sur 25 provient en effet des couronnes périphériques biennoises. La reconversion des friches, même si elle débouche sur une offre immobilière de qualité, ne réussit visiblement pas à convaincre les ménages de revenir en ville. La tâche la plus ardue concerne surtout les résidents du périurbain. Aucun participant à l'enquête n'a déclaré venir d'une telle commune, c'est dire si l'habitat pavillonnaire est difficile à concurrencer. Les aspirations des personnes établies dans les quartiers périurbains restent très rigides. Etant souvent propriétaires et très attachés à leur environnement social, ces ménages ne sont souvent guère motivés à l'idée de déménager, une tendance qui tend encore à être renforcée par les multiples sacrifices consentis au niveau financier. Plus qu'un mouvement de retour en ville, les anciens sites en friches génèrent surtout un phénomène de relocalisation centrale. En comblant certaines lacunes du marché immobilier local (habitations de grande taille, possibilité

d'acheter son logement à des prix acceptables, qualité de vie élevée...), ces quartiers répondent à diverses demandes restées latentes jusqu'à présent. Les citoyens trouvent désormais dans les friches des espaces capables de satisfaire à la fois leur désir de rester en ville ainsi que la plupart de leurs exigences relatives au confort. Au final, elles tendent ainsi à freiner l'exode urbain en mettant à leur disposition des logements dont le rapport qualité-prix s'avère souvent supérieur à celui d'un habitat similaire de la ville-centre.

*3) L'attractivité résidentielle des friches urbaines est nulle auprès des ménages retraités, établis dans les couronnes périphériques.*

Dans cette enquête, très peu de seniors du 4<sup>e</sup> âge (80 ans et plus) ont été recensés sur les friches. Leur nombre limité s'explique d'une part, par leur faible propension à migrer mais également et surtout par le fait que peu de personnes parviennent à un âge aussi avancé. Se baser sur leur seul effectif pour déterminer s'ils sont sujets à revenir en ville reviendrait à commettre une erreur. Pour obtenir un résultat qui soit crédible, il importe de tester si le lien qui unit ces deux variables est significatif ou non. Selon le test du khi-carré, les effectifs théoriques sont inférieurs aux valeurs observées. Autrement dit, l'estimation statistique faite pour les retours au centre des seniors est dépassée dans les faits. Ce résultat signifie donc que les friches urbaines font revenir les personnes de 80 ans et plus en ville. Dans le cas présent, le home situé sur l'Aire de l'Usine à Gaz semble jouer un rôle déterminant. Si une analyse similaire est appliquée pour la tranche d'âge de 65 à 79 ans, le résultat s'avère différent. 87% des habitants qui appartiennent à cette classe d'âge vivaient déjà à Bienne au moment d'emménager sur les friches. Le pouvoir d'attraction de ces terrains reste donc très limité, voire même inexistant, auprès de ce groupe de population. Si les ménages retraités sont compris ici comme toutes les tranches d'âge comprises entre 65 ans et plus, le présent postulat peut alors être validé. Ces propos doivent cependant être nuancés si l'analyse s'applique à des groupes plus fins, tels que les personnes de 80 ans et plus. Dans ce cas précis, l'hypothèse serait rejetée. Ce résultat doit néanmoins être interprété avec une certaine précaution, car il repose sur un échantillon de taille très réduite.

## 7. Limites méthodologiques

Le sondage sur lequel est basé ce travail, comme nous l'avons vu plus haut, a débouché sur des conclusions intéressantes au niveau démographique. Ces résultats restent toutefois entachés par l'existence de différents biais, en rapport avec la méthodologie même de ce travail. Par souci de transparence, il a été décidé, ici, d'en préciser la nature :

- 1) Par manque de temps, d'intérêt, en raison d'une absence prolongée ou de problèmes liés à la langue, certains individus n'ont pas souhaité donner suite à notre courrier. Leur avis n'ayant pu être pris en compte, il a fallu les remplacer par d'autres ménages situés dans un immeuble résidentiel similaire, de façon à maintenir la représentativité par rapport au type d'habitat. Si la répartition spatiale des ménages est respectée, qu'en est-il du profil social des participants ? Nul ne le sait précisément, car, pour des raisons de protection des données, il n'a pas été possible de comparer l'échantillon aux statistiques officielles de la Ville. Mais il paraît évident que le refus ou l'impossibilité de coopérer a engendré un léger biais au niveau de la représentativité sociale de l'échantillon, influençant ainsi les résultats finaux.
- 2) La seconde limite concerne le temps passé dans les logements. Le Parc de la Suze est un complexe immobilier récent dont la majorité des habitants a emménagé il y a deux ans ou moins. Ils n'ont donc que très peu de recul par rapport à leur nouveau logement et ne peuvent émettre un avis critique sur ce dernier. Lorsqu'on leur demande, par exemple, de préciser s'ils envisagent de déménager d'ici quelques mois ou quelques années, ils ne sont pas dans des dispositions idéales pour répondre à une telle question. A peine ont-ils eu le temps de vider leurs cartons qu'il leur est déjà demandé s'ils souhaitent déménager du quartier. Une telle question aurait sans doute mérité d'être posée plus tard.
- 3) Les résultats obtenus pour l'Aire de l'Usine à Gaz peuvent aussi être remis en cause. Le fait que de nouveaux appartements aient été attribués durant la période de l'enquête a eu pour effet de modifier sensiblement le profil du quartier, rendant l'analyse partiellement conforme à la réalité. Par ailleurs, il est à noter que le réaménagement du site ne touche pas encore à son terme. Avec les multiples projets en développement dans le quartier, le portrait du quartier devrait encore passablement évoluer à l'avenir.

