

Master of Science in Geography

Le modèle de « *ville négociée* » appliqué à un mégaprojet urbain. Le cas de Klybeckplus, Bâle

Emile PRODOLLIET

Sous la direction du Prof. Patrick RÉRAT
et sous l'expertise de M. Thierry THEURILLAT



Rhystadt, 2021

Ce travail n'a pas été rédigé en vue d'une publication, d'une édition ou diffusion. Son format et tout ou partie de son contenu répondent donc à cet état de fait. Les contenus n'engagent pas l'Université de Lausanne. Ce travail n'en est pas moins soumis aux règles sur le droit d'auteur. À ce titre, les citations tirées du présent mémoire ne sont autorisées que dans la mesure où la source et le nom de l'auteur·e sont clairement cités. La loi fédérale sur le droit d'auteur est en outre applicable.

Remerciements

Je tiens en premier lieu à remercier tout particulièrement M. Patrick Rérat pour avoir encadré ce travail et fourni de précieux conseils tout au long de ma recherche.

Je remercie également M. Thierry Theurillat de l'HEG-Arc, Neuchâtel, pour m'avoir accordé du temps, répondu à mes requêtes et accepté d'expertiser ce travail.

Merci à tous les enquêtés qui ont acceptés de m'accorder des interviews en dépit du contexte sanitaire.

Sans oublier mes camarades du master UDAT et plus particulièrement Simon et Thibaud pour 2 années écoulées en leur bonne compagnie.

Pour terminer, je remercie mon père pour la relecture ainsi que le reste de ma famille et de mes amis pour le soutien inconditionnel et les nombreux encouragements durant l'entier de mon cursus.

Résumé court

Ce travail porte sur un projet de requalification d'une friche industrielle à Bâle en un grand ensemble multifonctionnel. Sa réalisation étant menée par des partenaires privés et publics, le modèle de « *ville négociée* » sert de cadre d'analyse afin de comprendre les enjeux inhérents à la mise en œuvre commune de ce projet nommé Klybeckplus.

Résumé long

Cette étude porte sur les négociations autour d'un grand ensemble multifonctionnel situé à Bâle. Le développement des centralités est aujourd'hui au cœur des politiques d'aménagement du territoire, les questions de densité, de qualité urbaine, de durabilité et de prospérité économiques doivent être conciliées dans une construction de la ville profitant à tous. Au travers d'un cadre d'analyse reposant sur la « *ville négociée* », ce travail s'efforce de restituer les relations et mécanismes mis en place par les multiples acteurs concernés afin de faire valoir leurs intérêts.

Les investisseurs privés ayant toujours plus de poids dans la requalification urbaine, il convient de reconnaître leur rôle en tant que promoteurs et développeurs et ainsi chercher à comprendre de quelles manières ils interagissent avec les autorités et la population. Au travers du projet Klybeckplus, nous cherchons à démontrer comment la coexistence des modèles nommés « *ville financiarisée* » et « *ville durable* » est, malgré certaines limites, concevable.

Bien qu'il soit possible d'entrevoir les divergences/convergences d'opinions et qu'il existe des solutions pour concilier la croissance économique et le développement durable, les instruments et stratégies nécessaires à la mise en place de ce modèle ne sont que partiellement définis et ils ne font pas toujours l'unanimité. Ce n'est qu'à l'issue du projet qu'il est possible de s'exprimer sur la pertinence de la « *ville négociée* », sans perdre de vue que l'adoption de ce modèle doit être, au départ, approuvée par tous les intéressés. En définitive, dans un contexte où les opinions prennent de nombreuses directions, parfois contraires, le modèle de « *ville négociée* » ne peut qu'encourager la conciliation sans toutefois parvenir à régler définitivement la difficulté de l'incompatibilité de certaines demandes.

Abstract

This study focuses on the negotiations around a large multifunctional complex in Basel. The development of centralities is nowadays at the heart of spatial planning policies, and issues of density, urban quality, sustainability and economic prosperity must be reconciled in a construction of the city that benefits everyone. Through an analytical framework based on the « *negotiated city* », this work endeavours to reconstruct the relationships and mechanisms put in place by the multiple actors concerned in order to assert their interests.

As private investors have an ever-increasing role in urban redevelopment, it is important to recognize their role as promoters and developers and to understand the ways in which they interact with the authorities and the population. Through the Klybeckplus project, we seek to demonstrate how the coexistence of the so-called « *financialized city* » and « *sustainable city* » models is, despite certain limitations, conceivable.

Although it is possible to see the differences/convergences of opinion and that there are solutions for reconciling economic growth and sustainable development, the instruments and strategies necessary for the implementation of this model are only partially defined and not always unanimously agreed upon. It is only at the end of the project that it is possible to express oneself on the relevance of the « *negotiated city* », without losing sight of the fact that the adoption of this model must be approved by all the interested parties at the outset. In the end, in a context where opinions take many, sometimes contrary directions, the « *negotiated city* » model can only encourage conciliation without, however, succeeding in definitively resolving the difficulty of the incompatibility of certain demands.

Mots-clés / Keywords

Ville négociée / densification / développement durable / financiarisation / négociation / grand ensemble multifonctionnel / projet urbain / Bâle-Ville / Bâle

Negotiated city / densification / sustainable development / financialization / negotiation / large multifunctional complex / urban project / Basel-City / Basel

Liste des abréviations

ARE	Office fédéral du développement territorial
BASF	Badische Anilin- & Soda-Fabrik
BastA!	Basels starke Alternative
CREB AG	Central Real Estate Basel AG
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
OFS	Office fédéral de la statistique
PDCn	Plan directeur cantonal
PPE	Propriété par étage
PU	Projet urbain
STSKB	Stadtteilsekretariat Kleinbasel
ZAB	Zones à bâtir

Table des matières

INTRODUCTION	10
I. CADRE THÉORIQUE.....	14
1.1. DENSIFICATION	14
1.2. LA VILLE FINANCIARISÉE.....	17
1.2.1. <i>Limites de la ville financiarisée</i>	21
1.3. LA VILLE DURABLE	24
1.3.1. <i>La durabilité en Suisse</i>	25
1.3.2. <i>Limites de la ville durable</i>	26
1.4. LA VILLE NÉGOCIÉE	27
SYNTHÈSE	33
II. PROBLÉMATIQUE	34
2.1. QUESTION DE RECHERCHE	36
2.2. HYPOTHÈSES ET SOUS-HYPOTHÈSES	36
III. MÉTHODOLOGIE	37
3.1. LE QUARTIER DE KLYBECK	37
3.1.1. <i>Acteurs</i>	42
3.1.2. <i>Documents de projet</i>	46
3.1.3. <i>Documents externes</i>	47
3.2. MÉTHODES	47
3.2.1. <i>L'entretien semi-directif</i>	47
3.2.2. <i>L'analyse de documents</i>	51
3.2.3. <i>Limites</i>	52

IV. ANALYSE	55
4.1. RAPPORTS ENTRE ACTEURS	57
4.1.1. <i>Un besoin de consensus et de perspective commune</i>	<i>57</i>
4.1.2. <i>L'influence exercée par la politique/démocratie.....</i>	<i>60</i>
4.1.3. <i>Une participation plus ou moins bien reçue.....</i>	<i>62</i>
4.1.4. <i>Des documents/publications d'urbanisme décisifs</i>	<i>70</i>
4.2. STRATÉGIES DE PLANIFICATION	74
4.2.1. <i>Une propriété pas totalement définie</i>	<i>74</i>
4.2.2. <i>Des principes et concepts innovants, adaptés au contexte.....</i>	<i>77</i>
4.3. INVESTISSEMENTS	83
4.3.1. <i>Une recherche d'investissements pérennes</i>	<i>84</i>
4.3.2. <i>Les possibilités en matière d'usages non-rentables.....</i>	<i>86</i>
4.4. DURABILITÉ	89
4.4.1. <i>Politique du logement</i>	<i>90</i>
4.4.2. <i>Vie de quartier.....</i>	<i>97</i>
4.4.3. <i>Ecologie</i>	<i>99</i>
SYNTHÈSE	103
V. DISCUSSION	104
5.1. HYPOTHÈSE 1.....	104
5.2. HYPOTHÈSE 2	109
CONCLUSION ET LIMITES DE L'ÉTUDE	112
RÉFÉRENCES	117
OUVRAGES ET ARTICLES	117
DOCUMENTS LÉGAUX	121

DOCUMENTS CADRES	121
PAGES WEB	123
ARTICLES DE PRESSE	124
COMMUNIQUÉS DE PRESSE	125
ANNEXES	126
ANNEXE 1 : INITIATIVE « <i>BASEL BAUT ZUKUNFT</i> »	126
ANNEXE 2 : LOCALISATION DES UTILISATIONS TEMPORAIRES	127
ANNEXE 3 : PLAN DIRECTEUR DU QUARTIER URBAIN DE KLEINHÜNINGEN-KLYBECK	127
ANNEXE 4 : PÉRIMÈTRE DU PROJET 3LAND	129
ANNEXE 5 : ORGANIGRAMME	130
ANNEXE 6 : CALENDRIER INITIAL	131

Introduction

La Suisse connaît une pression démographique croissante au vu de la conjoncture économique, des migrations et des aspirations de la population. En effet, celle-ci croît et le territoire helvétique commence à voir la proportion de sol constructible diminuer puisque en 2017, il ne reste qu'entre 11% et 17% de zones à bâtir (ZAB) non construites (Office fédéral du développement territorial (ARE), 2017)). En raison d'une politique d'affectation permettant de réserver un pourcentage des terres aux zones agricoles ou aux zones naturelles, la quantité de ZAB ne peut être directement augmentée. Ainsi, au travers du Projet de territoire Suisse en 2008 et de la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) en 2014, les principes édictés par la Confédération en matière d'aménagement du territoire se focalisent sur l'urbanisation vers l'intérieur et donc sur un renforcement des principes de densification et d'utilisation judicieuse du sol. Afin de limiter ce qui est qualifié d'étalement urbain, il est nécessaire de concentrer la population vers les centralités existantes.

Les villes suisses sont donc les premières à être visées par ces politiques bien que la campagne dépende également du destin des villes. En effet, avec la périurbanisation, les campagnes proches des villes deviennent urbaines. Il y a donc une tendance à la recomposition territoriale qui, en accordant davantage le développement et les ressources de territoires régionaux (par exemple grâce à des fusions de communes), va tenter de mettre en avant des territoires fonctionnels, plus à même de répondre aux objectifs liés aux prestations publiques et à un développement optimal, que les territoires institutionnels. Ces derniers posent un problème car « *La fragmentation des structures institutionnelles favorise un développement urbain dispersé et encourage la concurrence entre institutions, plutôt que leur coopération.* » (Projet de territoire Suisse, 2008, p.11). C'est là qu'interviennent les Cantons. Ayant comme objectif de lier les autorités entre elles et de les mettre sur un pied d'égalité, le plan directeur cantonal (PDCn) s'impose comme un outil primordial pour développer le territoire de manière coordonnée. Ces autorités vont donc tenter, par des mesures indirectes, d'augmenter l'attractivité du périmètre compact par une densification de qualité (Monteventi Weber & Thévoz, 2008). Aujourd'hui, les métropoles suisses (bâloise, lémanique et zurichoise) concentrent les fonctions internationales et assurent la compétitivité du pays. Leur bon développement est donc primordial pour la performance globale de la Suisse. La croissance des villes se tourne par conséquent vers une logique basée sur des projets concrets, en raison de la

non mise en œuvre des plans d'aménagements. Chaque ville va ainsi développer ses propres stratégies pour densifier et attirer un maximum de population en son sein.

Bâle, est la 3^{ème} plus grande ville de Suisse et également la 4^{ème} plus dense (Office fédéral de la statistique (OFS), 2021). Cela peut s'expliquer en partie par le fait que le canton de Bâle-Ville, plus petit canton de Suisse ($\approx 37 \text{ km}^2$), est constitué presque exclusivement de la commune de Bâle (Riehen et Bettingen sont les deux autres communes du canton). Il faut savoir qu'entre 2001 et 2008, lorsque les 25 villes principales de Suisse gagnent en population, Bâle est la seule à mesurer un bilan négatif (Rérat, 2019). Bien que la ville suive aujourd'hui la même tendance que les autres, il est intéressant de porter attention au développement du canton de Bâle-Ville qui jouit d'une situation particulière. Si la surface d'habitat et d'infrastructure en pourcent a très peu changé entre 1979/85-2004/09 (OFS, 2013), la densification vient s'imposer comme une priorité pour la ville. Faisant face à une pénurie de logements, aux termes de l'art. 34 al.6 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1), avec un taux de logements vacants de 0.96% en 2020 (OFS, 2020), la production de logements est primordiale. Toutefois, les possibilités sont réduites pour Bâle car il ne reste que 3% de ZAB non construites, ce qui représente le chiffre le plus bas de Suisse au niveau cantonal (ARE, 2017). L'avenir se tourne donc vers l'existant et les nombreux enjeux/intérêts qui leurs sont inhérents. Densifier une des villes les plus denses de Suisse ne s'avère pas être une tâche aisée, c'est pourquoi le Canton travaille sur des solutions diverses afin de pallier le manque de terrains constructibles.

Dans le PDCn de Bâle-Ville (2010), on retrouve un volet concernant le développement urbain vers l'intérieur. Le Canton est conscient qu'il manque d'espace pour se développer et il devient donc nécessaire de procéder à une utilisation particulièrement judicieuse du sol. C'est pourquoi il fait l'objet de nombreux projets de densification fréquemment liés aux friches industrielles. Récemment par exemple, nombre de projets comme celui du quartier d'Erlenmatt, où les pouvoirs publics et les investisseurs privés se sont joints pour agir ensemble, ont vu le jour. En effet, les pouvoirs publics ayant des capacités d'investissements limitées dû au frein à l'endettement, ce sont principalement des investisseurs institutionnels qui développent des structures urbaines de types immobilières. Bâle étant parfois perçue comme pionnière sur différents sujets, il convient de déterminer si elle pourrait servir d'exemple pour le développement d'autres centralités.

Pour cette recherche, nous allons nous intéresser au projet Klybeckplus, qui peut être considéré comme un futur grand ensemble multifonctionnel. Il né d'un partenariat entre le canton de Bâle-Ville et deux groupes pharmaceutiques/chimiques (Novartis et Badische Anilin- & Soda-Fabrik (BASF)) remplacés ultérieurement par deux investisseurs institutionnels suisses (Rhystadt AG et Swiss Life). Etendu sur 30 hectares et supposé accroître l'attractivité économique de l'agglomération, ce quartier est au centre de nombreux enjeux financiers, politiques, sociaux et écologiques. Ces dernières années, la nécessité de faire participer davantage la population à la construction de la ville est apparue. Dès lors, pour ce quartier de Klybeck, la conciliation entre les souhaits des acteurs publics et des acteurs privés doit être perçue comme un objectif majeur de la construction d'une nouvelle portion de ville. Il existe de nombreux sujets où les avis divergent mais il en existe également où ces derniers convergent. Cela découle donc sur de multiples accords, concession et autres compromis puisque, pour le public, ce sont majoritairement les objectifs de durabilité qui importent (basés sur le bien commun) et que, pour les investisseurs privés, la recherche de rentabilité (basée sur le profit) est indissociable à leur engagement dans un quelconque développement. Ainsi, la présence d'acteurs étant capables de mener des négociations entre toutes les parties concernées est primordiale afin d'accorder leurs volontés dans la limite du possible.

Tout au long de ce travail et au travers du cadre d'analyse proposé par Theurillat (2010, 2011), nous allons questionner la possible coexistence d'une « *ville durable* » et d'une « *ville financiarisée* », afin d'aboutir à ce qu'il nomme la « *ville négociée* ». Ces projets d'ampleur considérable étant toujours plus fréquents, nous tenterons d'amener une nouvelle perspective sur les questions liées à la ville de demain et sur l'hypothétique réussite de ce modèle d'avenir permettant de concilier d'innombrables intérêts.

Ce travail de mémoire est structuré en 6 parties :

La première nous permet de situer le débat lié à notre étude au sein de la recherche scientifique. Basé sur une littérature traitant de thématiques propres à notre questionnement, l'apport des publications de Theurillat (2010, 2011, 2013, 2014) permet de structurer ce chapitre. En effet, après une partie sur la densification, nous aborderons les 3 modèles de ville auxquels il s'est intéressé.

La deuxième contient la problématique générale découlant de notre cas d'étude. Nous y trouverons également les questions de recherches et hypothèses que cette problématique nous a permis de générer.

La troisième partie présente, dans un premier temps, en détail le projet ainsi que les acteurs et documents inhérents au développement de ce quartier. Puis, dans un deuxième temps, nous développerons la méthode qui a été sélectionnée pour mener à bien notre recherche mais également les limites qu'elle implique.

La quatrième, l'analyse, sera le chapitre le plus conséquent. Il a pour but de réunir et mettre en relation les nombreuses données qu'il nous a été permis de récolter en fonction de notre méthodologie. Divisé en différents points liés aux thématiques principales, cette partie établit des liens entre les éléments qui nous ont semblé les plus pertinents pour notre étude.

Puis, la cinquième va chercher à répondre aux questions de recherche en établissant des rapports entre nos données et la revue de littérature. Ceci a pour but de valider, ou non, les hypothèses qui ont été posées et ainsi déterminer quels enseignements elles ont pu apporter.

Pour finir, la sixième permet de conclure notre recherche en faisant un court récapitulatif de notre travail. Pour ce faire, seront présentés les apports et limites que ce mémoire a offerts ainsi que diverses pistes de réflexion.

I. Cadre théorique

Pour cet état de l'art, nous avons appliqué le cadre d'analyse proposé dans les recherches de Theurillat (2010, 2011) sur la « *ville négociée* ». Cette dernière étant une rencontre entre la *ville financiarisée* et la *ville durable*, elle représente un nouveau type de développement urbain. En commençant par décrire les enjeux de la densification en Suisse, nous détaillerons ensuite ces 3 modèles de ville. Ces descriptions seront complétées et étayées par nombre d'études traitant de concepts et projets similaires.

1.1. Densification

La population de la Suisse, répartie dans les espaces urbains à hauteur de 84,8 % (OFS, 2020) se considère toujours comme majoritairement rurale. Cette rupture entre la réalité et l'imaginaire ne favorise pas les objectifs de densification et de requalification des centres urbains au sein des frontières helvétiques (Rey & Frank, 2015).

Si les centres urbains sont aujourd'hui très convoités, cela n'a pas toujours été le cas. En Suisse comme dans une partie de l'Europe, les villes ont traversé différentes périodes au cours desquelles leur attractivité a varié. Les plus grandes villes Suisse (de plus de 100'000 habitants) ont suivi ces tendances de développement urbain et ainsi, dans la seconde partie du XXème siècle, un phénomène d'étalement urbain prend forme. D'après Rérat (2019), les stratégies d'investissements dans les couronnes urbaines durant la deuxième partie de 20ème siècle se sont accompagnées de désinvestissement au centre-ville (voir fig. 1). Entre 1970 et 2000, les 25 plus grandes villes de Suisse ont perdu un dixième de leur population (voir fig. 2) et le nombre de personnes par foyer a diminué (Ibid.).

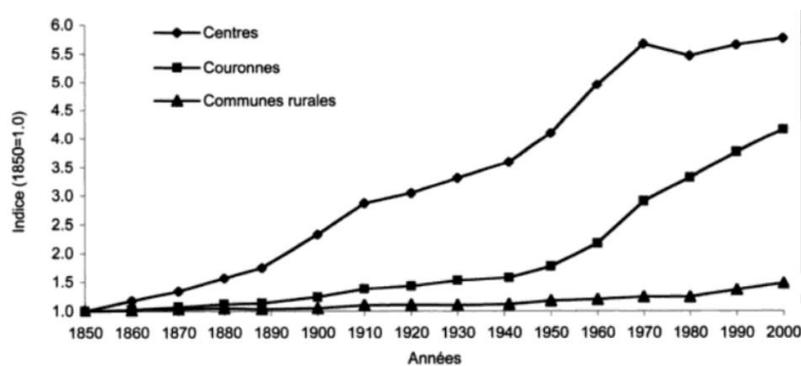


Figure 1 : Répartition de la population entre 1850 et 2000 selon le lieu d'habitation. Tiré de Both, 2005, p.44

Types de zones	Répartition au lieu de domicile (%)	
	1970	2000
Centres	51,7	43,6
Couronnes	23,3	30,2
Communes rurales	25,0	26,2
Total	100,0	100,0

Figure 2 : Evolution du lieu de domicile entre 1970 et 2000. Tiré de Both, 2005, p.46

De plus, « *The apparent contradiction between population loss and a housing market both in shortage and expansion is explained by a growing consumption of housing space* » (Ibid., p.1116). En effet, cette baisse de population ne provient pas uniquement de l'attractivité des couronnes et communes rurales en partie dû à la figure de la ville mal-aimée mise en avant par Salomon Cavin et Mathieu (2014). Le phénomène de desserrement à un rôle non négligeable dans le déclin des villes et s'explique par deux facteurs, « *réduction de la taille moyenne des ménages [...] et augmentation de la surface de logement par habitant (en raison de l'élévation du pouvoir d'achat)*. » (Rérat, 2009, p.3). Ainsi, dû aux préférences résidentielles de la population, qui dépendent de nombreux facteurs, la ville centre perd de son potentiel.

En Suisse, comme ailleurs, la question de la densification tend alors à s'imposer comme une solution afin de redonner de la valeur à ses centres mais également de répondre à certains défis environnementaux (morcellement du territoire et de la pression sur les zones périurbaines). Dans de nombreux contextes, le modèle de la « *ville compacte* » premièrement exposé par Newman et Kenworthy (1989) semblerait donc apporter une réponse adéquate.

« First, local and regional authorities have large powers in the field of planning in Switzerland in comparison with the federal state. They have started to implement programmes to attract new inhabitants and to promote the model of the compact city. Local and regional authorities rarely invest directly in housing in Switzerland. This shows the importance of a second range of actors— the investors and developers—and the attractiveness of the housing market in cities in comparison with other locations or with other products (such as shares or bonds). » (Rérat, 2019, p.1122).

Il faut cependant faire preuve de prudence avec le modèle de ville compacte. Sans exclure l'idée que l'augmentation de la densité au centre des villes peut être positive pour le territoire suisse, Rérat (2012) introduit trois facteurs limitant les avantages de cette ville compacte ; les

aspirations résidentielles, la gentrification/inégalités sociales et la mise en place d'une mobilité respectueuse de l'environnement. D'autre part, pour que ce modèle puisse être réalisé, il nécessite l'engagement d'investisseurs étant capables de financer de telles transformations.

Si avec le temps, les centres ont perdu de leurs valeurs financières, ils sont donc devenus, pour les développeurs, porteurs d'un potentiel d'investissement dû au *rent gap* (Smith, 1979). Smith définit ce *rent gap* comme « *the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use* » (p.545). Il part du principe que le redéveloppement est possible uniquement grâce à ce phénomène puisqu'un bénéfice pourrait être généré. En effet, les projets de grande ampleur se caractérisent souvent par une « *localisation systématique dans les lieux où la rente urbaine est la plus élevée.* » (Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2014, p.244). Les espaces centraux deviennent ainsi porteurs d'un haut potentiel de rentabilité : « *les détenteurs des terrains centraux profiteront d'un avantage sans avoir livré de contrepartie. La lutte pour l'appropriation de cette rente par les acteurs économiques conduit à une pression d'autant plus forte que l'on se rapproche du centre.* » (Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2014, p.248).

En parallèle, l'image négative de la ville, qui a longtemps été véhiculée par les sphères politiques et scientifiques, que Salomon Cavin et Mathieu (2014) définissent comme le *discours anti-urbain*, tend à s'inverser. En effet, les aspects pratiques de la vie en ville ont tendance à prendre le dessus sur les facteurs qui poussaient la population à s'en éloigner. C'est environ en 2000 que la désurbanisation a pris fin pour la plupart des grands centres urbains (Rérat, 2012). Couplé aux conditions économiques favorables dû au phénomène de désindustrialisation des centres villes, les investisseurs institutionnels sont à nouveau intéressés par la pierre. Le problème de disponibilité de terrains constructibles est donc en partie résolu par cette nouvelle réserve représentée par les anciennes zones industrielles en friche (Rérat, 2019). Si pendant longtemps « *les investisseurs privilégiaient la Bourse et les produits financiers où les perspectives de profit semblaient meilleures.* » (Rérat, 2008, p.50), depuis 2002, l'immobilier revient en force au sein des marchés financiers (Ibid., Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2014). Ces derniers, peu présents dans les années 1960, sont aujourd'hui au centre du jeu, comme nous l'indique Godechot (2013). Ainsi, le projet de la Sihlcity, a été acheté par le Crédit Suisse pour 600 millions de CHF en 2003 car : « *à cette époque, on a assisté au développement rapide des*

fonds d'investissement immobiliers, souvent présentés après la crise boursière de 2001-2002 comme des alternatives plus solides. » (Theurillat & Crevoisier, 2010, p.15).

Finalement, ce besoin de densifier les centres, conformément à l'Article 1 de la Loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (= LAT ; RS 700)), va s'accompagner d'une nouvelle stratégie, non plus basée sur les plans mais basée sur les projets. (Rérat, 2019). Cela ressort également dans la définition de la « *densification par projet* » qui est « *Densification par des opérations de grande ampleur, encadrées par la collectivité et par une multitude d'acteurs (promoteurs, architectes, propriétaires de terrain, entreprises de construction, etc.)*. » (Rérat, communication personnelle [Présentation PowerPoint], 2019) représenté en partie par les grands projets urbains.

Ainsi les prochains points vont se pencher sur les 3 modèles repris des analyses de Theurillat qui accompagnent cette densification.

1.2. La ville financiarisée

Le phénomène de réurbanisation, concomitant à celui de la désindustrialisation, commence donc à se dessiner sur le territoire suisse et, pour que cela ne soit pas un échec, les villes tentent de s'insérer dans la globalisation (Rérat, 2019). Si elles ne s'ancrent pas suffisamment dans la dynamique de mondialisation et dans la compétitivité, une diminution des niveaux de population s'observe car « *deindustrialization may lead to job destruction and, ultimately, to less in-migration and more out-migration* » (Ibid., p.4). C'est pourquoi elles ont besoin d'être attractives aux yeux des privés, afin que ces derniers placent leurs capitaux dans les centralités et non dans les couronnes urbaines, ce qui les pousse à se tourner vers des stratégies axées sur le marché.

Si d'après Rérat (2009) les villes ne peuvent pas assumer les coûts de ces grands projets urbains, Theurillat (2010) explique que c'est en partie dû aux restrictions budgétaires imposées aux collectivités publiques par certaines politiques. Ainsi, « *puisque la priorité est donnée à l'amélioration de la compétitivité des grandes métropoles nationales afin de se positionner dans la hiérarchie urbaine et l'économie globalisée* » (p.8) les politiques urbaines en faveur des investisseurs institutionnels en sont influencées et se tournent vers la sphère financière, néolibérale, capable d'attirer du capital. Nous entamons donc une transition dans laquelle « *la*

ville cesse de constituer un espace de reproduction sociale pour devenir un espace de compétitivité » (Morange & Foy, 2014, p.3). Cela rejoint les propos de Poirot et Gérardin (2010) qui disent que « *Les autorités locales, qui souhaitent accroître l'attraction de leur territoire sur les entreprises et les ménages, entrent directement en concurrence avec d'autres territoires* » (p.40).

Bien qu'étant porteur d'un haut potentiel d'attraction du capital pour les villes, qui manquent actuellement de ressources pour développer ces grands projets urbains, la synthèse du Programme national de recherche « *Nouvelle qualité urbaine* » (PNR 65) émet tout de même que « *la recommandation adressée aux communes est d'acquérir dans toute la mesure du possible des terres à titre conservatoire et de ne pas vendre de terrains sans y être contraintes.* » (Wehrli-Schindler, 2015, p.109). En effet, comme Rérat, Söderström, Besson et Piguet (2009) l'ont montré, le problème des projets menés par des investisseurs privés est que « *cities are limited in their action : private investors essentially determine the type of dwellings and cities can only influence projects carried out on their own land.* » (p.439). Ainsi, dans l'intérêt public, il serait préférable pour les villes d'être propriétaires de terrains mais en vue des besoins actuels en termes de logements et d'espaces publics, il est plus simple pour les communes de miser sur le marché de l'immobilier financiarisé. Selon Smith (1979), dans certains cas, l'Etat réussit très bien à stimuler le marché d'investissement privé car ils peuvent payer un prix relativement haut, même si le *rent gap* n'est pas encore au maximum, et tout de même avoir un retour. L'Etat n'est donc pas retiré de l'échiquier de l'économie foncière, il prend cependant place dans un contexte nouveau où l'instauration de conditions financières favorables (Rérat, 2019) et des politiques publiques-privés deviennent des éléments centraux de la néolibéralisation et de l'attraction de capitaux en ville.

Les autorités doivent donc miser sur l'attraction d'investisseurs comme expliqué dans la description de Theurillat (2011) du modèle de la *ville financiarisée* :

« Il se base d'une part sur celui de la « financiarisation de la ville », que nous plaçons dans le cadre plus global de la financiarisation de l'économie et de la construction de la mobilité/liquidité du capital. D'autre part, il fait le lien avec les travaux, que l'on peut inscrire en économie politique urbaine, montrant que les politiques urbaines sont inscrites dans un contexte institutionnel néolibéral marqué par la concurrence

interurbaine et par la priorité accordée à la croissance et à la compétitivité économiques. » (p.228).

Ainsi :

« Les villes n'ont pas d'autre choix que d'offrir des conditions d'investissement attractives pour les investisseurs privés si l'on considère le construit urbain comme un instrument d'offre économique qui va permettre d'attirer, par la suite, des entreprises, des habitants ou des touristes. » (Theurillat, 2010, p.2).

Pour mieux comprendre de quelle façon la ville est devenue de plus en plus financiarisée, voyons comment, en Suisse, la production de logements peut être répartie en trois formes idéales-typiques (étages) du marché de la construction (Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2013). Dans le 1er étage, l'« *autopromotion* », « *les ménages agissent comme promoteurs, investisseurs et usagers.* » (Ibid., p.7). Afin de sortir du marché, ils se basent sur une valeur liée uniquement à la consommation d'un bien, à son utilité, nommée *valeur d'usage*. Cet étage étant plus fréquent dans les espaces ruraux et périurbains, on le retrouve en ville sous forme de coopératives d'habitations. Le 2ème étage, les « *marchés immobiliers urbains* », est quant à lui basé sur une valeur liée à la vente d'un produit, à sa valeur sur le marché, appelée *valeur d'échange* :

« Dès lors, les acteurs clés sont les sociétés immobilières et les entreprises de construction qui disposent de connaissances tacites d'un marché particulier. Leurs profits dépendent de la demande, du revenu et de l'épargne des particuliers, ainsi que des conditions relatives aux prêts hypothécaires qui relèvent du cadre institutionnel du marché de la propriété individuelle. » (Ibid, p.9).

Cet étage a donc une place importante dans les villes moyennes et peut se retrouver sous la forme de propriété par étage (PPE) dans de plus grandes villes. Le 3ème étage, nommé « *marché immobilier métropolitain* », peut être divisé en 2 sous catégories, le capitalisme immobilier réel et le capitalisme immobilier financiarisé. Dans cet étage, « *La production d'un bien immobilier n'a pas pour objectif de permettre au capitaliste d'obtenir un revenu pour consommer, mais de reproduire le capital investi.* » (Ibid, p.10). Cela peut être fait soit en investissements concrets (1ère sous-catégorie) soit en investissant dans des titres (2ème sous-

catégorie). Ces caractéristiques de production de logements se retrouvent très fortement dans les grandes villes en raison de leur potentiel de rendement locatif et de plus-value boursière. C'est ainsi que lors de grands projets urbains, le 3ème étage prend le dessus sur les autres formes idéales-typiques des systèmes immobiliers, en effet « *l'immobilier d'une métropole possède une valeur sur les marchés financiers tandis que celui d'une ville moyenne n'en a généralement pas.* » (Ibid. p.18). Cependant, comme la figure 3 nous le démontre, l'imbrication des trois étages peut tout de même être présente dans ces grands centres urbains.

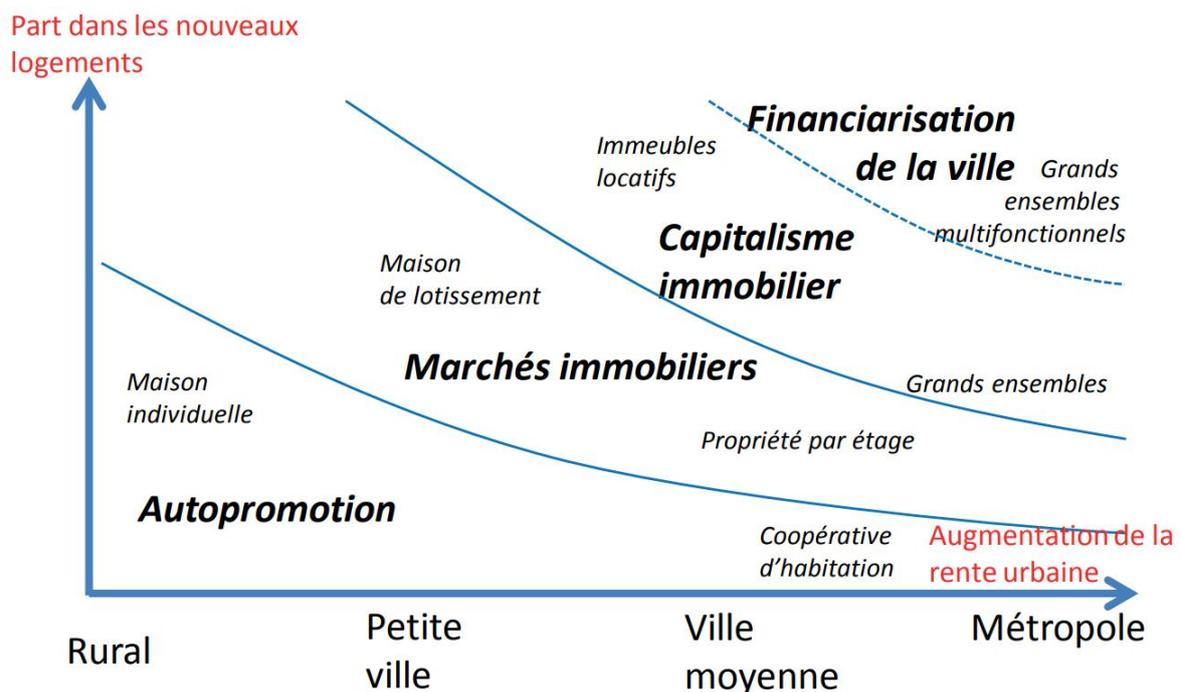


Figure 3 : Structure du marché immobilier. Tiré de Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2014, p.249

La ville financiarisée, également appelée ville néolibérale, voit son importance croître à mesure que les centres urbains se revitalisent et, en parallèle, s'insèrent dans une compétition interterritoriale. D'après Theurillat (2011), la possession d'une infrastructure urbaine devient donc très intéressante du point de vue des investisseurs institutionnels, en apportant un rendement fixe et en permettant de diversifier leurs portefeuilles. Pourtant, ce rendement va dépendre du type d'affectation économiques au sein des projets et c'est souvent sur ces dernières que des négociations se font, et donc que notre attention va se concentrer au sein de ce travail. La ville néolibérale met donc « *les financiers en position de force dans les négociations où le construit urbain est un actif financier basé sur un marché libre.* » (p.233). Nous voyons ainsi une accentuation de « *l'intervention d'acteurs privés dans les politiques*

publiques » (ibid., p.232). Ces financiers aussi appelés investisseurs institutionnels, majoritairement représentés par des caisses de pension, sociétés d'assurances et banques vont, grâce à cette position, tenter d'attirer les acteurs les plus rentables possibles que ce soit au niveau des entreprises ou des habitants, en sachant qu'ils ont un pouvoir de décision non négligeable. Pour exemple, les développeurs auront tendance à justifier les coûts élevés d'appartements neufs en produisant du haut-standing (Rérat, 2009).

Mais cela n'est pas sans conséquence car « *le nombre grandissant de professionnels de haut niveau et d'entreprises de services spécialisés aux profits très élevés contribue à aggraver l'inégalité spatiale et socio-économique présente dans ces villes.* » (Sassen, 2004, p.12). En somme, cette stratégie, bien que génératrice de revenus pour la collectivité en raison d'une plus grande quantité d'impôts perçus par l'Etat, peut induire une hausse des inégalités.

1.2.1. Limites de la ville financiarisée

Au vu de ce qui a été dit ci-dessus, il convient d'énumérer quelques limites de cette ville néolibérale, axée uniquement sur le marché et sur les questions de rendement. Nous verrons qu'il existe plusieurs effets négatifs liés à la financiarisation des villes et plus précisément des centres urbains.

Selon Cassiers et Kesteloot (2012), le développement urbain tourné majoritairement vers le marché est, en Europe, un des principaux moteurs de l'augmentation des inégalités. Avec les investissements croissants dans l'immobilier, la financiarisation à, par exemple, réduit le marché de logements abordables. Donc, toujours selon eux, le souhait de compétitivité des villes lié aux politiques urbaines néolibérales prime sur le bien-être des habitants. En effet, d'après Lees, Slater et Wiley « *Thanks to intense economic competition and policy directives from state and federal governments, cities must now be sophisticated entrepreneurs – doing whatever to lure wealthy investors, residents, and tourists to town.* » (2008, p.165). Cassiers et Kesteloot concluent que si les autorités ne se sortent pas du régime d'accumulation de capital, les stratégies destinées à lutter contre la ségrégation spatiale ne pourront être efficaces.

1.2.3.1. Gentrification

Lutter contre la ségrégation est d'autant plus difficile car dans les phénomènes récents de réurbanisation, la gentrification s'impose souvent comme génératrice d'effets indésirables. En

effet, d'après Rérat (2019) « *reurbanisation is a quantitative phenomenon that may (partly) be explained by gentrification* » (p.1109). Bien que certains auteurs (Atkinson & Bridge, 2005) énumèrent certains aspects positifs liés à cette dernière (par exemple la revalorisation du parc de logements ou l'augmentation des ressources fiscales des villes), il existe de nombreux aspects négatifs. En effet, Lees (2008) affirme que « *The movement of middle-income groups into low-income areas creates overwhelmingly negative effects, the most significant of which is the displacement of low-income groups* » (p.2457).

Rérat, Söderström, Besson et Piguet (2008) définissent la gentrification comme une « *transformation du bâti et des caractéristiques socio-économiques de ceux qui y résident.* » (p.39). Le problème mis en avant par Lees plus-haut est souvent présent car l'éviction indirecte prend place lorsque l'attractivité d'un lieu augmente au travers d'un projet urbain, où de nouvelles classes de population (supérieures) risquent de remplacer celle existantes en raison de l'inflation des prix du terrain et de la propriété nommée parfois « *price shadowing* » (Rérat, Söderström, Besson et Piguet, 2009). Cette inflation ayant une influence sur la valeur des propriétés adjacentes, la population voit le prix du logement augmenter au sein de son environnement et ainsi, une « *Reduced community livability pushed remaining residents to move out even before the implementation of actual demolition and eviction.* » (Liu, Tang, Geertman, Lin & van Oort, 2017, p.32). Davidson et Lees, définissent ainsi quatre caractéristiques des différentes formes de gentrification : « *(1) reinvestment of capital; (2) social upgrading of locale by incoming high-income groups; (3) landscape change; and (4) direct or indirect displacement of low-income groups.* » (2005, p.1170).

Selon Castells (1973) ces endroits rénovés, les plus à même d'accueillir des bureaux et des logements chers à Paris, ne sont pas les plus détériorés mais bien ceux où la concentration de population ouvrières immigrée est la plus forte. Cependant, d'après Smith (1979, cité dans Rérat, communication personnelle [Présentation PowerPoint], 2019), il ne faut pas considérer la population comme la base de ce phénomène de gentrification car :

« *Les causes originelles de la gentrification ne sont pas à rechercher dans les préférences des consommateurs ni dans les comportements individuels, mais dans la mobilité géographique du capital et dans les modèles historiques d'investissement et de désinvestissement dans le champ urbain.* ».

D'après ce qui vient d'être dit, nous comprenons que les grands projets urbanistiques peuvent être largement concerné par ce phénomène, de plus, on sait que :

« La gentrification peut également prendre la forme de projets de grande ampleur lorsque des promoteurs et investisseurs transforment des quartiers entiers parfois avec le soutien des pouvoirs publics (Hackworth et Smith, 2001). De telles opérations nécessitent d'importants volumes de capital si bien qu'elles révèlent les liens entre acteurs globaux, financiarisation de l'immobilier et gentrification. » (Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2013, p.250)

Si l'Etat est parfois lié à ce phénomène de gentrification, son rôle est souvent limité lorsqu'un projet est aux mains d'investisseurs privés (Rérat, 2009). Néanmoins, en Suisse, l'Etat ne peut généralement pas être perçu comme initiateur de la gentrification puisqu'ils investissent rarement dans les projets de réurbanisation et tentent tout de même de lutter contre la hausse des prix du logement (Ibid.). Cependant, le gouvernement semble avoir une position double face à ce débat, selon Rérat (2008) il serait *« utile de développer des études visant à déconstruire le discours des pouvoirs publics en matière de programmation urbaine »* car il arrive que les autorités aient un rôle de promotion de la gentrification au travers de politiques de mixité. Cette question de la programmation se retrouve également dans le discours de Lefebvre (1967) qui dit que :

« Nécessaire, le programmatique ne suffit pas. Au cours de l'exécution il se transforme. Seule la force sociale capable de s'investir elle-même dans l'urbain, au cours d'une longue expérience politique, peut prendre en charge la réalisation du programme concernant la société urbaine. » (p.34).

En somme, il considère que les pouvoirs publics ne peuvent définir eux-mêmes ce dont cette société urbaine a besoin et qu'il faut inclure la population à ce genre de décisions.

C'est justement le cas de la mixité sociale mise en avant par les politiques publiques comme étant une des réponses communes pour l'équité sociale (Cassiers et Kesteloot, 2012) et qui est largement critiquée par différents auteurs puisque génératrice d'effets de gentrification. D'après Kirszbaum et Epstein (2003), même si elle est importante, cette mixité est très compliquée à mesurer. Atteindre l'équilibre social reviendrait à permettre la co-présence de différents

groupes à l'échelle des agglomérations. Cependant, le succès des politiques de mixité est souvent discuté puisqu'ils sont nombreux à dire que les exemples positifs sont très rares (Blanc, 2012 ; Kirszbaum & Epstein, 2003 ; Cassiers & Kesteloot 2012) et socialement peu acceptés (Da Cunha, Knoepfel, Leresche, & Nahrath, 2005). Par exemple, Blanc parle de l'opposition « *proximité spatiale et distance sociale* », ce qui implique que des politiques réunissant différents groupes sociaux n'aboutissent pas forcément en un rapprochement social. Cela est également présent dans le discours de Lefebvre qui dit que :

« *L'architecte, pas plus que le sociologue, n'a les pouvoirs d'un thaumaturge. Ni l'un ni l'autre ne créent les rapports sociaux. Dans certaines conditions favorables, ils aident des tendances à se formuler (à prendre forme). Seule la vie sociale (la praxis) dans sa capacité globale, possède de tels pouvoirs.* » (1967, p.31).

Finalement, tout ce qui est dit ci-dessus démontre que lors d'une transformation urbaine, il y a un besoin d'intégrer les populations les plus défavorisées au développement afin d'éviter des processus d'exclusion. Il serait donc pertinent d'aborder ce problème à sa base et de chercher une solution en amont des projets de rénovation.

1.3. La ville durable

Intéressons-nous donc à ce que nous pouvons appeler la « *ville durable* ». En reprenant les objectifs du développement durable cités plus haut, Theurillat (2011) la présente comme « *une négociation contrainte sur des enjeux locaux de durabilité dans laquelle les financiers se trouvent en position d'égalité vis-à-vis des autres parties prenantes.* » (p.234). Cette définition démontre la différence avec la ville financiarisée où comme expliqué plus haut, les financiers sont en position de force dans les négociations.