## 8. Conclusion

Les développements théoriques présentés dans le début de ce travail ont montré que l'étalement urbain reste un problème majeur au sein de notre société. Les ménages les plus aisés ne cessent de quitter les villes-centres pour acheter une villa en périphérie des agglomérations. Cet habitat à la fois plus spacieux, plus tranquille et offrant une plus grande autonomie est un bien à succès qu'il semble très difficile de concurrencer. Confrontées aux départs successifs de leurs meilleurs contribuables, les villes-centres s'interrogent néanmoins sur les moyens à employer pour attirer ces ménages au centre. Parmi les principales solutions proposées, la réutilisation des friches est actuellement l'une des plus prometteuses.

Si l'on se base sur les raisonnements théoriques présentés dans la première partie du travail, les friches semblent à priori exercer un double effet sur le parc immobilier des villes-centre. Le rôle de ces quartiers est à la fois :

- quantitatif : il se traduit par l'apport de logements supplémentaires au sein de zones déjà largement urbanisées et soumises à une forte pénurie immobilière. Par leur superficie et leur situation stratégique, les friches centrales permettent de densifier très largement les villes-centres par la construction de plusieurs milliers d'habitats supplémentaires. Dans ces conditions, elles permettent de satisfaire les demandes latentes pour des habitats en zone centrale.
- qualitatif : la réutilisation des sites désaffectés permet de repenser des portions entières de ville et d'imaginer des offres immobilières nouvelles et en mesure de répondre aux récentes aspirations résidentielles des ménages. S'intégrant la plupart du temps dans une logique de développement durable, les projets de reconversion des friches cherchent à promouvoir une meilleure qualité de vie en ville. En ce sens, leurs logements sont très souvent de bonne facture et semblent avoir les qualités requises pour constituer une alternative crédible à l'habitat suburbain et périurbain.

A Bienne, le rôle quantitatif des friches centrales est plutôt limité, car il n'existe pas de pénurie immobilière au sens absolu du terme. Le taux de logements vacants dépasse 2.4%, ce qui en fait un des plus élevés des villes du pays. La pénurie observée en ville de Bienne est surtout relative. Le point fort des deux périmètres étudiés dans ce travail réside donc essentiellement dans leurs apports qualitatifs.

Le sondage réalisé au sein de l'Aire Renfer et de l'Aire de l'Usine à Gaz montre que ce type de quartier comble certaines lacunes du marché immobilier local (propriété en ville, vastes surfaces habitables, luminosité, etc.). Une telle offre immobilière n'est cependant pas assez convaincante pour inciter les ménages de la périphérie à opter à nouveau pour un habitat central. Seuls 5% des participants à l'enquête ont en effet déclaré venir de telles communes. L'attractivité des friches diminue avec l'éloignement au centre pour s'annuler complètement dans le périurbain. Les rares personnes à revenir en ville sont originaires du suburbain. Agés de 80 ans ou plus, ces individus vivaient pour la plupart dans une villa individuelle. Les raisons de leur déménagement sont liées à une inadéquation progressive de leur état de santé avec le mode de vie imposé par leur habitat pavillonnaire.

Plus que des retours en ville, les friches centrales semblent avant tout générer un phénomène de relocalisation centrale, à travers lequel les citoyens installés en ville-centre satisfont des attentes restées jusque-là latentes. La transformation de ces terrains en quartiers résidentiels permet donc de limiter l'ampleur de l'exode urbain en retenant les ménages en mobilité ascendante. Sur cette question, il importe par ailleurs de signaler que l'Aire Renfer n'est nullement réservée aux seuls contribuables aisés ou de capital culturel élevé. L'implication des coopératives de logement a sans doute épargné le quartier d'une *new-build gentrification*. Le cas de l'Aire de l'Usine à Gaz est en revanche plus douteux. Avec 40% de ménages composé d'au moins un conjoint de niveau universitaire, ce quartier semble n'être accessible qu'aux personnes au bénéfice d'une formation supérieure et d'un bon salaire.

Le sondage montre par ailleurs que les motivations données par les habitants pour expliquer leur déménagement dans ces quartiers peuvent avoir des différences significatives d'un site à l'autre. Certains arguments cités en très grand nombre sur l'Aire Renfer ne se retrouvent que peu ou pas dans les propos tenus par les ménages de l'Aire de l'Usine à Gaz. L'ancien site de la scierie doit son succès à la vue proposée par ses logements et à la tranquillité qui règnent dans le quartier. A l'inverse, le second périmètre se distingue de l'autre quartier par sa proximité aux commerces et par la présence d'un établissement médico-social. Au niveau social, ces friches attirent des gens de profil relativement bien défini. Si l'Aire Renfer séduit avant tout des couples avec enfants, le deuxième périmètre est plutôt investi par les personnes seules et les couples sans enfant. Selon leur localisation et leur contenu immobilier, il semblerait donc que les friches aient des pouvoirs d'attraction assez dissemblables sur les différentes couches de population.

Même si les résultats présentés précédemment sont très nets, concernant la question du retour en ville, il importe de rester prudent quant aux conclusions à tirer de ce sondage. Il serait risqué, en effet de faire de ce constat une généralité. Rien ne permet à ce jour d'affirmer que ces quartiers

jouent un rôle similaire dans toutes les villes. Le cas des centres métropolitains tels que Genève ou Zurich, par exemple, seraient intéressants à analyser. Au contraire de la commune de Bienne, ces villes-centres sont confrontées à une forte pénurie immobilière. Leurs friches y exercent à la fois une influence qualitative mais aussi quantitative, en apportant des habitats supplémentaires là où la rareté foncière empêche normalement toute extension du parc résidentiel central. L'offre immobilière développée dans ces quartiers est dès lors peu concurrencée par d'autres logements centraux, ceux-ci étant déjà dans une large mesure occupés. L'attractivité résidentielle des zones reconverties y atteint donc son potentiel maximal. Dans de telles dispositions, elles ont peut-être plus de chances d'amorcer un mouvement de retour en ville.

Par ailleurs, en ne laissant que peu de place aux pratiques de réhabilitation, les friches de Bienne se sont privées d'un patrimoine et d'une dimension culturelle susceptibles d'attirer la population de la périphérie. La quasi-absence de lofts sur ces quartiers (aucun n'a été recensé sur l'Aire de l'Usine à Gaz) a sans doute minimiser les chances de faire revenir certains ménages en ville. Au final, les friches biennoises proposent peut-être une offre immobilière trop conventionnelle pour avoir un effet réel sur la dynamique migratoire dominante.

## 9. Bibliographie

Bidou-Zachariasen, C. et al. (2003). *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*. Paris : Descartes & Cie.

Biéler, B. (2005). *Difficultés et premiers enseignements de la reconversion des plateaux ferroviaires en friche de l'Ouest lausannois*. Mémoire de licence. Lausanne : Institut de géographique.

Bochet, B. (2007). *La ville comme lieu d'investissement affectif*. Cerisy-la-Salle, Colloque La Ville mal aimée, ville à aimer.

Both, J.-F. et Da Cunha, A. (2004). *Métropolisation, villes et agglomérations : structures et dynamiques socio-démographiques des espaces urbains*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

Chalon, C., Clerc, D., Magnin, G. et Vouillot, H. (2008). *Pour un nouvel urbanisme. La ville au cœur du développement durable*. Gap : Yves Michel.

Chauveau, L. et Compoint, S. (2010). Coup de neuf à tous les étages. *Sciences et avenir*, p.27-29.

Chevalley, M. (2007). Parc de la Suze à Bienne. Ancienne Tréflerie réurbanisée. *Bâtir*, p.29-40.

Conseil fédéral (2008). Reconversion des friches industrielles et artisanales - Mesures d'encouragement. Site de l'Office fédéral du développement territorial ARE [en ligne]. <http://www.aren.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00423/index.html?lang=fr> (consulté le 23.11.2009)

Danesi, M. (2008, 8 septembre), Stopper l'exode urbain. L'avenir des villes passe par des espaces urbains de qualité, *Le Temps* (Genève).

Da Cunha, A. et Both, J.-F. (2004). *Métropolisation, villes et agglomérations. Structures et dynamiques socio-démographiques des espaces urbains*. Neuchâtel : Office fédéral de la statistique.

Da Cunha, A. et al. (2005). *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Da Cunha A., Bochet, B., Both, J.-F., Mager, C. & Vuagniaux, L. (2007). *Étalement urbain, mobilité résidentielle & aspirations des ménages : l'agglomération lausannoise*. Lausanne : Institut de géographie de l'Université de Lausanne-Observatoire de la Ville et du développement durable.

Da Cunha, A. (2008). Régime métropolitain, migrations résidentielles et recompositions sociales: l'hypothèse de l'inversion du modèle de mobilité. *Géo-Regards*, n°1, 27-39.

Emelianoff, C. (2007). Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? *Urbia*, n°4, p.11-30.

Fleury, P. (2007, 30 octobre). Après l'exode, le retour en ville. *La Liberté* (Fribourg). p.10

Hadorn, W. (2002). Expo-City Biel-Bienne. Bienne : Bureau Cortesi.

Hadorn, W. (2005). Biel-Bienne. Die zweisprachige Stadt am See. La ville bilingue au bord du lac. Bienne : Bureau Cortesi.

Ischer, P. (2005). *La reconversion d'usines en logements à La Chaux-de-Fonds. Le caractère durable d'un processus. Les motivations des acteurs*. Mémoire de licence. Neuchâtel : Institut de géographie.

Jaccard, J.-P., Kaufmann, V., Lamunière, I. & Lufkin, S. (2008). Les friches ferroviaires urbaines en Suisse, un potentiel à conquérir. *Géo-regards*, n°1, p.53-66.

Jaillet, M.-C. (2003). La maison individuelle : de la distinction à la banalisation. In APUMP, *La ville étalée en perspectives*. Nîmes : Editions Champ social. p.91-97.

Kaufmann, V. et Jemelin, C. (2005). L'habitat urbain est-il vraiment désiré ? In Grillet-Aubert, A. et Guth, S., *Déplacements, architectures du transport : territoires en mutation*. Paris : Recherches Ipraus.

Lacour, C. (1987). La réinsertion urbaine des friches industrielles : la ville redécouverte. *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°5, p.769-783.

Merzaghi, F. et Wyss, M. (2009). Comment une friche se transforme en quartier durable : le quartier Ecoparc à Neuchâtel en Suisse, *VertigO* vol. 9, n°2. Récupéré le 13.11.2009, sur <http://vertigo.revues.org/index8757.html#quotation>

Pilet, F. (2005, 21 juillet). La « villa » au centre-ville : l'avenir du logement lausannois. *24 heures* (Lausanne et région). p.19.

Piguet, E. (2009). *L'immigration en Suisse. 60 ans d'entrouverture*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Prudente, D. (2006). *Densité, urbanité, durabilité. Consolidation et construction d'une forme urbaine compacte en marge des centralités. Le cas de l'aménagement urbain de l'Aire Renfer à Bienne (BE)*. Mémoire de licence. Lausanne : Institut de géographie.

Réat, P. (2008). Reconstruire la ville en ville. Tendances et enjeux. *Géo-regards*, n°1, 7-24.

Réat, P., Piguet E., Besson, R. & Söderström, O. (2008). Les âges de la ville. Mobilité résidentielle, parcours de vie et attractivité des villes suisses. *Geographica Helvetica*, revue 4, 261-271.

Réat, P., Söderström, O., Besson, R. & Piguet, E. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée: le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, n°132, 39-56.

Réat, P., Piguet, E. et Söderström, O. (2009, 8 janvier). L'attrait retrouvé des villes suisses. *Le Temps* (Genève).