De plus, dans une optique de reconstruction de la ville sur la ville, l'enjeu est de « *diminuer les effets négatifs de la transformation du paysage urbain* » (Ibid., p.235) qui apparaissent lors d'opérations de densification et de revitalisation des centralités. Ces effets négatifs, pouvant être environnementaux comme socio-économique, devraient donc être limités par le consensus entre toutes les parties prenantes d'une politique publique ou d'un projet. C'est ainsi que Theurillat (2011) suggère que dans cette idéologie, les investisseurs privés et la collectivité locale sont au même niveau dans une optique de relation horizontale où chaque acteur doit pouvoir

s'exprimer. C'est pourquoi la participation est devenue, dans certains projets urbains, une nécessité. Cette question est amplement mise en avant et Da Cunha, Knoepfel, Leresche et Nahrath (2005) s'accordent pour dire qu'il y a besoin d'inclure les non-spécialistes aux décisions « afin de garantir une satisfaction des besoins directs des citoyens, d'augmenter la transparence de l'action publique et, enfin, de rendre la production de politiques publiques plus efficace et plus démocratique » (p.390).

1.3.1. La durabilité en Suisse

L'idée d'une transition écologique, d'un besoin de nouvelles formes de développement, étant actuellement largement répandue au sein de la communauté scientifique, la durabilité prend une place non négligeable dans les débats récents. Ce développement englobe toutes les thématiques principales qui sont présentes en villes (Da Cunha, 2015) « L'urbanisme durable doit assumer d'interroger et d'en restituer, dans ses représentations comme dans ses pratiques, les dimensions écologiques, mais aussi sociales et économiques de l'habitabilité. ». Les trois dimensions évoquées ci-dessus peuvent se décliner en de nombreux principes (voir fig. 4) qui, bien que sociaux ou économiques, sont supposés encourager la soutenabilité du développement de la société.

Ces principes peuvent être résumés comme tels : « Réduction de la consommation d'espace, limitation des déplacements inutiles d'hommes et de marchandises, maîtrise de la consommation énergétique et des pollutions, amélioration de la qualité urbaine » (Lieberherr-Gardiol, 2007, p.387). La réduction de la consommation d'espace étant un des buts principaux de la dernière révision de la LAT, nous constatons que ce débat sur le développement durable doit s'inscrire dans le cadre des nouvelles législations helvétiques.

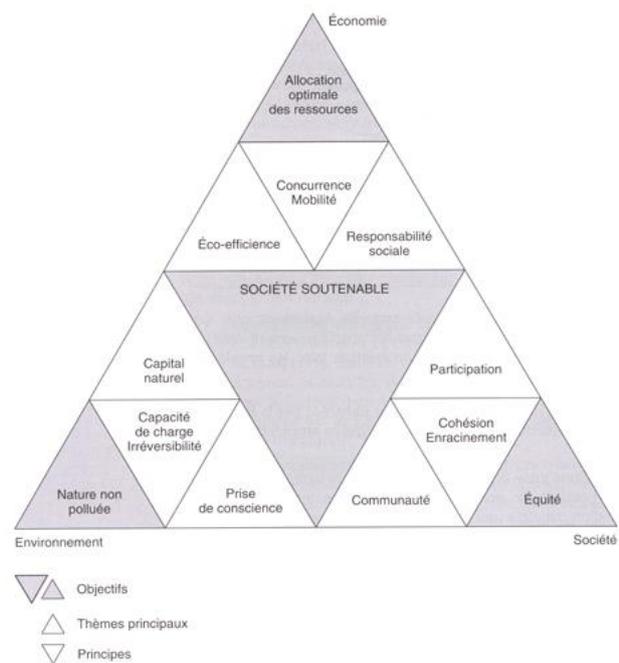


Figure 4 : Objectifs et principes du développement urbain durable. Tiré de Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Nahrath, 2005, p.16

L'étalement urbain étant la cause de beaucoup de problèmes liés aux villes, il semble judicieux de mettre parti de l'aménagement du territoire qui peut être perçu comme une « *variable d'harmonisation majeure* » entre le bien-être collectif et la réduction de l'empreinte écologique (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Nahrath 2005). Il y a donc une nécessité de se détacher du courant de l'urbanisme fonctionnaliste qui d'après Da Cunha (2015), lorsqu'il critique la vision de Le Corbusier ainsi que les principes de la Charte d'Athènes, « *trop souvent abouti à des réalisations architecturales décontextualisées* » (p.11). Bien qu'il n'existe pas de ville durable type, il est nécessaire de se questionner sur cette dernière et de revoir notre conception d'un urbanisme qui « *répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leurs propres besoins* » (Définition du développement durable en Suisse qui se réfère à la Commission Brundland, 1987).

1.3.2. Limites de la ville durable

Cependant, avant d'aller plus loin, il convient d'exposer quelques critiques de cette ville durable qui semble être une solution adaptée aux problèmes urbains actuels. En effet, certains auteurs, comme Andrieu et Beaurain (2018) se demandent si la ville durable n'est pas « *une manifestation de plus de l'emprise du capitalisme sur la figure de la ville faisant émerger une ville « verte » dont l'empreinte libérale serait toujours bien marquée* ». Prenons par exemple les éco-quartiers, souvent vus comme un symbole du développement durable. D'après Emelianoff :

« *Les éco-quartiers sont avant tout des vitrines « écotecnologiques », qui peuvent accentuer les inégalités intra-urbaines en matière de qualité de vie. De plus, malgré les efforts remarquables pour brider la consommation énergétique des infrastructures ou pour encourager la participation citoyenne, les modes et les pratiques de consommations des habitants n'ont pas véritablement changé.* » (2005 et 2007, cité dans Theurillat, 2010, p.11).

Cela signifie que ce modèle ne peut pas non plus se suffire à lui-même puisqu'il n'atteint pas les objectifs qu'il s'est fixé. De plus, la durabilité est, selon Mancebo (2011) trop souvent axée sur les questions d'énergie et de climat, et pas assez sur ce qu'il nomme « *l'équité sociale* ». Il illustre ce propos en prenant l'exemple des subventions européennes pour la durabilité, bien plus présentes dans les questions énergétiques que sociales. Les recherches de Theurillat traitant

largement de la question participative et des relations horizontales, nous pouvons considérer que sa vision de la durabilité qui est celle que nous adopterons, tient compte de cet équilibre nécessaire entre écologie et socio-économie.

Pour finir, si ce modèle de ville durable ne peut se suffire à lui-même, il convient de chercher des solutions dans un nouveau type d'idéal urbain qui tenterait d'inclure les bons côtés du développement durable et d'en rejeter les mauvais.

1.4. La ville négociée

En considérant que la financiarisation de la ville, dans une logique de compétitivité qui oriente la propriété urbaine aux mains d'acteurs privés, est contradictoire avec la logique de durabilité urbaine qui met en avant la démarche participative (Theurillat, 2010), il devient intéressant de trouver des solutions qui permettent aux deux modèles exposés plus haut de coexister. Selon Poirot et Gérardin (2010):

« En Europe, un modèle de villes durables a progressivement émergé à l'instigation de la Commission européenne. L'application de ce modèle, qui privilégie la protection de l'environnement, est susceptible d'accroître les capacités humaines et de rendre ainsi les villes, qui adopteraient cette conception de la durabilité, plus attractives. » (p.33)

Cela nous amène à remettre en question cet antagonisme entre deux logiques majeures du développement urbain actuel, au travers du modèle interprétatif que Theurillat (2011) nomme, la « ville négociée » qui permet de « penser à la fois la mobilité et l'ancrage du capital dans la ville et d'aborder « la durabilité de la ville financiarisée ». » (2010, p.2).

D'après les recherches de Mettan (1992), nous voyons que la négociation est un outil où le degré d'engagement du public est le plus fort parmi les différents modes de participation (voir fig. 5). Bien que le nombre de personnes impliquées soit faible, la négociation permet au public de s'exprimer et de prendre part aux décisions.

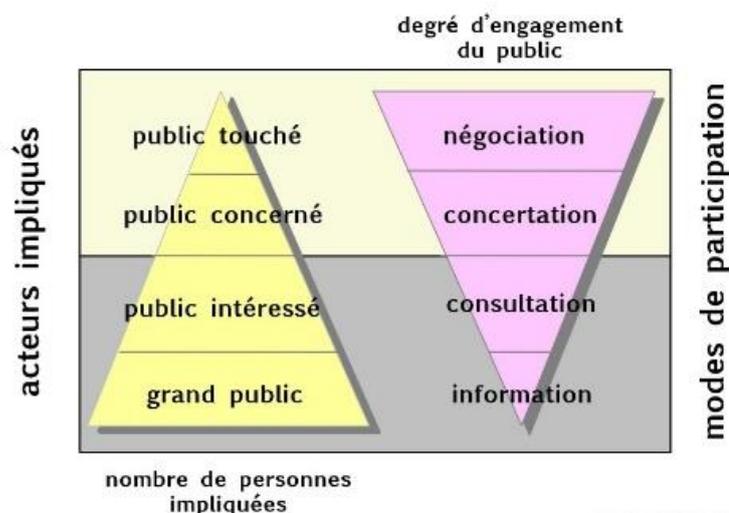


Figure 5 : La négociation, son rôle, sa place dans l'aménagement du territoire.
Tiré de : Mettan, 1992, p.82

Pour certains, grâce à ce mode de participation, il serait possible d'allier l'attractivité (qui est intéressante pour le capital) avec la durabilité (qui l'est pour le bien commun). Les grands projets urbains étant dorénavant souvent initiés par le secteur privé, il y a un besoin de négociation entre logique néolibérale (plutôt souhaité par le secteur privé) et logique durable (plutôt souhaité par le secteur publique) afin d'arriver à une ville négociée où les deux grands moteurs de la construction de la ville, la finance et la durabilité, seraient liés. Le but étant de ne pas créer une ville uniquement tournée vers la finance et l'économie ni une ville axée uniquement sur l'écologie puisque la construction de la ville ne peut se défaire ni des impératifs de densification (ville durable) ni de la structure de marché financier actuel (ville financiarisée) (Theurillat, 2011). De plus, pour une mise en œuvre réussie de l'urbanisme durable, Lieberherr-Gardiol (2007) considère que cela requiert l'engagement d'investisseurs privés.

Pour Cassier et Kesteloot (2012) ce modèle de « ville négociée » peut être considéré comme une alternative à une ville répressive où les élites dominent. Selon eux, « *The goal of the negotiation needs to be a new and socially just regulation, recognising the right to the city for the rich, the poor and the city-users, not a consensus-based and entrepreneurial urban project* » (p.1918). Ce *right to the city*, premièrement exprimé par Lefebvre (1967) est donc au cœur de cette logique de négociation, supposée prometteuse pour l'avenir des villes européennes.

Theurillat (2010) part du postulat que pour qu'il y ait une négociation entre enjeux financiers et enjeux durables, la présence d'*acteurs ancreurs* est nécessaire afin d'ancrer le capital dans la ville. Il définit leur rôle comme tel :

« Ces acteurs ont la capacité de négocier et de lier les diverses dimensions antagonistes de l'ancrage. Premièrement, les critères économiques et financiers avec les critères de durabilité. Ensuite, les intérêts d'acteurs privés, financiers et économiques, extérieurs avec ceux des acteurs publics et privés locaux. » (p.12).

La figure 6 démontre de quelle manière l'intégration de la durabilité va être équilibré avec les critères économiques et financiers au travers des négociations menées par les acteurs ancreurs.

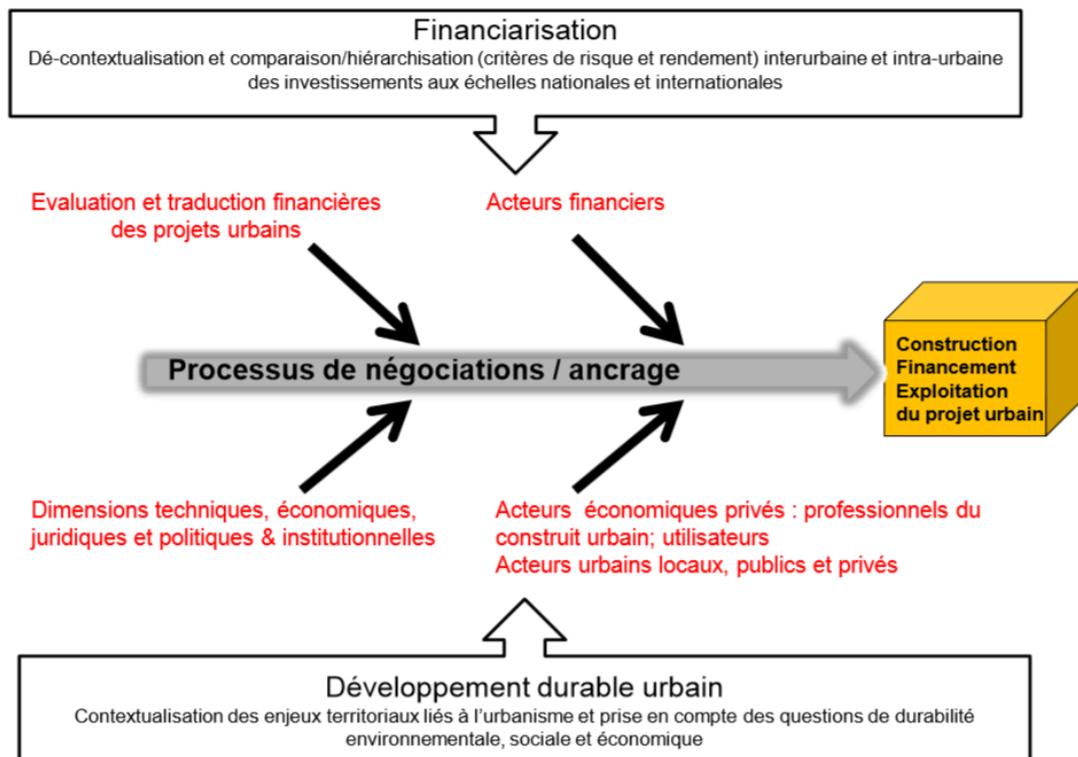


Figure 6 : Processus de négociations entre financiarisation et durabilité. Tiré de Theurillat & Crevoisier, 2011, p.10

Il est évident que de nombreux intérêts divergents devront être pris en compte afin de limiter les impacts et favoriser l'inscription spatiale des nouveaux aménagements. Theurillat nous rappelle qu'en Suisse, les projets de grande taille (tel que celui qui nous concerne), sont toujours davantage aux mains d'investisseurs institutionnels, peu nombreux en raison de sommes qu'il faut investir. Ainsi, par exemple, pour des investisseurs tels que des caisses de pension « *Le construit urbain est pour eux un actif financier procurant une rente fixe et régulière basée sur les loyers et reposant également sur une augmentation escomptée de la valeur foncière dans le temps.* » (Ibid., p.15). Les négociations qui seront menées avec ces acteurs portent donc principalement sur des aspects financiers, tandis que celles qui sont menées avec les acteurs

locaux (politiciens, services administratifs, associations, habitants) portent majoritairement sur les enjeux de durabilité. Ces négociations ont finalement pour but d'agir à la fois sur le construit urbain, le territoire urbain et la gouvernance urbaine pour répondre aux difficultés posées par les deux modèles de ville qui constituent la « *ville négociée* », lorsqu'ils sont appliqués de manière séparée l'un de l'autre.

Afin d'assurer la réussite des négociations, l'acteur ancreur doit faire preuve d'ingéniosité car, pour que l'obtention du permis de construire ait lieu, il doit inclure de nombreuses exigences durables sans pour autant que ces impératifs ne viennent ni compromettre « *la viabilité économique ni pénaliser la rentabilité financière du projet en raison d'un renchérissement des coûts trop élevé.* » (Ibid., p.16). C'est par exemple le cas de la Sihlcity où la Ville de Zurich a développé un modèle de mobilité durable qui constituait un risque pour le promoteur. Ainsi, ce dernier a dû négocier et faire appel à un bureau d'étude extérieur pour s'assurer de la viabilité et de la rentabilité de son projet, si ce modèle est appliqué (Theurillat & Crevoisier, 2010). Les investisseurs institutionnels ont donc également besoin de ces experts externes (ou acteurs ancreurs) afin de minimiser les surcoûts et « *d'assurer la surveillance de l'entreprise totale* » (Ibid., p.15). En effet, « *l'enjeu pour le Crédit Suisse a été d'assurer la rentabilité de son important investissement de 600 millions CHF, tout en minimisant les dépenses supplémentaires, à travers un recours continu à l'expertise externe.* » (Ibid., p.15-16), ces dépenses étant souvent liées à des questions de durabilité (la dépollution par exemple). Toujours est-il que « *D'autres mesures de développement durable ont été prises dans le projet Sihlcity. Cependant, contrairement à la question du trafic, elles ne remettaient pas en cause le moteur économique du projet.* » (Ibid., p.17). Cela démontre que certains montants alloués à l'écologie/environnement (en partie contenus dans les normes inscrites dans le plan d'affectation de la zone), comme l'efficacité énergétique, sont perçus de manière positive par les investisseurs qui peuvent envisager ces dépenses comme des investissements (Theurillat, 2010). Ce qui rejoint en partie ce qui est exposé plus haut par Poirot et Gérardin, lorsqu'ils argumentent que la durabilité peut amener l'attractivité. Pour Theurillat, il est donc intéressant « *de montrer comment deux phénomènes à priori contradictoires, financiarisation et durabilité, marquant la production des villes contemporaines, peuvent se lier de manière concrète.* » (2010, p.20).

Theurillat nous dit qu'il est très important pour les acteurs ancreurs de démontrer la viabilité économique du projet aux investisseurs puisque ces acteurs privés, au travers de la menace de défection (ce qu'il nomme l'« *exit* »), exercent une pression sur la réalisation du projet urbain, nécessaire pour le développement de la centralité. Mais ces mêmes acteurs ancreurs doivent également convaincre les acteurs locaux que le projet répond à leurs attentes en matière de durabilité et d'équité sociale (ce qu'il nomme « *voice* ») pour éviter qu'ils ne s'y opposent et exercent eux aussi une pression sur la réalisation du projet. Effectivement contrairement à de petites ou moyennes villes où la priorité est mise sur l'attractivité urbaine et le développement économique (Theurillat, 2010), les forces politiques peuvent potentiellement s'opposer à un projet qui ne remplirait pas leurs critères. Par exemple, le cas de la Sihlcity où le promoteur a perdu de nombreuses années dans le développement d'un projet, en raison des capacités de blocage de la ville, prouve que les acteurs locaux ont un pouvoir de négociation non négligeable (Theurillat & Crevoisier, 2010). Pour terminer, le rôle des acteurs ancreurs et le concept de « *ville négociée* » peut être résumé par les figures 7 et 8 ci-dessous.

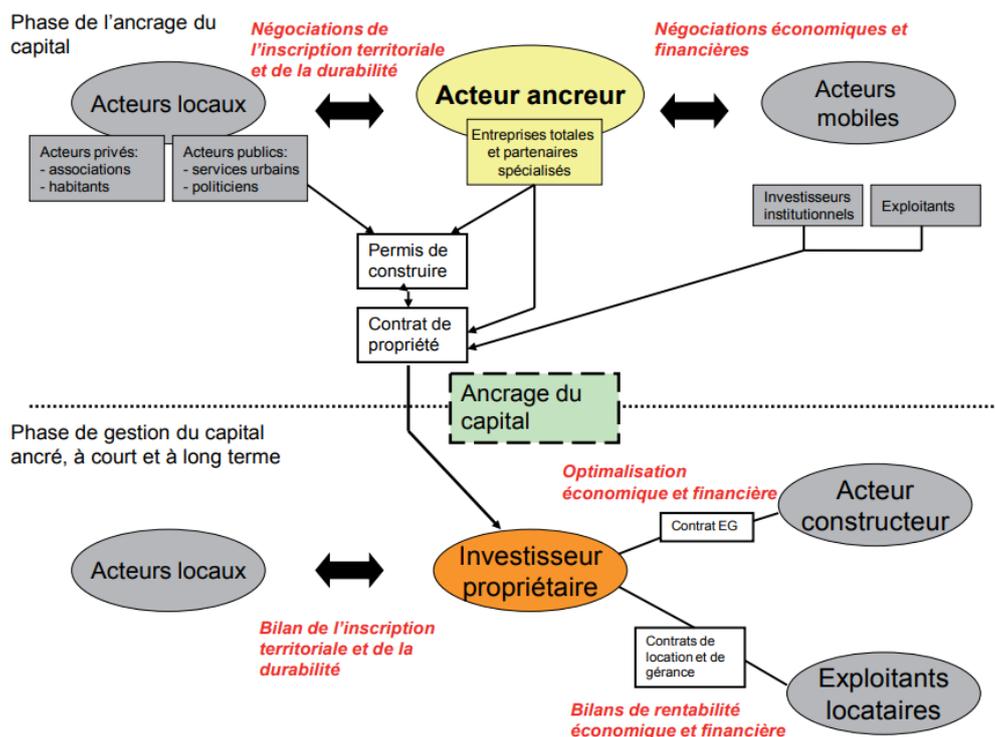


Figure 7 : La production de la « ville négociée » en Suisse. Tiré de Theurillat, 2011, p.241

	Ville financiarisée	Ville négociée	Ville durable
Enjeu de départ	Assurer l'attractivité du capital	Assurer la durabilité de la ville financiarisée	Diminuer les effets négatifs de la transformation du paysage urbain
Construit urbain			
Statut du construit	Support de reproduction du capital	Projet entrepreneurial	Levier de changement
Critères d'analyse	Critères de rendements et risques économiques et financiers	Critères financiers et critères de durabilité	Critères multiples de maîtrise des flux urbains (mobilité et matière&énergie)
Gouvernance urbaine			
Acteurs types	Investisseurs	Ancreurs	Communauté urbaine
Type de relations	Verticales externes	Horizontales internes et verticales externes	horizontales internes
Principe supérieur de coordination	Opportunisme	Pragmatisme	Équité sociale
Base de coordination	Menace de défection (exit)	Loyalty	Prise de parole (voice)
Instrument de coordination	Contrat	Négociation	Participation démocratique
Territoire urbain			
Espace	Espace atomisé et aimant	Espace multiscalaire	Espace intégré et fermé
Temps	Temps court et réversible	Temporalité plurielle et convergente	Projection sur la base du passé
Type d'ancrage du capital	Allocation du capital entre les villes	Ancrage du capital dans la ville	Capital ancré dans la ville

Figure 8 : Caractéristiques des 3 modèles de ville. Tiré de Theurillat, 2011, p.249

Synthèse

Au travers de cette revue de littérature nous avons tout d'abord vu en quoi la densification est essentielle pour répondre aux enjeux qui s'imposent à la construction de la ville de demain. En effet, en raison de la croissance continue de la population dans les centralités, plusieurs défis se posent quant à la réalisation des objectifs socio-économiques et écologiques. De plus, il a été montré que les acteurs économiques évoluent avec le temps et le rôle de la ville, des investisseurs et des entreprises de développement-construction a considérablement été modifié.