Réat, P. (2009). La fin de l'étalement urbain ? *Tracés*, n°7, 22-24.

Schüssler, R. et Thalmann, P. (2005). *Qu'est-ce qui pousse et freine la construction de logements*. Granges : Office fédéral du logement.

Semmoud, N. (2003). *L'habiter périurbain : choix ou modèle dominant ?* Revue de géographie alpine, vol. 91, n° IV, p.55-64.

Stafford, J. et Bodson, P. (2006). *L'analyse multivariée avec SPSS*. Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec.

Thomann, M. (2005). *Potentiel des friches industrielles des secteurs de gare pour un développement urbain durable. La reconversion du secteur Gare/Crêt-Taconnet à Neuchâtel*. Mémoire de licence. Lausanne : Institut de géographie.

Valda, A. et Westermann, R. (2004). *La Suisse et ses friches industrielles-Des opportunités de développement au cœur des agglomérations*. Berne : OFEFP, ARE et DETEC.

Vivant, E. (2008). *Le rôle des pratiques culturelles off dans les dynamiques urbaines*. Thèse de doctorat. Institut français d'Urbanisme. Université Paris 8, Vincennes Saint-Denis, France.

Hofer, M., Lehmann, M. & Malek, M. (2008). *Les friches industrielles et artisanales de Suisse. Reporting 2008*. Zurich : ARE et DETEC.

### **Sites internet consultés :**

Site officiel de la ville de Bienne : [www.biel-bienne.ch](http://www.biel-bienne.ch)

Site officiel du Parc de la Suze : [www.schuesspark.ch](http://www.schuesspark.ch)

## 10. Table des annexes

10.1 Lettre d'accompagnement et questionnaire français .....	95
10.2 Lettre de remerciements .....	104
10.3 Localisation des périmètres d'étude .....	105
10.4 Groupes de bâtiments sur l'Aire Renfer.....	106
10.5 Bâtiments de l'Aire Renfer intégrés au sondage.....	107
10.6 Bâtiments de l'Aire de l'Usine à Gaz intégrés au sondage .....	108

Bonjour,

Je suis étudiant à l'Université de Lausanne et mène une enquête auprès des habitants du quartier afin de comprendre les motivations qui sont à l'origine de leur dernier déménagement. Pour avoir une idée précise des facteurs qui peuvent influencer un tel choix, j'aurais aimé vous poser un certain nombre de questions sur votre expérience personnelle. Je vous ai joint un questionnaire contenant une quinzaine de questions. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir le remplir et de me le renvoyer à l'adresse indiquée, si possible, avant le 11 juin 2009. Toute information reçue restera anonyme. Trois bons d'achat de 30 francs seront mis en jeu pour les personnes dont la réponse me parviendra avant la date indiquée ci-dessus. Les gagnants seront sélectionnés à l'aide d'un tirage au sort.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations les plus sincères.

David Bichsel

# QUESTIONNAIRE

## A. L'ANCIEN DOMICILE

<p>1. Dans quel type de logement résidiez-vous avant votre dernier déménagement ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• villa individuelle..... 1</li><li>• maison mitoyenne..... 2</li><li>• appartement dans un immeuble de 3 étages ou moins..... 3</li><li>• appartement dans un immeuble de plus de 3 étages..... 4</li><li>• autre..... 5</li><li>• ne sait pas..... 6</li></ul>	
<p>2. Etiez-vous propriétaire de ce logement ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• oui..... 1</li><li>• non..... 2</li></ul>	
<p>3. Où était situé votre précédent logement ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commune : _____</li><li>• Canton : _____</li><li>• Pays : _____</li></ul>	
<p>4. Quels étaient ses 3 principaux défauts ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• loyer trop élevé..... 1</li><li>• logement trop petit..... 2</li><li>• logement trop grand..... 3</li></ul>	

...SUIVE QUESTION 4...

• appartement mal équipé.....	4
• appartement mal isolé au bruit.....	5
• appartement mal isolé thermiquement.....	6
• trop éloigné des commerces.....	7
• trop éloigné des écoles.....	8
• trop éloigné des transports publics.....	9
• trop éloigné des lieux de loisirs.....	10
• pas assez de places de jeux.....	11
• pas de jardin.....	12
• pas de balcon.....	13
• difficulté de parcage.....	14
• mauvaise réputation du quartier.....	15
• insécurité.....	16
• quartier trop bruyant.....	17
• mauvaises relations de voisinage.....	18
• pas de vie associative dans le quartier.....	19
• mauvaise situation géographique.....	20
• trop éloigné du lieu de travail.....	21
• pas assez d'espaces verts.....	22
• mauvaise qualité de l'air.....	23
• aucune structure d'accueil pour personnes âgées.....	24
• autres, noter : _____	25
• ne sait pas.....	26

**B. LE DOMICILE ACTUEL**

5. A quel étage vivez-vous ?

• rez-de-chaussée.....	1
• 1er.....	2
• 2ème.....	3
• 3ème.....	4
• 4ème.....	5

6. Depuis quelle année vivez-vous dans votre logement ? _____		
7. A quel titre occupez-vous votre logement actuel ?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire de ce logement.....</li> <li>• Locataire de ce logement.....</li> <li>• Coopérateur (membre d'une société coopérative de construction et d'habitation occupant un logement de cette société).....</li> <li>• Autre.....</li> </ul>	1 2  3 4	→ Q. 9 → Q. 8  → Q. 8 → Q. 8
8. Quel est le loyer mensuel, charges comprises, de votre logement (sans places de parc) ?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• moins de 500.- francs.....</li> <li>• de 500.- à 750.- francs.....</li> <li>• de 751.- à 1'000.- francs.....</li> <li>• de 1'001.- à 1'500.- francs.....</li> <li>• de 1'501.- francs à 2'000.- francs.....</li> <li>• de 2'001.- francs à 2'500.- francs.....</li> <li>• plus de 2'500.- francs.....</li> <li>• ne sait pas.....</li> <li>• refus.....</li> </ul>	1 2 3 4 5 6 7 8 9	
9. De combien de pièces est composé votre logement (sans cuisine, salles de bains, hall, cave ou galetas) ?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ou 1,5 pièces.....</li> <li>• 2 ou 2,5 pièces.....</li> <li>• 3 ou 3,5 pièces.....</li> <li>• 4 ou 4,5 pièces.....</li> <li>• 5 ou 5,5 pièces.....</li> <li>• 6 ou 6,5 pièces.....</li> <li>• plus de 7 pièces.....</li> <li>• ne sait pas.....</li> </ul>	1 2 3 4 5 6 7 8	