Nous avons par la suite développé les 3 modèles que Theurillat propose au sein de ces recherches. La ville financiarisée, liée à la globalisation, accroît la compétition entre territoires pour générer de l'attraction et ainsi se positionner dans la hiérarchie urbaine. Les investisseurs institutionnels deviennent des acteurs décisifs au niveau centralités et leur stratégie axée sur le rendement et la mobilité du capital impact fortement le développement des villes. Nous avons donc mis en évidence les limites de ce modèle qui est considéré par les adeptes du libéralisme, comme idéal pour la croissance urbaine.

Face à ce modèle, nous avons tenté de voir ce qui se cache derrière le terme de durabilité. En montrant quelle place à cette durabilité dans le débat scientifique en Suisse, nous avons pu dégager les impératifs et les limites de cette notion, en vogue pour beaucoup.

De ces deux modèles supposés incompatibles, nous avons voulu démontrer comment, au travers de la littérature, leur coexistence est possible. Nous avons donc employé, le modèle de « *ville négociée* » de Theurillat (2011) comme grille de lecture pour ce mémoire.

Reposant sur les acteurs ancreurs et leur capacité à instaurer un dialogue constructif et transparent, cette « *ville négociée* » devrait permettre, à toutes les personnes concernées par un projet, d'y trouver leur compte. Les requalification urbaines centrales doivent donc impérativement concilier ces deux modèles de développement souvent perçus comme incompatibles.

II. Problématique

Lors de grands projets de requalification urbaine, de nombreux intérêts, représentés par différents groupes d'acteurs, doivent être pris en compte. En effet, aux termes de l'article 3 de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, les constructions d'intérêt public nécessitent « *d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie.* ». Cependant, la pesée d'intérêts n'est pas une tâche aisée. Entre groupes d'acteurs, des convergences et divergences d'opinions, d'objectifs et de perceptions, vont donc apparaître. C'est là que les négociations interviennent et qu'il faut définir de quelle manière les mener pour un résultat optimal. Comme évoqué précédemment, afin de sortir des modèles de construction de la ville "classiques", un nouveau type d'intermédiation entre groupes concernés pourrait être une solution appropriée. A travers notre recherche, nous allons tenter de discerner quels sujets sont les plus à même d'être négociés, et de quelle manière, sachant que certains d'entre eux semblent être plus sensibles que d'autres. En effet, les questions sociales et environnementales sont au centre des débats politiques et médiatiques tandis que d'autres, comme la conservation du patrimoine par exemple, revêtent un aspect moins souvent spectaculaire. En somme, la difficulté est qu'il n'existe pas de mode de négociation absolu, de réponse unique en aménagement du territoire. Le contexte, la temporalité, l'implication des groupes d'acteurs et la taille du projet sont autant de paramètres qui vont influencer les discussions et les solutions.

Pour démontrer ce besoin d'intermédiation entre les multiples enjeux et groupes d'acteurs, nous prenons ici l'exemple du logement à en ville de Bâle. D'un côté, une partie de la population souhaite que ce projet intègre un grand nombre de logements d'utilité publique, détenus par des organisations à but non lucratives, comme le démontre l'initiative « *Basel baut Zukunft* » supportée par l'association Zukunft.Klybeck¹ qui lutte pour « *Stadtentwicklung aus dem Quartier - für das Quartier.* » (Zukunft.Klybeck, 2020). Cette initiative, axée sur les secteurs de transformation futurs, demande principalement un taux de 50% de logements à but non lucratifs dans tous projets, la neutralité CO² ainsi que le renforcement de l'intégration de la participation aux décisions, tout cela dans un objectif de développement urbain à taille humaine.

¹ Voir annexe 1

De l'autre, les partenaires de développement privés « *wollen mit der Arealentwicklung auch nach Abzug der damit verbundenen Kosten, Beiträge und allfälligen Abgaben eine bestmögliche Wertschöpfung erreichen.* » (Schlussbericht Testplanung, 2018, p.18). Il s'agira donc de chercher à comprendre comment ces deux visions de la requalification du quartier de Klybeck peuvent coïncider et ainsi satisfaire un maximum de personnes. Ce thème du logement n'est qu'une partie des négociations que les acteurs ancreurs auront à gérer. En effet, des enjeux liés à la culture, aux espaces verts, aux surfaces commerciales et bien d'autres seront également au cœur du débat.

Dès lors, il convient de s'interroger sur les processus à mettre en place, d'une part par les impératifs légaux et de l'autre par les protagonistes afin que leurs objectifs puissent être concrétisés. Mais encore, dans un sens plus idéologique, existe-t-il une solution pour éviter les oppositions de la part des acteurs locaux afin de ne pas mettre en péril la réalisation d'un tel projet, nécessaire au développement de la ville ?

Nous cherchons donc à savoir si, par exemple, la création de valeur financière peut stimuler la création de valeur sociale ? S'il est possible d'enrayer les processus d'éviction indirecte et de gentrification, générant une hausse des inégalités socio-spatiales ? Si un développement innovant et adapté au contexte Bâlois est possible ? De quelle façon la participation du public sera-t-elle intégrée au développement pour lui apporter une réelle plus-value ? Ce sont autant de questions, soulevées par cette requalification urbaine, auxquelles notre étude tente d'apporter des réponses. La recherche commune de solutions et la conciliation seront donc au centre de cette réflexion sur la création d'un avenir supposé profiter à tous et le cas de Klybeckplus semble être idéal pour traiter de ces divers enjeux.

En définitive, l'enjeu de ce travail sera d'étudier les principes et thématiques inhérents à la négociation, à travers le cas de Klybeckplus, afin de savoir si ce nouvel idéal-type, la « *ville négociée* », permet de s'adapter à l'évolution des besoins urbains actuels et futurs.

2.1. Question de recherche

Les deux questions de recherche principales sont par conséquent :

Comment les négociations entre des groupes d'acteurs aux intérêts différents peuvent-elles offrir une nouvelle façon de construire la ville, située entre profit et bien-être ? Le cas de Klybeckplus.

Quels sont les sujets où les avis convergent/divergent le plus ? Et quels accords/concession entre les divers groupes d'acteurs en découlent ?

2.2. Hypothèses et sous-hypothèses

Afin de répondre aux questions de recherche exposées ci-dessus, deux hypothèses ont été retenues :

Hypothèse 1 :

Le processus de négociation mené par des acteurs ancreurs au cours des premières phases de planification du projet de Klybeckplus permet de mettre en lumière les divergences et convergences d'intérêts entre les groupes d'acteurs. Cela dans le but, par la suite, de les concilier dans des documents de projets contraignants pour toutes les parties impliquées, et satisfaisant le plus grand nombre.

Hypothèse 2 :

Les intérêts financiers semblent pouvoir être accordés au développement durable, ou bénéficier de ce dernier et ainsi permettre de concilier les deux idéaux-types à priori antagonistes. L'objectif final étant d'aboutir à une ville négociée, située entre rendement et développement durable urbain.

III. Méthodologie

3.1. Le quartier de Klybeck

Ayant depuis toujours eu un grand intérêt en lien avec la ville de Bâle, qui me semble être pionnière en Suisse sur certains aspects sociaux et urbanistiques, cette dernière a été choisie pour appliquer le cadre d'analyse de la « *ville négociée* ». J'ai voulu étudier dans quelle mesure elle s'adapte aux besoins actuels et futurs et c'est pourquoi, à la suite d'un court séjour dans la cité rhénane, mon attention s'est portée sur ce projet colossal de reprise d'une friche industrielle, nommé Klybeckplus, qui m'a semblé être idéal pour mon étude.

Le quartier de Klybeck situé au nord de Bâle, anciennement industriel et portuaire, est enclavé entre le Rhin à l'ouest, la Wiese à l'est, un port industriel au nord et un axe routier majeur au sud (voir fig. 9, 10 & 11). Il est plutôt homogène en termes d'affectations et c'est un quartier où les zones d'activités économiques dominent. Ce sont surtout ces dernières qui vont être requalifiées bien que le quartier comprenne également une partie de zones mixtes, de zones d'habitation ainsi qu'une faible quantité de zones affectées aux besoins publics et aux zones à bâtir à constructibilité restreinte (espaces verts).



Figure 9 : Vue aérienne de 1929 des industries et du port de Klybeck. Tiré de Klybeck, 2021

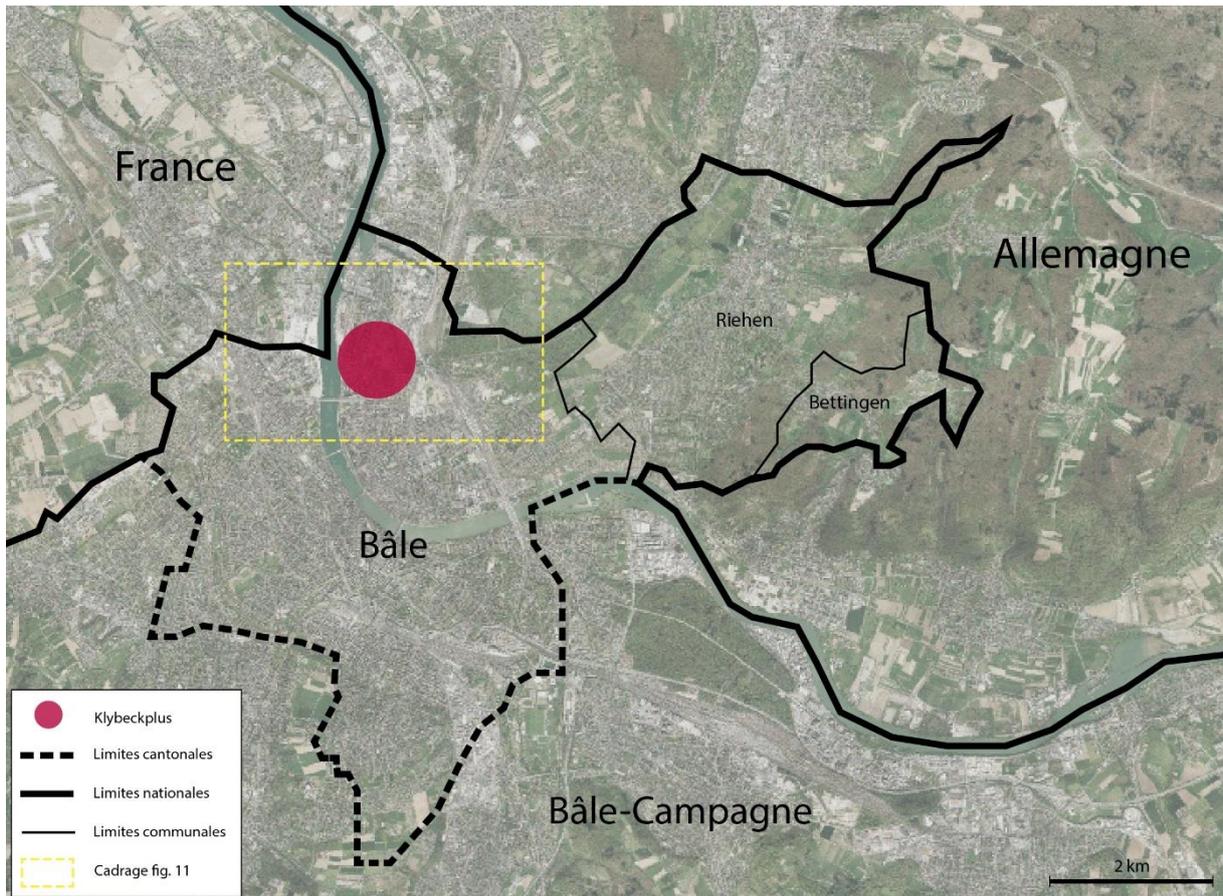


Figure 10 : Klybeckplus au sein du contexte régional. Fond de carte : Geoportal BS, 2021. Tiré de E. Prodolliet, 2021

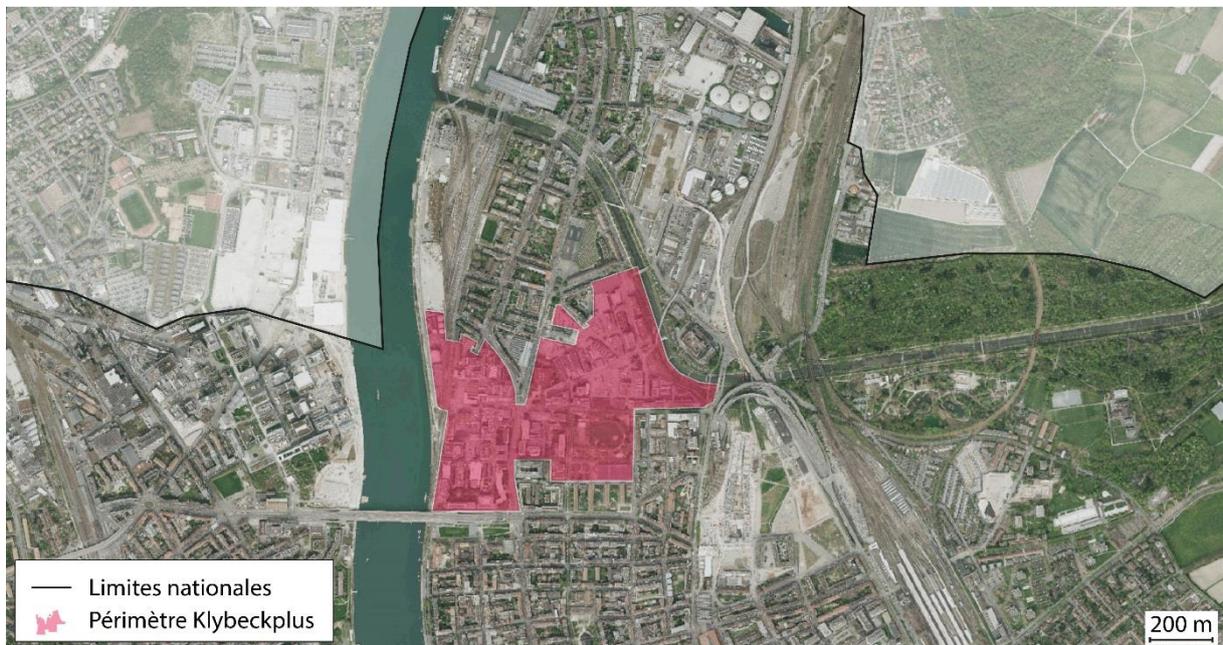


Figure 11 : Klybeckplus est enclavé entre différents éléments naturels, industriels et urbains. Fond de carte : Geoportal BS, 2021. Tiré de E. Prodolliet, 2021

En 2016, un nouveau projet de requalification urbaine commence à voir le jour lorsque Novartis et BASF annonce le retrait quasi total de leur activités industrielles sur le site de Klybeck². Cet espace peut dès lors être considéré comme une friche puisque d'après Raffestin, elle « *marque la fin d'une territorialité spécifique, la disparition de relations et d'interrelations. La friche est donc un indicateur de changement, un indicateur de passage de l'ancien à l'actuel, du passé au futur par un présent en crise.* » (1997, p.15). Ce site de 300'000 m² représente une opportunité de développement urbain providentielle pour le canton de Bâle-Ville. En effet, dans le PDCn de Bâle-Ville, nous pouvons lire que :

« die Schaffung von Wohnflächen für rund 17000 Einwohner in den nächsten 20 Jahren notwendig. Grundlage für den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist eine klare Politik des Kantons, die Wohnbevölkerung in der Kernstadt zu behalten. » (p.10, 2010).

Le projet de Klybeckplus est supposé offrir 10'000 logements et 5'000 places de travail. Le foncier est actuellement détenu par le canton de Bâle-Ville à hauteur de 20% puisqu'il possède le Horburgpark, ainsi que par Swiss Life et CREB (Central Real Estate Basel AG) qui ont racheté les 80% de propriété restante en 2019 à Novartis Pharma AG et BASF Schweiz AG (voir fig. 12 et 13). Ces deux piliers de l'industrie chimique suisse n'ayant plus l'utilité de cette surface à des fins industrielles, ils avaient décidé d'entreprendre le développement d'une nouvelle zone. Mais quelques années plus tard, abandonnant cette option, ils choisirent de revendre leurs propriétés aux deux acteurs privés cités plus haut. Puisque maintenant, des investisseurs institutionnels en sont propriétaires à hauteur de 80%, la logique de reproduction du capital investi pourrait dominer ce grand projet multifonctionnel, objet de prédilection du capitalisme immobilier.

² Le communiqué de presse peut être consulté à cette adresse : <https://klybeckplus.ch/medienmitteilungen/>

Klybeck Masterplan

Arealentwicklung Klybeck

- Planungsperimeter
- - - Betrachtungszone
- Eigentum Novartis (165'000m²)
- Eigentum BASF (120'000m²)
- angrenzende öffentliche Grün- und Freiräume

1:6'500 07.04.2016 ok/b5

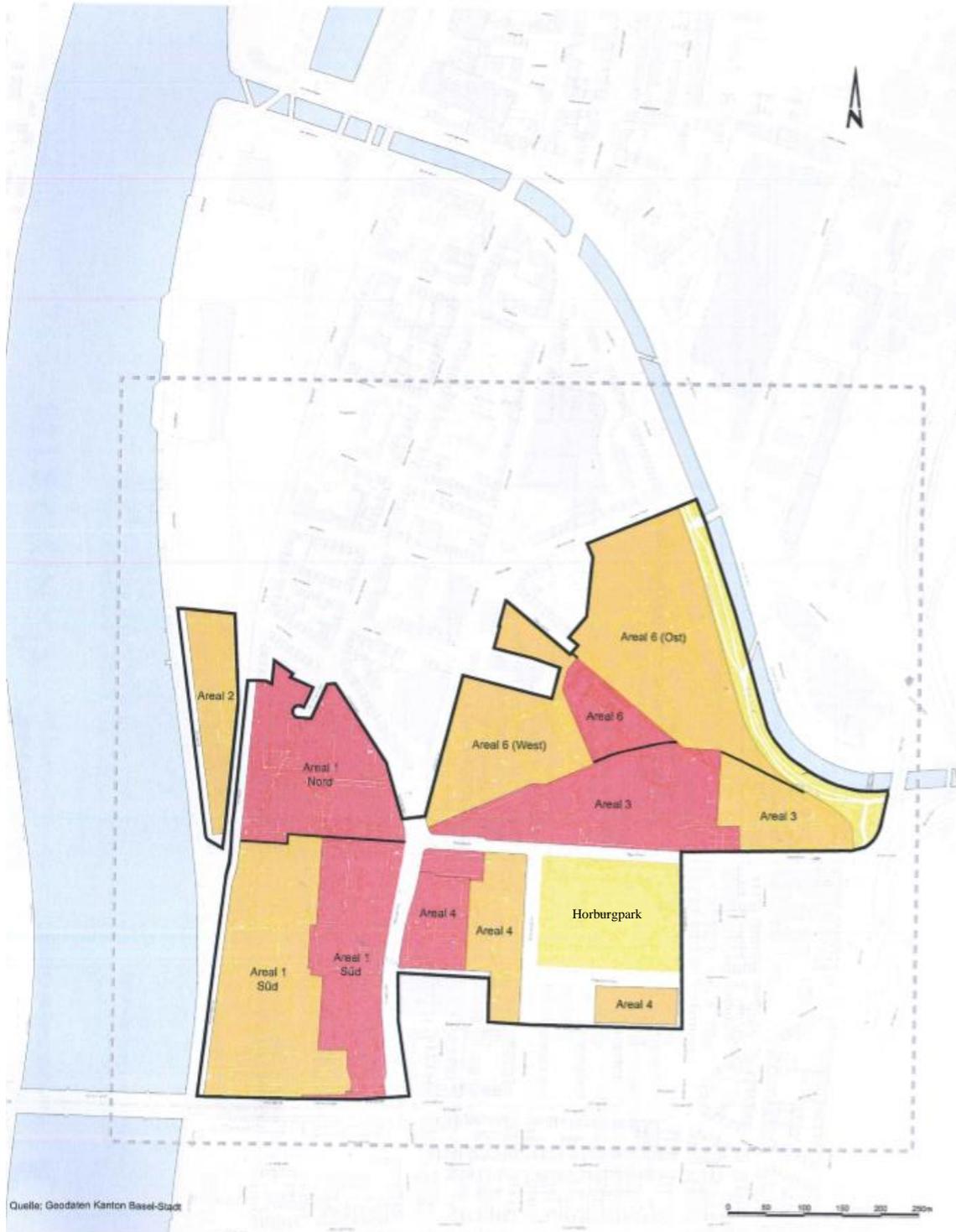


Figure 126 : Répartition des propriétés de chaque partenaire. Tiré de Kanton Basel-Stadt, 2016, p.15



Figure 13 : Périmètre du projet Klybeckplus. Tiré de Kanton Basel-Stadt, 2016

Depuis le lancement de ce projet, plusieurs documents ont été publiés par les partenaires et 3 événements de participation ont été organisés. Dès 2018, des utilisations temporaires ont également pris place³ puisque la location de portions de bâtiments existants non utilisés a été permise par les partenaires. Principalement orientée sur des projets à but non lucratifs, ces utilisations ont pour but de revitaliser et d'ouvrir progressivement le quartier. En parallèle, deux autres projets comprennent le quartier de Klybeck et sont menés à une échelle supérieure, celui de Klybeck-Kleinhüningen et celui du 3land⁴.

Le projet *Klybeckplus* fait l'objet de débats nourris entre les nombreux acteurs concernés. Dans un souci de densification, le Canton a la volonté d'augmenter la quantité d'habitations, et donc de réduire les zones d'activités économiques pour en faire des zones d'habitations ou des zones mixtes. Les défis liés à l'intégration des futurs habitants se profilent donc. Il s'agit de requalifier cette zone portuaire en un quartier qui intègre toutes les particularités sociales de la population et de multiples enjeux vont être liés à la reprise d'une friche. Ils peuvent concerner ; la

³ Voir annexe 2

⁴ Voir annexe 3 & 4

négociation des pouvoirs publics, le projet urbain, le modèle de ville compacte, son intégration au tissu urbain environnant, la rentabilité, l'empreinte écologique, le bien-être et à la mixité sociale pour n'en prendre qu'une partie. Ce sont de ces enjeux que cette recherche va principalement traiter et le cas de Klybeckplus se prête parfaitement à l'analyse de ces nouvelles tendances en matière d'urbanisme. Notre recherche rejoint la remarque de Theurillat et Crevoisier (2011) qui concluent que :

« Il s'agirait d'examiner, dans d'autres villes et en fonction de leur importance, mais aussi de leur spécialisation économique (centres financiers ou non), si les acteurs locaux, notamment publics, sont en position de négocier la rente urbaine vis-à-vis des financiers, en tenant compte des contextes culturels et institutionnels. » (p.20).

3.1.1. Acteurs

Trois partenaires de planification ont à charge de développer ce quartier. L'administration du canton de Bâle-Ville est divisée en 7 départements, eux-mêmes divisés en de nombreuses entités, qui ont toutes leur propre mission en ce qui concerne la réalisation de cette portion de ville⁵. Les deux autres partenaires privés que nous pouvons qualifier d'investisseurs institutionnels mais également de promoteurs (acteurs financiers) ont quant à eux une structure qui diffère.

D'une part, Swiss Life, qui a racheté la propriété de BASF, est l'une des deux plus grandes institutions suisse d'assurance vie collective, elle est également l'un des principaux prestataires de solutions en prévoyance et en finance en Europe. Réunissant de nombreuses années d'expérience dans le contexte suisse, ils ont mandaté une entreprise d'intermédiation spécialisée nommée Bricks AG qui s'occupe de développer le projet dans les temps impartis en incluant l'usage souhaité et en assurant la compatibilité du développement avec les paramètres du business plan de Swiss Life.

D'autre part, la CREB AG a racheté la propriété de Novartis et fait partie du groupe Central Real Estate. Elle a récemment été renommée Rhystadt AG et selon eux, *« Mit dem neuen*

⁵ Voir annexe 5

Firmennamen und dem Zusatz «Vielfalt für Klybeck» betont die Rhystadt AG ihre Nähe zu Basel und ihr Engagement für den Stadtteil. » (Communiqué de presse, 2020). C'est une société de holding d'investisseurs suisse qui est soutenue par un consortium de trois sociétés suisses qui ont été mandatées pour le développement et la gérance du lotissement, à savoir : Mettler2Invest AG, Nova Property Fund Management AG et Global Real Estate pour le compte de Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG. Mettler2Invest sont considérés comme des assistants de développement pour les investissements dans les projets immobiliers. Nova Property Fund Management AG sont chargés, entre autres, de la gestion des risques et des fonds et Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG s'occupe du placement et de la gestion des bâtiments existants. Ainsi, « En constituant des consortia, les institutions financières s'appuient sur des spécialistes réunissant des compétences techniques, juridiques, de gestion et financières pour analyser l'environnement local d'investissement. » (Theurillat & Crevoisier, 2011, p.7), et c'est pourquoi ils « jouent un rôle central en tant qu'intermédiaires entre les investisseurs institutionnels et les territoires. » (Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2014, p.243-244).

Ces deux grands acteurs financiers se sont donc entourés de partenaires de développement spécialisés fortement impliqués dans la maîtrise économique et technique. Cependant, avec le canton de Bâle-Ville, ils ont également mandaté d'autres acteurs ancreurs. Ce sont des bureaux d'architectes, experts en participation ou prospectivistes tels que l'entreprise Kuhne Wicki qui a dirigé le processus de réalisation de la publication nommée Vision klybeckplus en apportant son expertise en termes de construction commune d'une identité basée sur des tendances d'avenir. De plus, ce projet est particulier car, contrairement à une situation plus classique où les privés ne sont pas en partenariat avec les pouvoirs publics, les acteurs ancreurs sont également représentés par la ville ainsi que les investisseurs institutionnels puisqu'ils développent eux-mêmes le projet par l'intermédiaire de leurs différents partenaires.

Il convient maintenant d'ajouter tous les acteurs locaux, publics et privés, qui ne font pas partie des partenaires de planification. Pour les publics, ce sont principalement les politiciens qui gravitent autour de ce projet qui vont s'exprimer. Ils influencent ce projet, d'une part en émettant leurs recommandations qui, si elles sont appliquées, évitent un blocage politique et d'autre part en siégeant au Parlement, lequel possède un pouvoir non négligeable sur les décisions concernant Bâle-Ville. Les acteurs locaux privés sont quant à eux représentés en

majorité par des associations et habitants partageant souvent les mêmes intérêts. Il existe par exemple des associations de la ville, très à gauche, comme la Basel starke Alternative (BastA!). Pour le reste, ce sont surtout des associations de quartier qui sont très impliquées dans les événements de participation et dans la construction d'un idéal collectif. Zukunft.Klybeck et Wohngenossenschaft Klybeck sont fortement engagés dans la protection des habitants et l'intégration d'innovations sociales. Quant au Stadtteilsekretariat Kleinbasel (STSKB), il a pour mission de servir d'interface entre le Canton, les riverains, les associations et la politique, il détient ainsi un panel relativement complet des aspirations des acteurs gravitant autour du projet.

Mes catégories d'acteurs ont été définies selon la figure proposée par Theurillat (2011) ci-dessous.

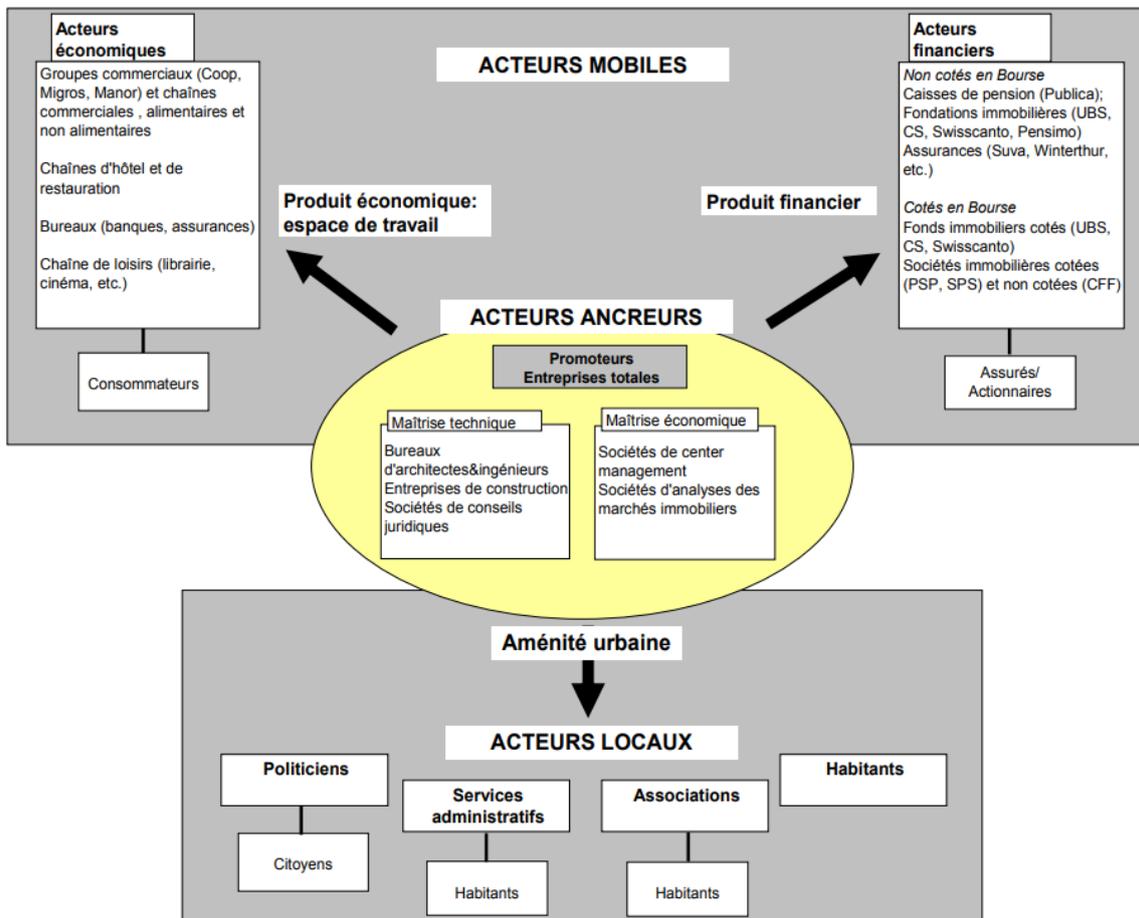


Figure 14 : Structure et nature des relations entre acteurs. Tiré de Theurillat, 2010, p.16

Sur cette base (et dans une moindre mesure sur celle de la fig. 7), le tableau présenté ci-dessous réunit une grande partie des acteurs contactés et, de manière très simplifiée, leurs intérêts respectifs.

Tableau 1 : Cartographie des acteurs et de leurs intérêts. Tiré de E. Prodolliet, 2021

ACTEURS		INTÉRÊTS
Acteurs ancreurs	Anciens partenaires de planification privés <ul style="list-style-type: none"> • Novartis pharma AG • BASF Schweiz AG 	Démontrer la valeur du site afin de revendre leurs propriétés
	Partenaires de planification <ul style="list-style-type: none"> Investisseurs institutionnels <ul style="list-style-type: none"> • Swiss Life • Rhystadt - Vielfalt für Klybeck (anciennement CREB AG) Acteurs locaux publics (administration) <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Verkehrsdepartement • + 6 autres départements 	Générer une rente fiable et fixe selon les risques/rendements financiers.
	Partenaires spécialisés (Maîtrise économique et technique) <ul style="list-style-type: none"> • Bricks AG • Mettler2Invest AG • Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management Switzerland • Swiss Life Asset Management • Kuhne Wickt Future Staff • MICHAEL EMMENEGGER • Metron Raumentwicklung AG 	Produire des documents cadre d'urbanisme et s'assurer que les projets soient compatibles avec la ville.
Acteurs locaux	Publics (politique) <ul style="list-style-type: none"> • Libéralen Basel-Stadt • Basels starke Alternative 	Assurer aux investisseurs que le développement est compatible avec leurs souhaits et leur business plan, apporter leur expertise et accompagner les partenaires de planification dans l'élaboration du projet.
	Privés (associations et riverains) <ul style="list-style-type: none"> Quartier <ul style="list-style-type: none"> • Zukunft.klybeck • Wohngenossenschaft Klybeck • Stadteilsektariat Kleinbasel Ville <ul style="list-style-type: none"> • Industrie- und Migrationsgeschichte der Region Basel 	Droite : Promouvoir l'attractivité de l'investissement immobilier à Bâle. Gauche : Défendre l'écologie, l'égalité et la justice sociale
		Conservier un cadre de vie agréable, un coût de la vie abordable, protéger les habitants et de l'environnement, intégrer des innovations sociales et s'assurer de la participation de la population.
		Conservier le patrimoine industriel du site.

3.1.2. Documents de projet

Ensemble, les trois partenaires de planification ont publié 3 documents cadres de projet ainsi que de nombreux Medienmitteilungen⁶ et documents relatifs aux évènements informatifs et participatifs. Pour commencer, en mai 2016, le Planungsvereinbarung (accord de planification) avait pour but de définir les objectifs et conditions-cadres d'une planification conjointe entre BASF, Novartis et le Canton. Cet accord a été repris par les nouveaux propriétaires en 2019.

Puis en septembre 2018, le Synthesebericht (rapport de synthèse) représentant le rapport final des Testplanung (planification des tests) mené par BASF, Novartis et Bâle-Ville a été publié. Rappelant certains objectifs du développement et servant de base pour le Stadtteilrichtplan (plan directeur du district) Klybeck-Kleinhüningen ainsi que pour le PDCn, quatre équipes d'architectes ont été mandatées par les partenaires de planification pour réaliser ce document. Chacune de ces équipes a élaboré des propositions concernant différents thèmes comme la « *Stadtstruktur, öffentlichem Raum, Nutzungsverteilung, Verdichtungsschwerpunkten, Identität etc.* » (Synthesebericht, 2018, p.11).

Le dernier document en date, publié en août 2020, est nommé « *Vision klybeckplus - Ein Mehrwert für Basel* ». Ce dernier permet de déterminer « *les objectifs d'un développement à long terme et clarifient, dans le même temps, leurs ambitions pour une approche flexible de la planification future.* » (Vision klybeckplus, 2020, p.8). Encadré par un bureau interdisciplinaire spécialisé en prospective, ce document affine les intentions des partenaires quant aux objectifs auxquels le projet devrait répondre à l'horizon 2040. Il permet de mettre en avant une image commune de l'avenir de Klybeck en fonction des préoccupations exprimées par le public lors des évènements de participation. En tant que ligne directrice pour les partenaires, ce document « *dient als übergeordnete Navigations- wie auch Entscheidungshilfe für die weiteren Planungsschritte.* » (klybeckplus, 2020). Il reste néanmoins informatif, non contraignant pour les partenaires et n'a aucune force légale.

⁶ Tous disponibles à cette adresse : <https://www.klybeckplus.ch/medien/medienmitteilungen.html>

3.1.3. Documents externes

S'ajoutent à cela les documents externes qui n'ont pas été publiés par les partenaires de planification. Bien que les pièces officielles du projet soient supposées réunir l'avis de tous les acteurs (en partie grâce aux évènements de participation), les publications qui suivent révèlent certains points qui ne sont pas retenus dans les documents de projet.

En septembre 2016, le STSKB a mené une enquête au sein de la population de Klybeck sur les attentes des locaux au sujet du projet Klybeckplus. Les résultats, présentés dans un rapport, sont très intéressants et permettent de mieux comprendre les souhaits de la population riveraine quant aux changements auxquels ils doivent/devront faire face. Quelques autres articles, rédigés par différentes associations bâloises, seront également inclus.

Pour finir, quelques articles de presse peuvent être analysés afin d'apporter un complément aux discours des enquêtés. Ces publications essentiellement bâloises permettent également de mettre en lumière les débats médiatiques qui gravitent autour du développement de ce nouveau quartier.

3.2. Méthodes

Dans les points suivants, nous allons justifier notre choix de méthode, voir de quelle manière elle a été appliquée et déceler quels apports sont attendus pour notre recherche.

La méthode qui a été retenue pour ce travail est l'analyse de matériaux qualitatifs. L'analyse de contenu comme défini par Campenhoudt, Marquet et Quivy (2017) sera qualitative et reposera sur l'analyse thématique.

3.2.1. L'entretien semi-directif

Le travail de terrain principal que nous allons mener pour cette étude repose ainsi sur l'entretien semi-directif. C'est grâce à de tels entretiens qu'il sera possible de révéler les aspirations des différents acteurs du projet. En effet, cette méthode se caractérise par deux choses : « *elle cherche à comprendre comment les acteurs pensent, parlent et agissent, et elle le fait en rapport avec un contexte ou une situation.* » (Dumez, 2011, p.48). Il est important de connaître les multiples perceptions qui coexistent afin de ne pas basculer dans une simple analyse statistique

qui ne comprend généralement pas les dimensions sensibles de cette requalification urbaine prévue. L'entretien semi-directif, basé sur des questions ouvertes, permet donc de laisser l'enquêté s'exprimer librement et ainsi offrir de nouvelles pistes d'analyse. Les questions portent aussi bien sur des aspects généraux de la requalification urbaine et des enjeux qui y sont liés, que sur des points plus particuliers comme l'influence d'un acteur face à un autre, les représentations de différents groupes sociaux, les forces économiques en jeu, etc., propres au quartier de Klybeck.

Le processus d'analyse se divise en trois opérations décrites par Campenhoudt, Marquet et Quivy (2017). La première consiste à retranscrire intégralement les entretiens et à les organiser selon une grille d'analyse conditionnée par les hypothèses. En deuxième, des liens (convergences/divergences) seront établis entre les entretiens et les données préconstruites, selon les représentations, les concepts, les phénomènes, etc. afin de « *faire apparaître les logiques sociales implicites* » (p.290). Cette étape permet de mettre en lumière « *des perspectives d'explication non perçues au départ de la recherche* » (ibid. p.290) et correspond à notre partie analytique. Finalement, afin de pouvoir en tirer des conclusions, la dernière opération consiste à faire une comparaison de nos données avec les résultats attendus des hypothèses. Cela permettra de vérifier (ou rejeter) les hypothèses, d'interpréter les écarts et, potentiellement, d'apporter de nouvelles connaissances au sujet de la sphère politico-économique et sociale de Bâle lors d'un projet de requalification de ce type, constituant le but ultime de ce travail de recherche.

Les 13 interviews réalisées se sont déroulées entre juillet et octobre 2020. Les entretiens semi-directifs ont duré entre 30 minutes et 1 heure par personne. Ils ont été réalisés entre Bâle et Zurich, ou par vidéoconférence en raison du contexte sanitaire.

Pour avoir le droit d'utiliser les données récoltées lors des entretiens, ils ont accepté que les interviews soient enregistrées, retranscrites et analysées. Cependant, il est important de ne pas divulguer les informations personnelles ou confidentielles qui auraient été données par "inadvertance" ou lors d'une confession par un enquêté afin de ne pas porter atteinte à leurs rapports ultérieurs.

Pour finir, chaque entretien fût conduit en se servant d'un guide d'entretien. Ce guide nous a permis de diriger l'interview et, dans la mesure du possible, de respecter le temps imparti. Les

thèmes qui le structure ont été définis selon mes hypothèses et questions/sous-questions de recherche en lien avec les recherches de T. Theurillat concernant la « *ville négociée* ».

3.2.1.1. *Enquêtés :*

Pour débiter et mieux cerner le cadre d'analyse choisi pour ce travail, un entretien exploratoire a été réalisé avec T. Theurillat en amont de la construction du guide d'entretien. En le questionnant sur ses recherches, il a été possible d'approfondir ma compréhension des concepts qu'il mobilise dans ces publications. Outre cet entretien, un total de 12 acteurs, tous concernés par le projet de Klybeckplus, ont été interviewés.

En premier lieu, commençons avec les partenaires de planification privés, autrement dit les « *acteurs financiers* » (bien qu'également en partie acteurs ancreurs), que sont Swiss Life et Rhystadt. Pour le groupe Swiss Life, le responsable de la communication externe m'a redirigé vers un acteur ancreur de la maîtrise technique et économique appartenant à Bricks AG. Son rôle étant central dans les discussions entre les différentes filiales de Swiss Life ainsi qu'entre partenaires de planification, il était primordial qu'il soit interviewé. Pour Rhystadt, il a été possible de s'entretenir avec des représentants de deux des 3 sociétés suisses de développement mentionnés précédemment. Premièrement, une personne travaillant depuis 20 ans pour le Crédit Suisse Asset Management et faisant également partie du conseil administratif de la Rhystadt puis une employée de Mettler2Invest.

Dernier acteur ancreur faisant partie de la « *maîtrise économique et technique* », un membre de Kuhne Wicki a pu être interrogé. Ayant une place très importante au sein de cette entreprise, l'expérience de cette personne, dans le domaine du développement à long terme en lien avec le potentiel et les tendances de la recherche suisse sur ces projets, est d'un apport considérable.

Passons maintenant aux « *acteurs locaux publics* », qu'on peut qualifier de partenaires de planification publics, à savoir le canton de Bâle-Ville. Le département en charge du projet (bien que d'autres soient impliqués) est le Bau- und Verkehrsdepartement (Département de la construction et des transports). Une de ses responsables, qui fait également partie d'autres services urbains, fut retenue pour s'exprimer au sujet de Klybeckplus. Comme elle occupe une position centrale vis-à-vis du projet, cette interview s'est donc imposée comme primordiale pour ma recherche. Afin d'avoir le point de vue d'une autre entité de l'administration de Bâle-

Ville, il a décidé de contacter une responsable du Stadtgärtnerei. La question des espaces ouverts et espaces verts étant largement débattue dans ce projet, sa fonction dans les négociations liées aux grands projets d'urbanisme la positionne comme une actrice de choix pour notre sujet et permet d'évaluer les concordances de discours entre deux entités.

Après les acteurs ancreurs viennent les « *acteurs locaux publics non-partenaires* ». Il a été possible d'obtenir un entretien avec un élu du Grand Conseil bâlois membre du Freisinnig-Demokratische Partei Basel-Stadt (FDP). Mon sujet traitant partiellement de la néolibéralisation, il était élémentaire d'avoir le point de vue d'un acteur politique libéral et cela nous a accessoirement permis de confronter son discours à celui des acteurs de la gauche. En effet, un acteur du BastA!, actif dans les partis de gauche depuis plusieurs années, faisant partie d'une association pour l'environnement, résidant dans le quartier de Klybeck et ayant une grande expérience du contexte politique bâlois a été contacté.

Poursuivons avec les « *acteurs locaux privés* » représentés par les associations. Premièrement, il a été possible de s'entretenir avec un partisan ayant une grande expérience au sein du STSKB. Puis, tous les enquêtés mentionnés ci-après sont des habitants de Klybeck, leur participation a donc été double, en tant qu'acteurs associatifs et en tant que riverains. Deux figures de proue de la défense du quartier, appartenant aux associations Zukunft.Klybeck et Wohngenossenschaft Klybeck ont été contactés. Leurs entretiens étaient indispensables pour connaître la position des habitants et associations locales. Et finalement, un habitant faisant partie de l'association Industrie- und Migrationsgeschichte der Region Basel (IMGRB) et connaissant l'histoire du site industriel, puisqu'il y a travaillé durant plusieurs années, nous a apporté son point de vue plus historique que les autres.