## C. LES MOTIVATIONS

<p>10. Est-ce que votre dernier déménagement est essentiellement lié à un changement de la situation de votre ménage (mariage, naissance,...) ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oui..... 1</li> <li>• non..... 2</li> <li>• ne sait pas..... 3</li> <li>• refus..... 4</li> </ul>		
<p>11. Est-ce que votre dernier déménagement est lié à (plusieurs réponses possibles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'achat d'un logement.....</li> <li>• un changement d'emploi.....</li> <li>• une fin de bail.....</li> </ul>	<p>oui</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	<p>non</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p>12. Quels sont les 5 critères qui ont été les plus déterminants lors du choix de votre logement actuel ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le loyer..... 1</li> <li>• le nombre de pièces..... 2</li> <li>• la surface..... 3</li> <li>• la grandeur des pièces..... 4</li> <li>• l'équipement (agencement)..... 5</li> <li>• l'isolation au bruit..... 6</li> <li>• l'isolation thermique..... 7</li> <li>• la facilité de parcage..... 8</li> <li>• la luminosité..... 9</li> <li>• la vue..... 10</li> <li>• l'orientation..... 11</li> <li>• la situation géographique..... 12</li> </ul>		

...SUITE QUESTION 12...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• la réputation du quartier..... 13</li> <li>• la sécurité..... 14</li> <li>• la tranquillité du quartier..... 15</li> <li>• la proximité du lieu de travail..... 16</li> <li>• la proximité des commerces..... 17</li> <li>• la proximité des écoles..... 18</li> <li>• la proximité des transports publics..... 19</li> <li>• la proximité des lieux de loisirs..... 20</li> <li>• la proximité des places de jeux..... 21</li> <li>• la présence d'espaces verts..... 22</li> <li>• la qualité de l'air..... 23</li> <li>• le cachet du logement..... 24</li> <li>• la localité où se situe le logement..... 25</li> <li>• la structure d'accueil pour personnes âgées..... 26</li> <li>• le taux d'imposition de la commune..... 27</li> <li>• autres, noter : _____</li> </ul>	
<p>13. Comment jugez-vous votre logement par rapport aux autres habitations (de taille et de loyer similaires) proposés dans la commune de Bienne ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sa qualité est supérieure à la moyenne..... 1</li> <li>• sa qualité est du même niveau que les autres logements..... 2</li> <li>• sa qualité est inférieure à la moyenne..... 3</li> <li>• ne sait pas..... 4</li> </ul>	
<p>14. Quel est votre niveau de satisfaction par rapport à votre logement actuel (attribuer une note entre 1 et 7) ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 (très satisfait)..... 7</li> <li>• 6..... 6</li> <li>• 5..... 5</li> </ul>	

...SUIITE QUESTION 14...		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.....</li> <li>• 3.....</li> <li>• 2.....</li> <li>• 1 (non satisfait).....</li> </ul>		4 3 2 1
15. Avez-vous l'intention de déménager dans un autre logement à l'avenir ?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oui, dans quelques mois.....</li> <li>• Oui, dans quelques années.....</li> <li>• Non.....</li> <li>• Ne sait pas.....</li> </ul>	1 2 3 4	→ <b>Q.16</b> → <b>Q.16</b> → <b>Q.17</b> → <b>Q.17</b>
16. Pour quelles raisons ?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• loyer trop élevé.....</li> <li>• logement trop petit.....</li> <li>• logement trop grand.....</li> <li>• mauvais équipement.....</li> <li>• mauvaise isolation au bruit.....</li> <li>• mauvaise isolation thermique.....</li> <li>• éloignement des commerces.....</li> <li>• éloignement des écoles.....</li> <li>• éloignement des transports publics.....</li> <li>• éloignement des lieux de loisirs.....</li> <li>• manque de places de jeu.....</li> <li>• pas de jardin.....</li> <li>• difficultés de parcage.....</li> <li>• mauvaise réputation du quartier.....</li> <li>• insécurité.....</li> <li>• bruit.....</li> <li>• mauvaises relations de voisinage.....</li> <li>• manque de vie associative dans le quartier.....</li> <li>• mauvaise situation géographique.....</li> </ul>		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19

...SUIITE QUESTION 17...	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• éloignement du lieu de travail..... 20</li> <li>• manque d'espaces verts..... 21</li> <li>• mauvaise qualité de l'air..... 22</li> <li>• achat d'un logement..... 23</li> <li>• changement d'emploi..... 24</li> <li>• changement familial (mariage, naissance,...)..... 25</li> <li>• fin de bail..... 26</li> </ul>	
<b>D. L'INDIVIDU</b>	
<p>17. Quel âge avez-vous ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 à 19 ans..... 1</li> <li>• 20 à 24 ans..... 2</li> <li>• 25 à 34 ans..... 3</li> <li>• 35 à 44 ans..... 4</li> <li>• 45 à 54 ans..... 5</li> <li>• 55 à 64 ans..... 6</li> <li>• 65 à 79 ans..... 7</li> <li>• 80 ans et plus..... 8</li> </ul>	
<p>18. Dans quel type de ménage vivez-vous ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• personne seule sans enfant..... 1</li> <li>• personne seule avec enfant(s)..... 2</li> <li>• couple sans enfant..... 3</li> <li>• couple avec enfant(s)..... 4</li> <li>• autre ménage commun..... 5</li> <li>• ne sait pas..... 6</li> </ul>	

<p>19. Combien de personnes vivent avec vous ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.....</li> <li>• 2.....</li> <li>• 3.....</li> <li>• plus de 3.....</li> <li>• ne sait pas.....</li> </ul>	<p>1 2 3 4 5</p>
<p>20. Quelle est la dernière école ou formation que vous avez terminée ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primaire, primaire supérieur.....</li> <li>• Secondaire, collège.....</li> <li>• Maturité, gymnase.....</li> <li>• École professionnelle, apprentissage.....</li> <li>• École professionnelle supérieure.....</li> <li>• Université, EPFL, EPFZ, HES.....</li> <li>• Autre.....</li> <li>• Ne sait pas.....</li> </ul>	<p>1 2 3 4 5 6 7 8</p>
<p>21. Quelle est la dernière école ou formation que votre conjoint a terminée ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primaire, primaire supérieur.....</li> <li>• Secondaire, collège.....</li> <li>• Maturité, gymnase.....</li> <li>• École professionnelle, apprentissage.....</li> <li>• École professionnelle supérieure.....</li> <li>• Université, EPFL, EPFZ, HES.....</li> <li>• Autre.....</li> <li>• ne sait pas.....</li> </ul>	<p>1 2 3 4 5 6 7 8</p>
<p>22. Quelle est votre nationalité ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• suisse.....</li> <li>• autre.....</li> <li>• bi-national.....</li> <li>• ne sait pas.....</li> </ul>	<p>1 2 3 4</p>

Reconvilier, le 18.12.2009

Madame, Monsieur,

Il y a quelques mois déjà, je vous ai sollicité dans le cadre d'une étude sur le quartier dans lequel vous vivez.

Vous avez eu la gentillesse de répondre à ma demande et je vous en remercie.

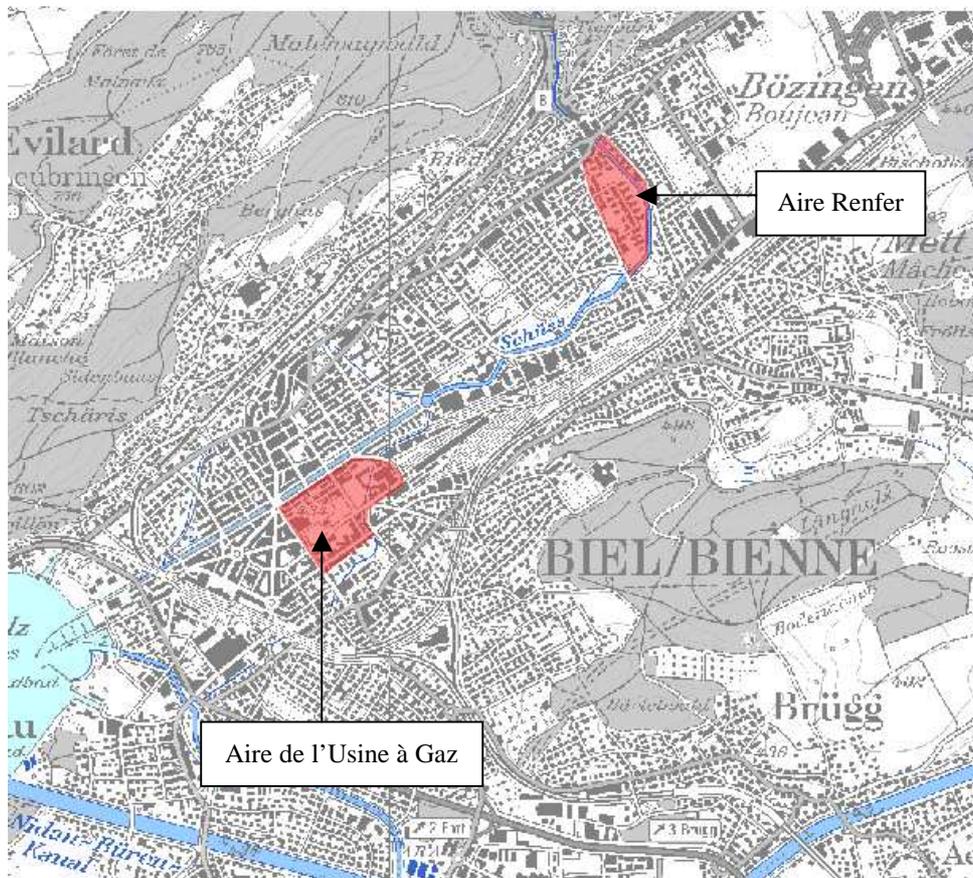
Comme convenu, nous avons procédé à un tirage au sort parmi les personnes concernées et nous avons le plaisir de vous faire parvenir un bon Manor d'une valeur de fr. 30.—que vous avez gagné.

Par la même occasion, j'en profite pour vous souhaiter, Madame, Monsieur, ainsi qu'à vos familles, de belles et sereines fêtes de Noël.