En somme, tous ces enquêté·e·s étaient très intéressés par ce projet et son développement. Leurs expériences, horizons politiques ou sociaux, envies, objectifs, revendications et plus encore, sont autant de données qui m'ont permis d'avoir un panel plus ou moins complet des différents positionnements à l'égard du projet Klybeckplus. Nous pouvons considérer que cet échantillon est satisfaisant car comme indiqué par Campenhoudt, Marquet et Quivy (2017) :

« Le contenu des réponses arrivera un moment à saturation et les dernières interviews n'apporteront pratiquement plus rien qui n'ait déjà été exprimé par un répondant précédent. C'est à ce moment de saturation que le chercheur pourra mettre

légitimement un terme à ses interviews et qu'il pourra estimer que son échantillon de répondants, bien que non strictement représentatif, est néanmoins valide. » (p.213).

3.2.2. L'analyse de documents

Pour compléter nos recherches, une analyse de documents a été réalisée et ceux qui se sont avérés être les plus intéressants peuvent être compilés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 2 : Documents utilisés comme données préconstruites. Tiré de E. Prodolliet, 2021

ACTEURS	TYPES DE DOCUMENTS	TITRES
Acteurs ancreurs	Documents de projet	<ul style="list-style-type: none"> Planungsvereinbarung Schlussbericht Testplanung Vision Klybeckplus «Ein Mehrwert für Basel» Plusieurs communiqués de presse Calendrier Organigramme
	Sites web	<ul style="list-style-type: none"> Crédit Suisse Kanton Basel-Stadt Rhystadt Klybeckplus
Autorités	Textes cadres	Fédéraux : <ul style="list-style-type: none"> Constitution fédérale de la Confédération suisse Loi fédérale sur l'aménagement du territoire Statistiques (OFS, ARE) Projet de territoire Suisse Cantonaux : <ul style="list-style-type: none"> Constiution du canton de Bâle-Ville Plan directeur cantonal de Bâle-Ville
Associations	Enquêtes	<ul style="list-style-type: none"> Ergebnisbericht - Aktivierende Befragung zu «klybeckplus»
	Initiatives	<ul style="list-style-type: none"> Basel baut Zukunft
Externe	Documents scientifiques	<ul style="list-style-type: none"> Ouvrages et articles
	Articles de presse	<ul style="list-style-type: none"> Ein neues Basel entsteht Klybeck à Bâle: décision positive pour Rhystadt Verzicht des Kantons stösst auf Unverständnis: Linke rüffelt Regierung für «verspielte Chance» Vision klybeckplus: Ein Wolf im Schafspelz? Beschwerde gegen Gültigkeitserklärung von Basler Initiative Klybeckplus: Jetzt fordert Basler SP, dass Kanton das Areal kauft Die Initiative will ein Monster besiegen, das es nicht gibt

3.2.3. Limites

Il s'agit maintenant d'émettre quelques limites à propos de la méthode choisie. Dans un premier temps, certains acteurs contactés, ont refusé de m'accorder une interview. Pour Novartis, un de leur représentant m'a répondu ne pas être en mesure d'apporter une aide à la recherche. Tandis que BASF a refusé, disant n'être plus propriétaire du site (bien qu'occupant encore un immeuble). Les discours de ces deux acteurs, très influents à Bâle et très importants pour notre étude, manquent à notre analyse. Nous n'avons donc que le point de vue des enquêtés et des publications officielles pour connaître leurs positions dans les négociations et débats inhérents au nouveau quartier Klybeckplus.

Pour la CREB AG, m'étant entretenu avec deux des trois entreprises du consortium, la 3^{ème}. Nova Property Fund Management AG a indiqué ne pas avoir de temps à m'accorder. Étant chargé, entre autres, de la gestion des risques et des fonds, il aurait été intéressant de connaître leur stratégie concernant ce projet. Au niveau des acteurs financiers, il manque donc hélas une partie des informations qui auraient été nécessaire afin d'analyser le montage financier d'un tel projet et les impératifs qui en découlent.

Manquent également plusieurs entretiens avec des acteurs de la maîtrise technique. C'est le cas de Michael Emmegger, chargé de l'analyse et de la gestion du processus participatif ainsi que Metron AG ayant participé à la conception des Themenfelder avec le Canton. Il aurait été intéressant de connaître les questions qui leur ont été adressées par le Canton et les réponses obtenues, bien que d'autres sources aient pu partiellement palier à cet inconvénient.

Le PS bâlois étant le parti le plus fort du canton, et leur position me semblant opportune, après avoir contacté quelques-uns de leurs membres, aucune réponse n'est parvenue de leur part.

Pour finir, au niveau des associations, le Mieterverband Basel qui est l'équivalent de l'Association suisse des locataires Vaud ainsi que le Mietshäuser syndikat, coopérative d'habitation à but non-lucratif et possédant un immeuble dans le quartier de Klybeck, m'ont tous deux dit qu'ils n'étaient pas impliqués dans ce projet et donc qu'une interview était inutile. Le déficit d'information au niveau du discours associatif en termes de logement a pu être en partie compensé par d'autres enquêtés.

Il faut maintenant évoquer les limites concernant la temporalité du projet. Puisqu'il sera développé durant encore de nombreuses années et qu'il a d'ores et déjà pris du retard par rapport au calendrier initial⁷, nous traiterons uniquement la première phase et une partie de la 2ème phase si on se réfère aux 4 phases d'un projet urbain (PU) présentées par Theurillat et Crevoisier (2010). Dès lors, la première, la phase de pré-projet, peut être résumée ainsi :

« Premièrement, le contexte territorial (la matrice) dans lequel le projet s'amorce constitue la phase de pré-projet. Cependant, ce qui est déterminant est bien la qualité des relations entre les différents acteurs, privés et publics, qui caractérise le contexte local. Cette première phase très exploratoire consiste à identifier et négocier conjointement les caractéristiques technico-économiques (affectations, rentabilité, etc.), les acteurs participants et les accords qui les lient (accords concernant les coûts, les risques et les gains) et le territoire (localisation et modalités d'insertion dans le territoire, coordinations temporelles). » (p.9).

Cela correspond en partie à la phase 1 du projet qui s'est déroulée entre 2016 et 2018. Puis, la deuxième phase du PU, nommée phase de développement du projet, *« Celle-ci va de la conception initiale à la finalisation du concept et à l'obtention du permis de construire délivré par la collectivité publique locale. »* (Ibid.), correspond aux phases 2 à 6 du projet Klybeckplus. Cependant, nous nous limiterons à l'ouverture de la deuxième phase du projet Klybeckplus, qui représente le début de l'élaboration du Städtebaulichen Leitbilds (modèles de développement urbain), du Städtebaulichen Vertrags (contrats de développement urbain), et correspond à la publication de la Vision. Cette dernière, incluse dans mon travail, ne comprend que des dimensions théoriques/idéologiques/philosophiques et des recommandations/promesses. Il n'existe pas encore de document qui soit légalement en force pour les partenaires ou contraignant pour les autorités comme peut l'être le Stadtteilrichtsplan. C'est pourquoi, nous pouvons considérer que nous étudions uniquement la mise en place de ces négociations et leurs résultats attendus. Il n'est donc pas possible, grâce à cette recherche, de savoir si les négociations auront abouti aux résultats escomptés par les différentes parties prenantes. Afin

⁷ Voir annexe 6

d'illustrer cette temporalité, une chronologie, disponible ci-dessous, à été réalisée selon les étapes principales et est actualisée d'après les temps réels qui ont pu être observés.

Tableau 3 : Chronologie du projet. Tiré de E. Prodolliet, 2021

PHASE 1										
Planification test - Planification des tests avec synthèse, diverses études approfondies										
Etapes										
Années	2016				2017			2018		
Mois - Progression	05 - Accord de planification	08 - Visite guidée	09 - Événement de participation publique 1	10 - Enquête Klybeckplus du STSKB	06 - Événement de participation publique 2	09 - Événement de participation publique 3	11 - Evènement d'information	11 - Rapport de synthèse de la planification test	12 - Début des utilisations temporaires	
PHASE 2										
Plan directeur de quartier - Études approfondies, Vision et modèle de développement urbain ; complément à la convention de planification et au contrat de développement urbain										
Etapes										
Années	2019				2020			2021		
Mois - Progression	05 - Novartis → CREB AG	07 - BASF → Swiss Life	09 - Initiative « Base/ baut Zukunft »	08 - Vision Klybeckplus	Début de l'élaboration du Masterplan	Évènement de participation publique	Modèle de développement urbain Klybeckplus + Contrat de développement urbain			

IV. Analyse

Pour cette partie analytique nous mobiliserons les données récoltées lors du travail de terrain. La problématique de la négociation sera abordée sous différents angles, au travers de 4 grands chapitres, eux-mêmes déclinés suivant les sujets qui semblent être les plus pertinents pour cette analyse. Celle-ci est basée sur les informations réunies au cours des entretiens ainsi que dans quelques publications et articles de lois en lien avec notre problématique. Au travers de cette analyse, nous allons donc tenter de mettre en lumière les différentes divergences/convergences d'intérêts et paramètres concernant la réussite d'une « *ville négociée* ». Dès lors, l'objectif de cette partie est la mise en relation de nos données pour finalement, dans le chapitre qui succède, tenter de répondre à nos questions de recherche et hypothèses.

Le premier chapitre qui constitue le point d'entrée dans notre analyse va traiter des rapports entre acteurs, de leur collaboration, ou non, et de la manière dont les informations circulent entre eux. Le deuxième, quant à lui, s'intéresse davantage aux questions stratégiques que le projet soulève et à l'image qui y sera associée pour qu'il puisse s'insérer au mieux dans le territoire et dans les mœurs. Le troisième chapitre va se pencher sur les paramètres économiques liés au développement du nouveau quartier. La pondération des questions d'investissements conditionnant fortement ce développement, il est compréhensible que les intérêts financiers prennent une place relativement importante. Dans le dernier chapitre, ce sont les délibérations concernant le développement dit durable qui sont présentées. Composé de 3 sous-chapitres qui, d'après nos données, reprennent en partie les 3 composantes principales de la durabilité, il cherche à réunir les différentes représentations de ce concept au travers d'éléments concrets du projet. Le tableau ci-dessous permet d'avoir une vision générale de la structure de ce chapitre. Au terme de cette partie analytique, une courte synthèse permettra de faire le point sur ces données et leur pertinence pour notre étude.

Tableau 4 : Structure du contenu de la partie analytique. Tiré de E. Prodolliet, 2021

THEMES		CONTENU
Rapports entre acteurs (développement collaboratif)		<ul style="list-style-type: none"> • <i>degrés de pouvoir</i> • <i>revendications politiques/oppositions</i> • <i>participation</i> • <i>communication</i>
Stratégies de planification (développement innovant)		<ul style="list-style-type: none"> • <i>propriété</i> • <i>innovations</i> • <i>attractivité</i> • <i>flexibilité (temporalité)</i>
Investissements (développement rentable)		<ul style="list-style-type: none"> • <i>types d'investissements</i> • <i>rentabilité</i>
Durabilité	Politique du logement (économie) (développement mixte)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>logements abordables</i> • <i>mixité/diversité</i> • <i>éviction indirecte/gentrification</i>
	Vie de quartier (société) (développement communautaire)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>espaces communautaires</i> • <i>organisations locales</i>
	Ecologie (environnement) (développement écologique)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>espaces verts</i> • <i>énergie</i> • <i>pollutions</i>

4.1. Rapports entre acteurs

Ce premier point sera le plus important. Si tous les chapitres de l'analyse traitent des négociations entre acteurs, nous pouvons considérer que celui-ci parle des négociations sur les modalités d'échanges entre acteurs, plus précisément sur la manière dont ils communiquent et entrent en contact. Mais cela concerne également les rapports de pouvoir et forces politiques à l'arrière de ces négociations.

Une personne de l'administration cantonale nous explique qu'en raison du nombre élevé de départements dans le canton de Bâle-Ville, des négociations internes ont lieu afin qu'ils puissent défendre un point de vue commun face aux acteurs privés. Cela signifie que tous les départements ne visent pas obligatoirement les mêmes objectifs, autrement dit, d'après Theurillat, « *Il ne faut pas imaginer que tous les acteurs publics tirent à la même corde.* ». Un phénomène de priorisation va donc devoir apparaître afin de ne pas être submergé par les différentes demandes. Mais les prospectivistes mettent en garde contre cette priorisation, car tous les sujets sont en quelque sorte importants et un des acteurs ancreurs partage cet avis: « *Il faut s'imaginer qu'une administration cantonale c'est évidemment beaucoup de personnes, aussi des sensibilités qu'il faut respecter. C'est-à-dire vous ne pouvez pas officiellement dire, y'a un département qui est plus important qu'un autre, c'est pas possible.* ». Le Canton s'avère être conscient de ce besoin d'inclure l'entier des départements du fait que chacun d'entre eux est représenté par un conseiller d'Etat qui possède un certain degré de pouvoir concernant la planification cantonale (art. 104 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1)). En somme, le Canton implique différents départements aux discussions en fonction du thème tandis que pour le Masterplan, par exemple, ils seront tous invités à se prononcer.

4.1.1. Un besoin de consensus et de perspective commune

Pour les partenaires de planification, il semble clair qu'un consensus est nécessaire pour que l'ensemble des partenaires soient gagnants en définitive. Le Canton tout comme les privés souhaitent ne faire qu'un et d'après un représentant du Canton « *we always say, actually you have to look at the parameter as one, as one owner* », mais encore « *we're doing the masterplan, so we have one base for the whole thing and then everybody can go for their details.* ». Pour un acteur ancreur, le « *challenge* » serait de « *work together with experts, to have in the end a*

master plan that everybody agrees on [...] But it's also a process where everybody has to be involved and stay involved. ». Si le consensus est souhaité pour élaborer un Masterplan le plus cohérent possible en fonction des différents intérêts, il semble pourtant être difficile à atteindre. Par exemple, au sein du Canton, certains pensent que « *the administration is still subdivided in lots of different subdivisions with their own data collection and their own project and there's not yet quite enough exchange in that.* ». Et pour Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Nahrath Stéphane (2005), cela pose un problème car « *La qualité de la coordination des politiques publiques est une condition centrale pour atteindre des objectifs de ré-urbanisation durable.* » (p.388). Le représentant de la droite ajoute que « *I think this will be hard negotiations because the expectations goes in very different directions, at least today.* ».

Même si nombre d'acteurs publics ou privés estiment qu'un consensus général sur différentes questions élémentaires comme l'écologie est possible, tous les enquêtés s'accordent pour dire qu'il n'existe pas vraiment de point de conciliation et que pratiquement tout est sujet à négociations. Pour illustrer cela, un des acteurs de la maîtrise économique nous affirme que « *on sait que le sujet de la planification et Masterplan ça va être des débats désagréables et hargneux sur chaque centimètre carré.* ». De ce fait, à l'exception du document « *Vision klybeckplus - Ein Mehrwert für Basel* », où il estime qu'elle a fait l'unanimité, il pense que « *ça va être la guerre ouverte sur le moindre sujet parce qu'il y a beaucoup de pression financière, de pression politique, de tous les côtés, sur tous les sujets.* ». Le vocabulaire qu'il utilise étant plutôt négativement connoté, certains proposent de sortir de cette représentation négative, désagréable et hargneuse, des négociations. C'est pourquoi, pour les prospectivistes qui ont accompagné ce projet, l'objectif est d'évoluer dans un climat de collaboration et non de négociation. Ils souhaitent changer l'angle de vue et pensent qu'il faut :

« [...] find new common ground where you go beyond sort of this polar discussions whatever, affordable housing, sustainability, there are the bad guys and the good guys and they sort of try to negotiate and then you end up with a sort of lousy compromise in the middle. ».

Il faut que le processus soit très ouvert et qu'il se distingue du bras de fer habituel. Si les partenaires aspirent à une certaine unité, cela représente un grand pas en avant selon ces experts des tendances futures. Pour illustrer ce qu'ils considèrent comme un partenariat idéal, ces prospectivistes utilisent une métaphore qui est décrite comme telle :

« I think if you're in a negotiation mindset you will not find good solutions, the good solutions go beyond negotiations, the good solutions are the third thing. Not sort of you want an apple, I want an apple, you make half/half. More like, you want an apple, I want an apple, I understand what exactly you want the apple for and perhaps saying okay, you're after the seeds because you want to make an apple plantation and then you sort of understand, I want to feed my baby, so I want the flesh, I don't need the seeds. ».

En outre, si cette méthode semble exemplaire, ils comprennent que son intégration au processus et sa pérennisation se complique en raison du nombre d'acteurs impliqués et des innombrables intérêts en jeu. Considérant l'efficacité du processus de collaboration mis en place par leurs soins, ils craignent que cet état d'esprit ne se perde avec le temps. Ils expliquent que :

« Offboarding is always also a bit of a challenge [...] I think it would be a pity if this sort of learning mindset would be lost. If we would be going back to sort of this very conventional kind of negotiations mindset. ».

De plus, s'il a été démontré qu'il existe une recherche commune d'unité, il semble que certains comportements ne facilitent pas la cohésion entre les différents objectifs et intérêts des partenaires. En effet, même entre partenaires de planification, les business plans ne sont pas partagés. Un représentant des investisseurs institutionnels nous dit à cet effet qu'ils n'ont pas besoin de connaître cela car *« if they see what we are aiming to develop and we see what they are aiming to develop we know their calculations kind of. »*. Pourtant, cette même personne nous dévoile qu'il subsiste un grand nombre d'incertitudes quant aux comportements de leurs partenaires au sujet des stratégies de développement futures.

Nous voyons donc, au travers de ce qui est dit plus haut, que l'obtention de consensus reste laborieuse. Bien que la négociation permette de progresser dans la direction souhaitée, plusieurs experts pensent qu'il est indispensable de se détacher des mécanismes usuels de négociations et de tenter d'instaurer une nouvelle manière de collaborer. L'objectif final n'étant pas de conclure sur un compromis mais bien sur une décision commune qui satisfait toutes les parties concernées. Seulement, cette stratégie reste très théorique, et contrainte de se réinventer pour chaque contexte.

4.1.2. L'influence exercée par la politique/démocratie

Une fois que les partenaires travailleront davantage sur les détails et que le projet sera soumis au Parlement pour validation, dans quelques années, la politique sera, selon les représentants des pouvoirs publics et de la droite, plus agitée. Nous avons pu remarquer que cette question du Parlement et de son influence sur les décisions est récurrente. Un habitant et membre d'association, conscient du pouvoir qu'a cette instance, doute qu'elle puisse, par exemple, lutter contre la hausse des loyers car :

« [...] you could make a law to say that the rent in Kleinhuningen, they can only make it higher 2% every 5 years. But you will never get this thru the Parlement because they are enough people in the Parlement that would say, are you fucking crazy, I want to go there and invest my money or my friends want to go there and invest. ».

Il considère que les intérêts économiques des parlementaires représentent un frein aux avancées sociales concernant la hausse des loyers, hausse que seule une loi promulguée par ces derniers pourrait réduire.

Le représentant de la droite craint de son côté qu'en raison de la potentielle pression politique de la gauche sur les promoteurs, ces derniers limitent leur développement, car selon lui :

« [...] it's an area which is very interesting for the development of the city and if the investors see potential for creating something special but they fear that if they want to do that they'll get exposed for political interest, maybe they just make that what's possible by law and not more. And I think it would be a loss of chance for the development of the city. [...] it has a huge potential, it's a one time chance that we have such a big area open to a totally new developpement with investors who are so open for the request of the people and the city. And it will be absolutely a pity if we waste it just for political motives. ».

Cela nous pousse à nous questionner sur les potentielles oppositions/référendums que la population, avec le soutien de la sphère politique, pourrait déposer. En effet, « ces grands acteurs, quand ils ont des projets, ils savent qu'en Suisse un projet peut être ralenti ou même capoter. » parce que « en Suisse le niveau de " voice " est très élevé » comme nous l'indique Theurillat.

Un des représentants des investisseurs institutionnels est persuadé que « *vous avez toujours des forces politiques qui sont contre parce que vous savez, la ville de Bâle, les forces de la gauche sont très fortes donc là on attend vraiment des résistances.* ». Pour lui, il est évident que la gauche va s'opposer au projet par le biais d'instruments de la démocratie semi-directe. Par conséquent, une question qui se pose est de déterminer quels éléments du développement la population sera capable d'influencer.

A cet effet, plusieurs enquêtés partagent l'idée que la politique de dézonage est un levier d'action important pour la population. Pour un habitant du quartier ;

« La décision sur les zones, c'est la Ville et le Canton qui va décider alors là on a une influence, politiquement. [...] Comme ça il y a un intérêt de tous que la population soit dans le processus, comme ça il n'y a pas après des référendums ou des initiatives. ».

Un des acteurs ancreurs indique également que « *très souvent la procédure de dézonage est au fait liée à un référendum donc finalement vous avez le risque que le peuple dise non.* ». En somme, le projet devient politique lorsqu'il y a des changements de zones et c'est à ce moment que les acteurs publics ont un grand impact. Le représentant du Canton ajoute que :

« [...] also great here in Switzerland is that even if the parliament agrees to the Bebauungsplan there can be a referendum. So the private owners always have to be aware that the public can hold their project. And a referendum would cost them a year time at least if not 2 or 3 years delay and obviously they want to develop as quickly as possible. So we have some leverage to hopefully find a compromise that both sides can live with. ».