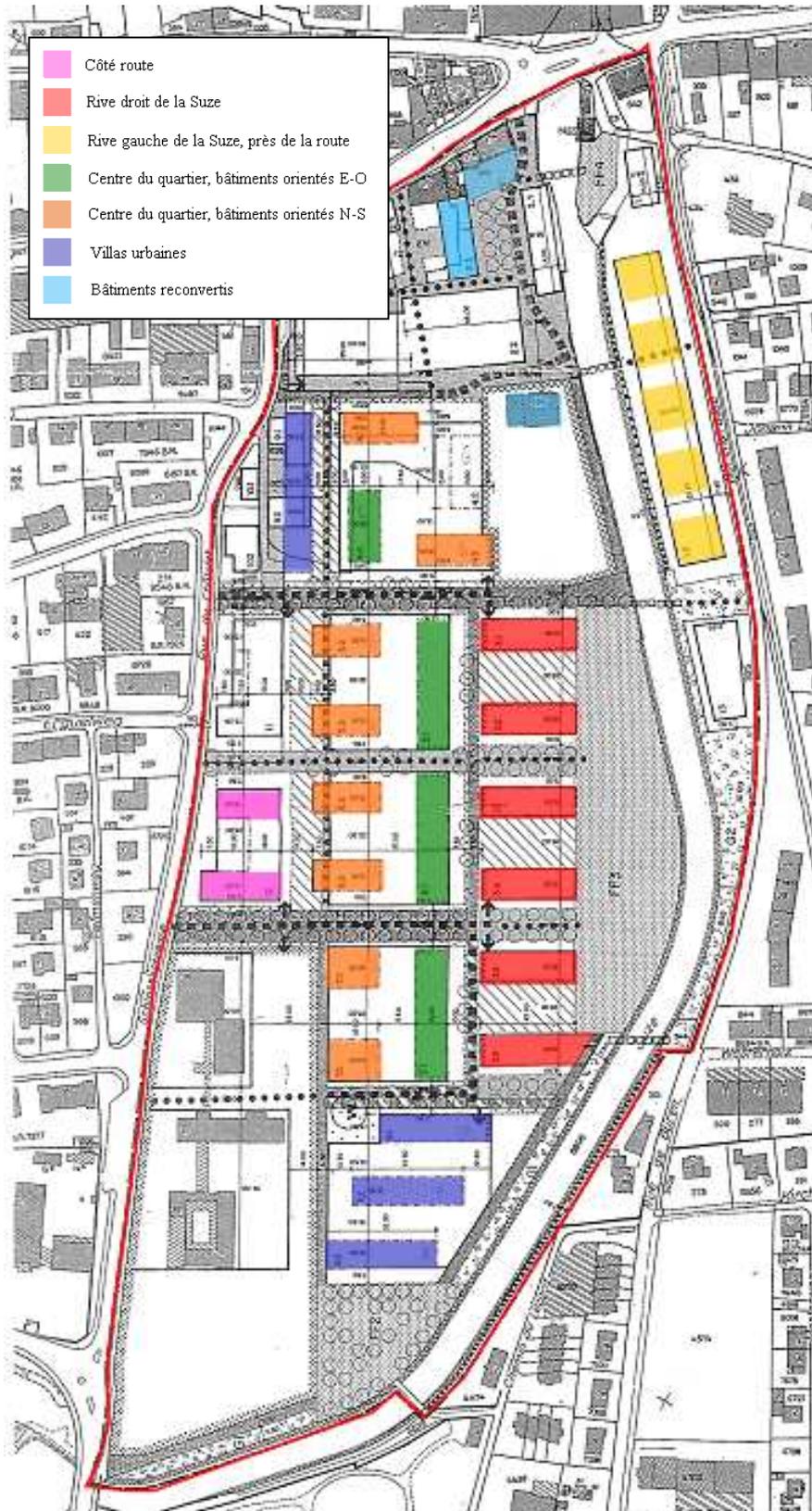
Avec mes meilleures salutations.

David Bichsel

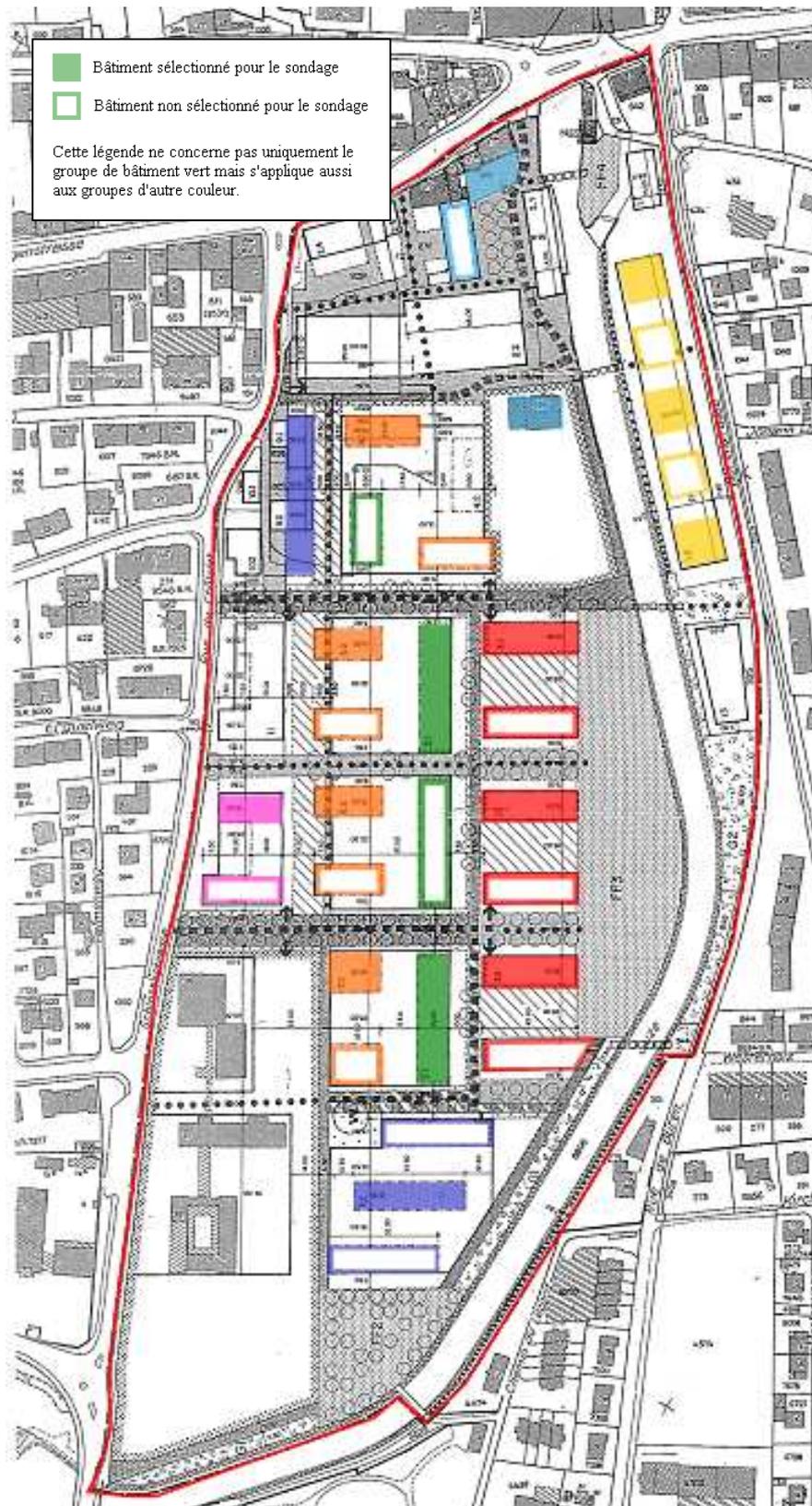
*Annexe 10.2 Lettre de remerciements pour les participants de l'enquête*



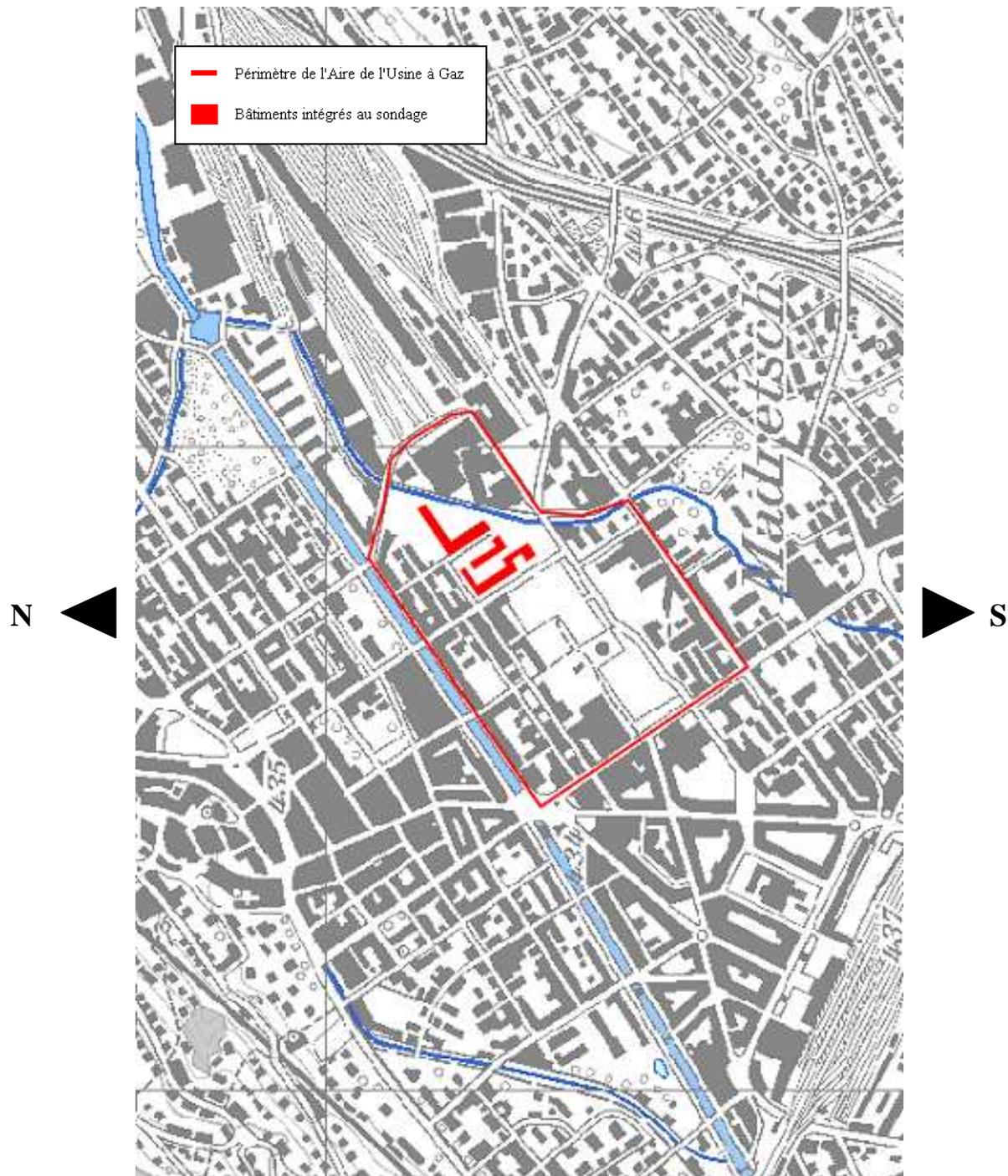
*Annexe 10.3 Localisation des périmètres d'étude*



*Annexe 10.4 Groupes de bâtiments constitués sur l'Aire Renfer*



*Annexe 10.5 Bâtiments de l'Aire Renfer intégrés au sondage (les bâtiments « pleins » ont été sélectionnés)*



*Annexe 10.6 Périmètre de l'Aire de l'Usine à Gaz (les bâtiments qui ont été intégrés dans le sondage sont indiqués en rouge)*