En effet, le plan de développement doit être approuvé par l'Administration puis par le Gouvernement et le Parlement. Ce dernier étant généralement en faveur des espaces verts, le Canton prévoit que cela peut constituer un précieux levier pour que les développeurs intègrent leurs souhaits et ceux de la population. Un membre associatif ajoute qu'ils pourraient faire usage des instruments de la démocratie semi-directe s'opposer au développement si, par exemple, ils n'intègrent pas suffisamment les souhaits de la population. Effectivement, l'art. 55 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1) prévoit que : « *L'État inclut la population du quartier dans ses processus de formation d'opinion et de*

décision, dans la mesure où ses intérêts sont particulièrement concernés. ». Et l'art. 4 LAT stipule que les autorités chargées de l'aménagement du territoire « *veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans.* ». On perçoit donc qu'à droite, on craint que la gauche bloque le projet par la voie légale et qu'à gauche on pressent que les parlementaires libéraux vont s'opposer aux initiatives populaires.

Pourtant, si comme exposé ci-dessus, une partie des privés sont convaincus qu'il y aura des résistances, plusieurs associations avouent ne pas nécessairement vouloir faire opposition. Un membre associatif déclare que « *We actually don't want to oppose to the project, we want an interesting project, we want a sustainable, innovative project which provides lively diversity, with a good energy, with interesting content.* ». Il ajoute que « *these are not enemies and they are not assholes. We say okay they are reality, they belong to our reality and they have their interest, their motivations and they have their needs.* ». Il tente donc de comprendre de quelle manière les intérêts des investisseurs et ceux de la population pourraient coïncider. Ainsi il déclare qu'ils ne feront opposition que s'il y a une majorité de la population qui le souhaite car selon lui, « *We cannot say what is the best city, it's impossible.* ».

Pour finir, nous pouvons considérer qu'il est préférable, pour les partenaires de planification et pour les acteurs locaux, d'éviter d'entrer en conflit souvent gourmands en termes de temps et d'énergie. A cet effet, un des acteurs ancreur nous communique qu'une partie de son travail se concentre sur la limitation des oppositions et que bien qu'il soit impossible de les anticiper, il cherche des solutions qui profitent à tous. Un des représentants d'une association estime quant à lui que l'Administration « *do the participation process so then the people won't be against it and if it's not that, it's a bad process.* ». C'est-à-dire que si cette participation est clairement menée, elle pourrait permettre d'éviter en amont les oppositions, en intégrant dès le départ les différents souhaits des parties prenantes.

4.1.3. Une participation plus ou moins bien reçue

Pour compléter ce qui est dit ci-dessus, un membre associatif présume qu'au travers des événements de participation, il est possible de saisir les problèmes liés au contexte local et « *try to avoid them from the beginning, to look for solutions.* ». Par conséquent, cette participation principalement concrétisée au travers d'événements (voir fig. 15), et de leurs communications, est supposée mettre en avant les défis à relever et les obstacles à franchir afin de simplifier et

d'aiguiller les négociations. Dès lors, ces contacts entre les privés et le public ont suscité diverses réactions.



Figure 15 : Exemples de la méthode appliquée aux événements de participation. Tiré de Michael Emmegger, 2020

Nombre d'acteur locaux reviennent fréquemment sur le problème de la temporalité. Ils pensent que le processus actuel est trop séquencé et qu'il faudrait instaurer une forme de participation continue car, avec le temps et ne voyant aucuns changements, le public se désintéresse. Un membre associatif explique que « *in the beginning we had many many people, very interested people and this went away now because nothing happened since 3 year.* ». Il souligne également le fait qu'en raison du temps écoulé entre les évènements, la discussion ne progresse pas assez car « *always in such a structure there are new people coming and always start little bit at the same point, like CREB. It cannot develop so good. The discussion always remains a little bit the same.* ». Un acteur ancreur rejoint en partie ces propos et se montre également critique envers ces discussions en disant que « *very often in city development, especially if they're large, especially if they're private owned, the discussion goes kind of around the same topics again and again.* ». En somme, nous pouvons dire que le public apprécie le fait de pouvoir discuter avec les privés mais que malheureusement, il n'y a pas assez de continuité et de nouveauté dans les échanges.

4.1.3.1. Une représentativité très discutée

Une autre difficulté lors de ces événements se situe au niveau de la représentativité. Malgré un processus très ouvert qui a été mis en place, nous voyons qu'il est perçu de manière négative par certains des acteurs. Nous pouvons observer qu'une partie des politiques considèrent que la prise de parole n'est pas équilibrée entre les différentes orientations. Pour le représentant de la droite :

« I know that the people participating are, I think, majoritarians on left thinking. Because I just realised a majority of people in my party, and the parties who are close to us, just are not participating. Well this creates very one sided documents if you have a summary of these participation events, you always read ideas that, I don't think, represent the majority of the people so that's the problem of these events. ».

A cela, un des représentant d'une association de quartier liée à la participation et qui se dit neutre déclare que :

« The conservatives parties, they think the STSKB is not that necessary. And they criticize that we would be too left, we are dominated by the SP or the left wing parties so our whole work would be dominated by these left people and they couldn't get through it. ».

Seulement, ce même représentant de l'association exprime à deux reprises lors de son interview (une fois au sujet de la droite et une fois au sujet de la gauche) que :

« [...] we want to create events where the people can bring their opinions, we are not the transporters of their opinions, we won't do that. We want to create events where it's possible that they can stand for their own opinions ideas. ».

En somme, l'association tente d'offrir les mêmes opportunités en matière de participation/représentativité en étant le plus ouvert possible mais elle ne cherche pas à équilibrer elle-même la prise de parole selon les groupes de populations.

Malgré ces critiques, un des acteurs locaux de gauche pense tout de même que la population et la politique peuvent trouver un terrain d'entente car tout le monde peut s'accorder sur ce qu'est

une « *interesting city* » (peu de trafic, des parcs, du patrimoine, etc.). De l'autre côté de l'échiquier politique, un des acteurs de droite comprend qu'il faut « *seek the contact with the left political parties trying to find some common ground so at the end there is a positive project for all sides that can result.* ». C'est pourquoi nous ne sommes pas dans un cas où les orientations politiques sont fondamentalement opposées et qu'il est possible, dans une certaine mesure, de répondre aux attentes de tous les intéressés.

Outre la politique, un des membres associatifs déclare qu'aux événements de participation :

« *Il n'y avait pas beaucoup d'habitants qui étaient là, y'avait beaucoup d'architectes et d'urbanistes qui étaient tout euphoriques. Ils disent, nous avons une grande aire de jeu pour nous, pour faire nos visions. [...] Et ça c'est le problème de base quand on fait un grand événement avec tout le monde, c'est nous qui sommes en minorité, c'est toujours comme ça.* ».

Un acteur de la maîtrise économique signale également, au sujet de la planification des tests qui résulte en partie du processus participatif, que « *ce testplanning, c'était quand même quelque chose d'architecte, par les architectes, pour les architectes, il fallait tout de suite dessiner les rues, les immeubles etc.* ». Ainsi, pour l'acteur associatif mentionné ci-dessus, une participation complètement ouverte n'est pas la meilleure des solutions. A cela, un autre membre associatif ajoute que « *You have to have a high education to be part of the participation process and you have to be economically well to take the time, to give all the time in this process.* ». Un des problèmes de la représentativité serait alors lié à la difficulté, pour les habitants, de se présenter à ces événements et de s'exprimer sur des sujets qu'ils n'ont pas forcément bien assimilés. Ce même membre associatif indique que :

« *It's very high level, it's very abstract and we want to inform the people and empower them so that they understand what the Stadtteil richtplan. [...] there's a lot of people in Klybeck, they didn't take part because they think it's not important that I'm going there and I won't have anything to say.* ».

Considérant que ces événements sont trop élitistes et qu'ils devraient être plus accessibles aux personnes moins instruites, une des associations tente de donner de la voix aux riverains mais également de les « *empower* » en leur donnant les moyens de comprendre les documents et

stratégies des partenaires qui sont parfois abstraits pour un non initié. Cependant, cette tâche est délicate à réaliser en raison de la structure de la population locale. En effet, un membre de cette association déclare que « *on a essayé de faire des petits évènements avec des personnes migrantes mais c'est très difficile de parler de ça avec eux parce qu'ils ont d'autres problèmes.* ». C'est pour cette raison qu'un autre acteur associatif pense que « *never we will get all people, statistically spread out.* ». Pour certains acteurs locaux, le défi serait donc de faire participer un plus grand nombre de locaux aux évènements, malgré la difficulté pour ces derniers de pouvoir s'exprimer sur des sujets qu'ils ne comprennent pas toujours.

Un des acteurs ancreurs semble ne pas partager ce reproche sur la représentativité des locaux en disant que « *in this participation process the community was involved from the beginning, there were workshops, it was really an open process.* ».

Il semblerait que la représentativité n'est alors pas recherchée en essayant de répartir le nombre de personnes participant suivant leur orientation politique ou position sociale mais elle l'est au travers d'évènements ouverts à tous, ce qui déplaît à certains.

4.1.3.2. *Des craintes quant à la concrétisation des objectifs*

La critique la plus vive à l'égard de ces évènements de participation, partagée par de nombreux acteurs locaux, peut se résumer sous la forme d'une crainte que les apports des participants ne soient pas suffisamment pris en compte. Plusieurs enquêtés considèrent que la participation crée l'illusion d'un rôle décisionnel alors qu'en réalité le public n'a, selon eux, pas vraiment de pouvoir. Le représentant de la droite nous explique que :

« But the idea of the people participating in these projects tends to think that they can decide themselves what is going to happen and that's not the case. I mean they can present their ideas, their problems or their needs but at the ends it's always either the Administration or the private owners who decide what is going to happen. And this creates a lot of illusions as we have seen it in the past. ».

Dès lors, bien qu'il soit tout de même conscient que le pouvoir de décision de public est limité, le Canton estime que pour accepter le projet, il faut que la population ait le sentiment d'y avoir contribué. Un représentant du Canton suppose que :

« I mean they know they cannot negotiate with the private but they can give input. And if they see that the private takes their input seriously and maybe because of that they make interventions it will I think get a broader acceptance. ».

A Bâle, beaucoup considèrent qu'une grande partie des résultats de la participation ne seront pas intégrés ou que, d'après un membre associatif de quartier, *« ils essayent d'intégrer tout ce qui ne leur fait pas mal. »*. Néanmoins, la Vision klybeckplus qui a été publiée (cf. point 3.1.1.2.) aurait permis d'inclure les attentes des participants et comme un acteur ancreur nous le rappelle *« the Vision is built up upon these 4 events. So we took this very seriously and it was a very valuable input for the Vision. »* (voir fig. 16 et 17). Pour plusieurs enquêtés, ce document est trop abstrait/idéologique. Un des acteurs ancreurs, qui a participé à son élaboration avoue que *« on a fait ce travail de vision qui est un travail en termes de hauteur de perspective, vachement théorique »*. Un habitant soutient que *« ce sont des jolis mots. Mais je ne crois pas que la réalité va être comme ça. C'est vraiment de la publicité. »*. Un représentant de l'Administration partage la présomption selon laquelle ce qui figure dans ce document ne représente pas ce qui va nécessairement être concrétisé :

« I'm used to reading a lot of nice words. And generally nice words don't really translate into the proposals in the drawing, on the plans. So I'm not really trusting it, the Vision with nice words, I want to see plans. ».



Figures 16 & 17 : Illustrations du futur quartier réalisées dans le cadre de la Vision. Tiré de Kühne & Wicki, 2020.

N'étant pas un document contraignant, un acteur associatif craint qu'il n'ait été réalisé uniquement pour « *donner du sucre au singe* ». Il ajoute que ces événements créent l'illusion d'avoir pris part au développement du projet afin de réduire les potentielles oppositions et donner une bonne image aux promoteurs.

Ainsi pour différents membres associatifs et habitants du quartier, l'important serait d'être parfaitement clair sur la manière dont les résultats de ces événements vont être intégrés. Un habitant déclare donc que « *we think it's a good thing these Beteiligung but as long as there are no rules or how they have to implant these results, it's difficult.* ». Le représentant de droite pense également que « *I think it's very important to declare from the beginning, what is possible with such events and what is not possible so it doesn't awake unrealistic expectations.* ». Pour finir, un membre associatif ajoute que :

« *[...] we think the most important thing in participation is to let the people participate in the design of the participation process. When do we talk, about what, what is happening with the results, not talking about the city but how do we talk.* ».

Au travers de ces citations, nous comprenons qu'une part importante du processus de participation ne réside pas uniquement dans le fait de permettre à la population de s'exprimer dans une série d'évènements ouverts à tous, mais qu'ils souhaitent être davantage impliqués dans la conception du processus.

Pour résumer, il semble qu'il y ait beaucoup d'attentes envers les documents officiels qui vont être publiés par la suite (Masterplan, etc.). Si jusqu'ici la population a pu s'exprimer et que les partenaires de planification ont intégrés ces résultats elle craint que beaucoup de ces idées soient réduites au minimum dans de ces futures publications. Dans un article publié par un bureau d'architecture bâlois⁸, nous trouvons cette citation qui résume la situation autour de la Vision et finit sur une note positive en montrant que toutes les critiques faites au sujet de la participation pourraient être partiellement erronées :

⁸ Consultable à cette adresse : <https://architekturbasel.ch/vision-klybeckplus-ein-wolf-im-schafspelz/>

« *Das tönt alles super – ist aber gleichzeitig äusserst vage. Skepsis ist angebracht. Der politische Prozess steht noch an. Ein Wolf im Schafspelz? Hoffentlich nicht. Es könnte ja tatsächlich sein, dass die Investoren aus Fehlern bei anderen Arealentwicklungen gelernt haben.* » (Gruntz, 2020).

Pour clore ce point sur la participation avec une citation d'un membre associatif très engagé au sein de ces évènements : « *of course there are a lot of people who say, no I don't want this at all and this is not possible to solve in a participation process.* ». Pour cette personne, même la meilleure stratégie participative ne peut finalement empêcher certaines personnes d'être fondamentalement hostiles au projet.

4.1.4. Des documents/publications d'urbanisme décisifs

Voyons maintenant de quelle façon les documents officiels influencer les négociations. Ayant souvent un poids considérable dans les discussions, chacun d'entre eux va définir différents paramètres cruciaux pour le développement économique comme durable.

Les plans de zones pourraient être décisif car le représentant de l'Administration pense que les partenaires privés ne sont pas intéressés par les zones dédiées aux usages publics et qu'il sera plus aisé de les acquérir. Il nous fait observer que :

« *Normally the school is in the zone für Öffentliche Nutzungen, for public uses and you can only build public uses on the ground so it's actually not interesting for them, they could never build like housing project there. But this could still be a negotiation topic.* ».

Pourtant, pour un représentant d'un acteur privé « *aujourd'hui y'a pas d'obligations et notre stratégie ce n'est clairement de ne rien revendre, pas un seul mètre carré.* ». Par conséquent, nous pouvons être d'avis que le Canton à raison de présumer que cela peut être un sujet de négociation et qu'ils n'ont aucune garantie de cession de terrains par les privés. Dans tous les cas, si le Canton ne rachète pas de terrain, ils bénéficient largement des changements de zone puisque, grâce à la taxe sur la plus-value, ils perçoivent 50% sur la plus-value foncière. Comme le journal Le Temps l'a imagé, « *A Bâle-Ville, le béton finance les espaces verts* »⁹ (Hoffmeyer

⁹ Consultable à cette adresse : <https://www.letemps.ch/suisse/baleville-beton-finance-espaces-verts>

Cuttat, 2014), et cette politique bâloise de taxation est acclamée par de nombreuses autres villes suisses.

Si le plan de zones va être un élément important lors des échanges, les permis de construire ne permettent quant à eux aucune négociation entre partenaires publics et privés. Un des acteurs ancreurs nous fait remarquer que :

« [...] la seule chose qu'on pourrait faire de notre côté, ce sont des permis de construire conformes au règlement en force. Si on a envie demain de faire sur les 12 hectares de BASF, des immeubles de bureau de 40 mètres de haut, personne ne peut nous l'interdire. ».

Lors de son interview, cet acteur relève que la prépondérance de la loi prime sur tout le reste. Pour illustrer cela, lorsqu'il lui est demandé s'il existe des contreparties avec le Canton au niveau du zonage ou des permis de construire, cet acteur me répond que :

« On n'est pas là pour dire si vous me donnez la zone je vous donne le truc. Non y'a la loi, on est là pour respecter la loi on n'est pas des marchands de tapis donc on travaille selon les termes juridiques qui sont les termes en force. ».

De plus, d'après Theurillat (2011) :

« (...) les différentes normes légales et réglementaires de politiques publiques, nationales et régionales/locales, en matière par exemple d'urbanisme et de construction, de protection de l'environnement ou encore d'équité sociale (...) représentent le niveau de base des enjeux de durabilité sur lequel les acteurs vont interagir et négocier. » (p.247).

D'ailleurs, dans le cas de la Sihlcity par exemple, Theurillat et Crevoisier (2010) nous démontrent que beaucoup de paramètres ont été imposés par le plan d'affectation :

« Quant aux autres éléments techniques qui ont été discutés et qui sont contenus dans le permis de construire, ils ont découlé du respect des normes inscrites dans le plan d'affectation de la zone (dimensions et affectations des bâtiments; espace de détente; compensation écologique par la création de toits naturalisés). » (p.17).

Il convient d'ajouter que la situation est d'autant plus particulière puisque, d'après Theurillat :

« (...) la ville est partenaire du projet donc elle a des intérêts directs. Dans d'autres projets la ville n'est pas partenaire directe, c'est à la force publique d'autoriser le permis de construire donc quand elle a un intérêt direct elle fait partie des acteurs qui veulent faire en sorte que le projet passe. ».

Dès lors, contrairement à une situation plus classique où les privés ne sont pas en partenariat avec les pouvoirs publics, ces derniers ont un intérêt direct à ce que le projet réussisse. On peut donc prévoir que les services administratifs exerceront moins de pression sur la réalisation du projet bien qu'ils s'assureront tout de même que leurs attentes en matière de durabilité et d'équité sociale soient respectées.

Cependant, indépendamment des plans de zones et permis de construire, il existe d'autres documents pour lesquels le Canton prévoit de nombreuses négociations. Ce sont les contrats urbains ou contrat entre partenaires, en effet, un représentant du Canton affirme que :

« I think the main part negotiation will be after this stadtbaulicheleitung once we have that we want to make like an urban contract, städtebaulicher vertrag, and they will be written, the school will be there and we will buy this land for this amount of money from you, for example. ».

Pour mesurer l'importance du contrat de développement, l'accord de planification (2016) stipule que ce document :

« Dieser enthält Aussagen zu möglichen Gebietsaufteilungen, Investitionen der Grundeigentümerinnen in öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sowie deren Bilanzierung, der Massgeblichkeit dieser Investitionen in Zusammenhang mit einer allfälligen Mehrwertabgabe, Entschädigungen / Wertausgleichen, Nutzungen, Verdichtungspotentialen, Erschliessungen, Auswirkungen auf Nachbarquartiere und auf parallel laufende Planungen sowie Aspekten der Wirtschaftlichkeit. Er zeigt die notwendigen planungsrechtlichen Massnahmen und die Einbindung der Bevölkerung genauer auf und ermöglicht verlässlichere Angaben über den weiteren Planungsprozess und -horizont. » (p.10).

Ce contrat va ainsi définir de multiples paramètres décisifs pour le projet, autant au niveau de la rentabilité que de la durabilité. Nous comprenons par conséquent l'importance des négociations qui doivent aboutir à la production de ce document que tous les partenaires doivent accepter de ratifier. Ces contrats semblent de ce fait être des leviers relativement efficaces pour imposer un certain nombre de contraintes aux privés.

D'après ce qui a été développé ci-dessus, nous constatons que le Canton projette de négocier sur certains aspects du développement que plusieurs acteurs privés, en se référant à la loi, estiment ne pas être sujet à de quelconques négociations. Ils affirment qu'en respectant le cadre légal, ils sont libres d'agir conformément à leurs intentions. Nous remarquons également que lors des négociations, une partie des documents légaux n'affichent pas la même pondération que d'autres et que tous les partenaires de planification ont d'ores et déjà pu identifier les enjeux qui en découlent.

4.2. Stratégies de planification

Ce projet étant d'une taille considérable, nous percevons, au travers les dires des enquêtés, que les stratégies ne sont pas encore rigoureusement définies. Il reste encore beaucoup d'incertitudes sur les ventes/achats de propriétés entre les différents partenaires. Considérant ce développement comme unique et exceptionnel, ils ne peuvent pas se référer à des cas similaires puisqu'ils ont rarement développé un projet d'une telle envergure. Trois entités propriétaires de 30 hectares en ville où l'investisseur sera potentiellement encore présent dans 30 ans n'est pas un cas courant. En effet, c'est pour ainsi dire une ville qui va être aménagée comme l'a très bien démontré un des acteurs ancreurs en expliquant que « *on va quand même développer quelque chose qui fait la taille de Morges. On recrée Morges au milieu de la ville de Bâle. 10'000 habitants, 5000 places de travail donc c'est énorme, c'est Soleure, c'est Delémont.* ». Ces derniers doivent également créer une identité, une image propre à ce projet afin de garantir son bon développement à long terme. Pour ce faire, il convient d'instaurer des concepts et stratégies qui s'intégreront pleinement dans le paysage bâlois dans l'optique de pérenniser leur intention première, faire de Klybeckplus « *Ein Mehrwert für Basel* » (Vision klybeckplus, 2020).

4.2.1. Une propriété pas totalement définie

Pour commencer, le Canton a très peu de pouvoir malgré sa part de propriété car « *we have this existing part which doesn't really count because all the people who already live here use this.* » et souhaite donc acquérir davantage de terrain. Plus tard dans le développement, ce dernier a la ferme intention de se réserver différentes portions de la propriété comme un responsable de l'Administration nous l'affirme :

« *[...] we're gonna buy it later. It's like street, we will buy streets anyway, it's public space, we will buy that. And we will also buy the land for the schools, we will also buy the land for industrial areas at least a part. That's what we said on the planungsvereinbarung.* ».

Le Canton se repose alors sur l'accord passé entre les partenaires, pourtant un des représentants des investisseurs institutionnels nous a bien stipulé qu'en vertu de la loi, ils ne sont pas forcés de vendre quoique ce soit. Cependant, ce même représentant nous signale qu'ils vont

vraisemblablement être amenés à discuter avec l'Administration pour leur louer une surface à des fins publiques. Le Canton, quant à lui, voudrait éviter de devoir louer des surfaces aux privés car, comme Theurillat l'a mis en avant dans le cas du stade de Neuchâtel :

« Quand il y a des risques dans le projet, comme à Neuchâtel, c'est le problème de la ville, c'est le public qui paye les loyers du stade de foot et des salles de sport, elle se débrouille pour payer 1 million par année. ».

Ainsi, *« ce qui ne rapporte pas est loué par la collectivité publique »* tandis que la rente, liée par exemple aux commerces du stade, revient aux privés. Pour prévenir cela, il existe une autre solution fréquemment utilisée pour l'espace publique, à savoir la rétrocession contre entretien. A cet effet, un représentant des investisseurs institutionnels nous apprend que :

« Toutes les surfaces de rue, le grand classique c'est de les rétrocéder gratuitement et la ville assure l'entretien, la maintenance ad vitam aeternam. Les rétrocessions contre entretien ce n'est pas exclu évidemment, ça fait du sens. Maintenant le sujet est tellement gros qu'on pourrait s'imaginer comme le campus Novartis, comme Disneyland, de garder les rues et d'entretenir les rues nous-même, ce n'est pas exclu. C'est tellement grand, et en général si on fait ça on est plus efficace que l'acteur public. ».

Par conséquent, bien que cette solution soit envisageable, il semblerait que pour un des investisseurs institutionnels il serait préférable de conserver l'entièreté de la propriété.

Il est pourtant difficile de présumer de l'issue des débats à ce sujet car, lors d'un entretien avec un représentant du Canton, nous avons pu dénoter une sorte de double discours. Il nous assure qu'ils sont conscients de la difficulté d'acheter du terrain aux privés pourtant, en parallèle, il nous affirme que *« the Canton could also enteignen, say we take the land, for the regular price for a public use. »*. Tandis que lorsqu'on évoque l'expropriation avec les privés, ces derniers sont persuadés que cela n'est pas concevable.

Quant aux acteurs locaux privés, ils sont pour la plupart déçus par l'attitude du canton qui n'a, selon eux, pas saisi l'opportunité unique d'acquérir cette propriété sur son territoire. Avant

même que la vente fut conclue, certains partis avaient réclamé l'achat cette zone au Canton¹⁰. Puis une fois cette vente réalisée entre privés, la gauche a qualifié cela de « *verspielte Chance* »¹¹ pour le Canton. Il semble y avoir une grande incompréhension sur l'attitude du Canton à cet égard.

La raison pour laquelle Bâle-Ville n'a pas investi davantage dans l'acquisition de propriété est, d'après les autorités, liée aux coûts de dépollution. Souvent critiqués à ce sujet, ils se justifient en disant que :

« [...] *it was also very gambling, very expensive without knowing what's in there, what you are buying. So the government said no. We can not buy like a private investor, we have to make transparent what we're buying and for what we're buying.* ».

Un des responsables de l'Administration nous a pourtant déclaré qu'il serait possible de rédiger un contrat qui force les anciens propriétaires privés, responsables de pollutions sur le site, à payer la décontamination sur des terrains que le Canton achèterait. Par conséquent, s'il est possible de faire de tels contrats pour l'Administration, il est naturel de se poser la question, pourquoi n'ont-ils pas fait ce type de contrat qui leur aurait permis d'acquérir plus de propriété sans devoir assumer les coûts de dépollution ? Leur discours semble donc relativement confus et double. La population n'étant pas au courant de cette possibilité, cela justifie l'incompréhension générale quant au manque de volonté d'achat de terrain à Klybeck de la part du Canton. Vu sous un autre angle, d'après le représentant de la droite, cette situation est profitable pour le canton car « *In my opinion, I don't think that the government should too much be involved in this kind of building, I think it should be privately owned.* ».

Si depuis le début du développement, la propriété a déjà changé de mains, il reste de multiples éventualités au niveau de la vente/achat/location de propriété quant aux stratégies des partenaires. Tant que les contrats d'urbanisme n'auront pas été publiés et ratifiés par les trois

¹⁰ Le débat est résumé dans l'article de Schenk (2018) consultable à cette adresse : <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/klybeckplus-jetzt-fordert-basler-sp-dass-kanton-das-areal-kauft-133877427>

¹¹ Le débat est résumé dans l'article de Ballmer (2019) consultable à cette adresse : <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/verzicht-des-kantons-stoesst-auf-unverstaendnis-linke-rueffelt-regierung-fuer-verspielte-chance-134536666>

partenaires, de nombreuses négociations sont encore à prévoir pour déterminer ces questions d'exploitation.

4.2.2. Des principes et concepts innovants, adaptés au contexte

Puisqu'il faut pouvoir s'adapter au contexte et que, selon les prospectivistes, il n'existe aucun modèle préexistant pour ce cas, l'innovation est perçue comme essentielle pour ce projet. Ils expliquent qu'il ne faut pas se fonder sur un modèle préexistant supposé être le nouveau modèle de réussite mais qu'il est nécessaire de se créer sa propre identité. Ainsi, pour créer cette identité, les prospectivistes définissent d'abord leur travail comme une « *systematic approach to the swiss searching trends and long term developpements and combining them with the specific potential that either these organisations or these places or these cities have.* ». Les concepts déjà établis comme la ville intelligente ou la ville durable ne doivent pas être appliqués sans une certaine approche critique. Ils expliquent cela en déclarant que :

« [...] *the future makes us so insecure, that tends to be drawn to simple concepts about what's right and wrong and that's very dangerous because it's not differentiating and in the end it's not gonna be able, you as an organisation or a city, you're not gonna be able to deliver your promise because it's not based on who you are* ».

Mais cette recherche de modèle innovant adapté au contexte local donne l'impression à certains acteurs locaux que les partenaires hésitent sur la direction à donner au projet. Le discours d'un de ces acteurs est en quelque sorte double car bien qu'il critique cette stratégie, il admet que « *it was also very nice to hear from the CREB people, they said we don't know how it works because every time you have to invent it new. How to develop a city, there is no recipe, it's the same as in art.* ». S'il n'existe pas de modèle parfait, un des acteurs ancreurs nous indique qu'il est tout de même possible de s'inspirer de projets existants comme « *asperm – Die Seestadt Wiens* »¹² car « *you don't have to invent everything, if somebody already proved that it works.* ».

¹² Des renseignements sur le projet « *Asperm - Die Seestadt Wiens* », qui inspire fortement un des développeurs, sont disponible à cette adresse <https://www.asperm-seestadt.at/en>.

Si des exemples positifs peuvent être trouvés, des mauvais exemples sont également à considérer. Un acteur local nous parle du projet d'Erlenmatt comme « *always used for the very bad example and of how it really should not go.* ». Il y aurait de ce fait un équilibre à déterminer entre la création d'un concept propre à leur stratégie et l'intégration de bons/mauvais enseignements tirés d'expériences issues d'un contexte similaire.

Malgré cela, un des acteurs associatifs doute de la sincérité des développeurs en matière d'idées innovantes et modernes car selon lui « *Maybe when they talk to us they say these modern things are so interesting but when they talk to the investor they said yeah, no no we will do appartements, high scrapes, little parks.* ». Cela rejoint les propos d'un autre acteur local, qui explique que :

« Nous étions positifs parce qu'il y avait un agreement de la ville, avec les partenaires et ils ont écrit, on veut faire un développement avec de petits pas et on va intégrer l'opinion des citoyens et tout ça. Et les premiers papiers étaient très positifs, et puis de plus en plus ça s'est développé, nous étions de plus en plus déçus. ».

Qui plus est, d'après un autre habitant du quartier, les développeurs, comparés aux investisseurs, sont très enclins aux idées modernes et il estime également que des innovations sociales sont encore possibles.

4.2.2.1. *Une approche marché proche de la réalité*

Dans une optique de projet pionnier, un acteur de la maîtrise économique pense qu'il est indispensable que le Canton abandonne la stratégie fonctionnaliste qui prime depuis trop longtemps. A cet effet, il soutient que

« Très souvent, on planifie la ville comme il y a 100 ans. [...] Le Corbusier a défini une structure de ville, ok là faut du loisir, là faut du logement, là faut du sport, là faut des bureaux et puis c'est hyper rigide, ça c'est fini. On ne peut pas se permettre de planifier la ville comme ça, il faut qu'on fasse table rase de cette culture de l'urbanisme qui définit des zones. [...] Il faut arrêter de penser la ville comme étant des zones géographiques monofonctionnelles, et ça l'utilisateur publique, l'Administration du canton ont beaucoup de mal avec ça, à juste titre, ils ont des zones de planification. ».

« [...] les développements publics, souvent se terminent en échec, parce que les gens ne réfléchissent pas avec une approche marché. ».

Il considère alors qu'une stratégie basée sur le marché est largement plus efficace que celle des pouvoirs publics qui, bien qu'intégrant le besoin de mixité fonctionnelle, est toujours passablement basée sur le fonctionnalisme. D'après lui, plutôt que de chercher à imposer différents usages aux privés, il serait préférable de laisser le marché dicter ce qui va être, finalement, la meilleure solution pour le quartier.

4.2.2.2. *Un projet pionnier et attractif*

En complément des propos précédents, nous pouvons considérer que, peu importe la stratégie, les partenaires de planification se sont accordés sur le fait que ce projet doit être pionnier, innovant et exemplaire. Une des finalités est bien évidemment d'attirer des usagers dans le quartier mais également dans la ville. Pour le représentant de la droite « *this area is a big opportunity for Basel where we can really build a new area which, I think, will make the city much more attractive as it already is.* ». La question de l'attractivité est donc liée à cette envie d'innover. Pour un des membres associatif, l'innovation sociale et écologique de ce quartier peut potentiellement susciter énormément de visibilité au projet et ainsi lui apporter une plus-value. Il estime que cette argumentation pourrait permettre de négocier avec les privés en leur démontrant qu'investir dans des innovations qui ne rapportent pas de manière directe vont, par la suite, permettre d'augmenter l'attractivité et consécutivement, la rentabilité. Il dit à cet effet que :

« *Always in the whole world when you have a project, a modern sustainable social innovative project, everybody writes about it, everybody wants to listen. You invest more money, it's more expensive to develop but you will have a lot of attention and you will have a lot of people that will be willing to pay a lot of rent to live in such an interesting place.* ».

L'image du quartier est importante pour attirer des utilisateurs car selon Theurillat « *Le projet ne va fonctionner que si les gens viennent dépenser leur argent sur place donc c'est l'économie présenteielle. Donc il faut être attractif et c'est là qu'on peut négocier.* ». En somme, l'attractivité, qui dépend de l'image du quartier, peut-être augmentée au travers d'innovations

sociales et environnementales qui rendront tendance le projet de Klybeckplus à l'échelle internationale, dans le meilleur des cas.

4.2.2.3. *La flexibilité et le long terme*

Dans une optique de créer un projet novateur et efficace à long terme, il faut pouvoir s'adapter continuellement et permettre une inéluctable malléabilité des aménagements. C'est pourquoi le terme de flexibilité se retrouve chez tous les enquêtés. En reprenant le concept d'approche marché mis en avant ci-dessus, un acteur explique l'importance de la flexibilité car, en créant des directives de développement trop rigides, nombre de structures peuvent aboutir à un échec. Lorsqu'il évoque la programmation des bâtiments, il indique que :

« On sait qu'il va falloir des restaurants, on sait qu'il va falloir des commerces et on voit la situation, les commerçant avec le corona ne savent pas comment ça va évoluer. On est en train d'essayer d'estimer, je dis bien en train d'essayer d'estimer, la quantité que ça doit être. ».

Cependant, il est conscient que certains points doivent être précis et ne peuvent pas laisser place à de la flexibilité car il ajoute également que :

« [...] il faut qu'on définisse des hauteurs, il faut qu'on définisse des volumes, il faut qu'on définisse des passages de rues. Ça faut qu'on le fasse, mais ça doit être le marché qui définit ce qui va arriver dans tel ou tel immeuble, dans les années à venir. ».

De ce fait, il semblerait qu'il y ait un équilibre à trouver entre définitif et flexible. Il est difficile pour les partenaires de prévoir avec exactitude ce qu'il sera développé dans leurs structures et le Canton déclare également ne pas s'intéresser à ces détails au cours de la première partie du projet. Mais, une chose est sûre pour les partenaires *“nous notre but, au Canton, au CREB AG et à nous, c'est d'avoir un outil de planification qui soit aussi flexible que possible.”*. Malgré tout, cette stratégie crée en partie le mécontentement de la population qui, comme pour l'étude de concepts innovants, a maintes fois reproché ce manque de précisions quant au programmatique. A cet effet, pour un des riverains :

« What's more interesting is when you talk about what is in the socle. What kind of magasins, what kind of institutions, what kind of cultural events, are there restaurants,

are there cafés, are there local restaurants or are there mcdonalds. This kind of question is more important for us. ».

Un autre acteur associatif ajoute, au sujet des publications des partenaires, que « *Maintenant ce sont les grandes lignes tout ça. Mais les petits détails, c'est ça qui fait la ville.* ». Par conséquent, nous observons que certains acteurs locaux souhaiteraient que les publications définissent plus concrètement ce qui va se trouver dans le quartier. A cela, un des acteurs de la maîtrise économique exprime clairement que :

« Il ne faut pas se tromper et imaginez que dans une Masterplan on va définir à un endroit de manière rigide là ce sont des bureaux, là c'est du logement, là c'est de la culture, si c'est ça le résultat du processus qu'on est en train de faire, on n'a rien compris. ».

A ce sujet, les prospectivistes rejoignent plutôt l'avis des acteurs ancreurs sur l'importance de la flexibilité qui, malheureusement, donne l'impression d'un manque de transparence et de clarté à la population. Ces experts insistent souvent sur ce besoin de vouloir contrôler le futur à tort et ils dénotent à cet effet que :

« Futur traditionally was more about foresight so perhaps trying to make, you know, work with different tools, scenario planning but trying to sort of make a prediction about what's to come. [...] our systems became so efficient that as soon as there's something, some kind of change, a lot of things break. So we have not become much more resilient, less resilient. Due to that, our ability to predict becomes more difficult and it makes less and less sense, but that's my personal opinion, to spend a lot of time on predictions. ».

Bien qu'ils soient critiques envers les outils traditionnels des pouvoirs publics, ces experts soulignent le fait qu'il n'existe pas encore de dispositifs pour une planification urbaine flexible et que, rejoignant le concept de projet pionnier, ils partent de zéro. La réflexion sur les moyens de concrétiser cette flexibilité est donc actuellement en cours mais, pour un représentant du Canton, cette flexibilité n'est qu'un slogan et il existe encore de grandes incertitudes sur la manière de le mettre en œuvre. Il donne l'exemple des espaces verts et soutient que « *we can't just plant trees now and then say, oh we're flexible and we'll move them in 10 years again. That would be a waste of natural resources and financial resources.* ».

Si une partie de la population souhaiterait plus de précisions quant aux détails, un des acteurs locaux comprend ces impératifs de flexibilité dans une perspective d'avenir très aléatoire et dépendante de nombreux facteurs non prévisibles. Il considère que le choix d'une stratégie expérimentale est une bonne chose. Il explique sa façon de penser en donnant l'exemple des incertitudes concernant la place de la pharmaceutique à Bâle et la dépendance économique qui en résulte :

« [...] c'est pas du tout clair si l'industrie continue comme ça, il y a besoin de tellement de logements. On ne sait pas si dans 10 années c'est encore nécessaire tellement de nouveaux logements. Parce que là ils sont très dépendants des Etats-Unis alors s'ils diminuent leur production, on ne sait pas. ».

Il est indéniable que la situation peut évoluer très rapidement et un acteur ancreur se questionne sur *« comment est-ce qu'on arrive à coordonner tout ça pour trouver des solutions qui marchent pour des projets qu'on va faire dans un an et pour des projets qu'on va faire dans dix ans. »*. Pour lui, le développement est très risqué en raison des multiples inconnues dans l'équation des objectifs escomptés.

Dans tous les cas, le projet va s'étendre sur plus d'une décennie et presque tous les acteurs concernés sont conscients que des changements vont venir se produire dans les milieux concernés. Ils jugent qu'au lieu de subir ces changements, il est préférable de laisser dès aujourd'hui une part d'incertitude qui permettra, par la suite, de s'y adapter.

4.3. Investissements

La rentabilité est un paramètre décisif quant à la réalisation des multiples objectifs liés au projet. Effectivement, il serait inconcevable d'imaginer que les promoteurs aient un ratio de rentabilité nul ou négatif. En conséquence, le développement ne peut se défaire des impératifs de rendements pour les investisseurs institutionnels qui ont acheté cette propriété dans le but d'en tirer des revenus. Ils doivent cependant s'adapter à de nombreuses lois et requêtes des pouvoirs publics qui limitent leur liberté marge de manœuvre. C'est pourquoi les négociations entre les acteurs concernés reviennent souvent sur cette question de rentabilité, sans laquelle le projet ne sera pas développé. Dès lors, il convient de trouver un terrain d'entente entre les perspectives de bénéfices des acteurs financiers et les exigences des acteurs publics. Nous allons donc analyser de quelle façon les différents acteurs appréhendent ces questions et de quelle façon ils tentent d'y répondre.

Tout d'abord, voyons ce qui s'est passé avant que les nouveaux propriétaires acquièrent le terrain. D'après certains acteurs ancreurs, pour accroître la valeur de la zone les anciens propriétaires ont développé le projet durant 3 ans plutôt que de revendre leur propriété aussitôt qu'ils aient décidé de quitter Klybeck. Un représentant d'un investisseur institutionnel nous l'explique de la sorte :

« C'est le processus classique pour mettre la valeur parce que si vous ne faites pas ça et que vous êtes en train de vendre un terrain qui est zone industrielle avec 7 étages et rien d'autre, c'est assez difficile de trouver un acheteur. ».

La situation est d'autant plus particulière puisque nous pouvons trouver, au sein du périmètre de Klybeckplus, une imbrication des trois formes idéales-typiques des systèmes immobiliers. Effectivement, en raison de l'existence de multiples coopératives possédant des immeubles dans cette aire, la logique de mise à l'écart du marché et d'autopromotion propre au premier étage de la vie économique est présente. Le deuxième étage, représenté en partie par les PPE, n'est pas encore réalisé mais un des représentants des investisseurs institutionnels considère que c'est est une possibilité très intéressante. Pour finir, le troisième étage, qui comprend le capitalisme immobilier « réel » et le capitalisme immobilier « financiarisé », représente la majorité des investissements faits au niveau de ce projet. Pour la première forme de capitalisme citée ci-dessus, nous pouvons considérer qu'elle constitue la forme dominante dans ce projet. Puisque

ce sont des institutions financières qui sont propriétaires à hauteur de 80% et qui disent vouloir rester propriétaires de la totalité du terrain qu'ils ont acquis, nous sommes bien dans une logique de location à long terme, basée sur une valeur de rendement. Quant à la deuxième forme, plusieurs fonds immobiliers, non cotés sur les marchés financiers, sont affiliés aux institutions financières dans ce projet. En effet, les prix étant négociés de gré à gré, ils sont dès lors qualifiés de hors bourse. En outre, un des gérants de portefeuille des investisseurs institutionnels reconnaît que, s'ils ont envisagé d'être cotés en bourse, il pense que la stratégie d'investissement de son entreprise ainsi que celle de leur partenaire ne vont finalement pas le faire. Ce marché de gré à gré implique tout de même une valeur financière du projet, qui peut varier en fonction des choix et paramètres du développement.

Par conséquent, il est intéressant de constater que les formes idéales-typiques sont, comme c'est souvent le cas dans des métropoles (cf. fig. 3), toutes présentes dans ce projet. Des structures de type autopromotion ont pu voir le jour et avec le développement de la ville ainsi que l'accroissement de la centralité, ces coopératives ont finalement été englobées par ce qui peut être considéré comme un espace central. C'est pourquoi nous trouvons dorénavant ces trois formes dans un même quartier. D'autre part, comme cela est expliqué par Theurillat, Rérat et Crevoisier (2014) « *En raison du phénomène de la rente urbaine, les habitants à faible revenu sont repoussés dans les périphéries. Une politique publique est donc indispensable si l'on souhaite conserver une diversité sociale dans les lieux centraux* » (p.248) et c'est en partie pourquoi la présence de logements à but non lucratifs est imposée par le Canton (cf. point 4.4.1.).

4.3.1. Une recherche d'investissements pérennes

Les promoteurs en amont du projet, en majorité représentés par des caisses de pension, veulent investir dans du concret et durable. Pour un de leurs représentants, la situation est claire : « *avec l'argent que les déposants leur donnent, ils payent des retraites. Donc un jour ou l'autre ils ont besoin de projets qui génèrent du rendement, c'est aussi simple que ça.* ». Pour lui, ils ne vont rien revendre, il affirme que « *ce n'est pas du sale and leaseback c'est du buy and hold, vous achetez, vous gardez, vous gérez.* ». Tandis que ce représentant nous rapporte qu'ils ne pensent rien revendre, un autre admet qu'au niveau des logements, qu'ils soient loués ou vendus, c'est

en partie égal pour eux. Effectivement, sur le site web de l'investisseur institutionnel¹³ qu'il représente, nous pouvons lire que « *À moyen et long terme, les investisseurs bénéficieront tout à la fois de la location et de la vente éventuelle des immeubles résidentiels et commerciaux développés.* ». Et cela va à l'encontre de ce qu'un acteur local pense au sujet de la stratégie des privés qui, selon lui « *don't want to sell housing area, they want to rent housing area for a lot of money.* ».

D'après les prospectivistes, ce besoin de rente régulière sûre peut permettre de convaincre les privés de s'engager dans le sens de la durabilité car « *sustainability is not some kind of whatever a sticker you put on your logo or a sticker you put on your CSA report but that it's something that will secure them, stable, steady income in the future.* ». De plus, la situation n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît, où nous aurions d'un côté de la balance des investisseurs qui cherchant à rentabiliser leur projet au maximum et de l'autre, uniquement des objectifs liés à l'équité sociale et à l'écologie qui seraient mis en avant. Comme nous pouvons le lire par exemple dans le portrait de la Central Real Estate (2021) sur leur site web¹⁴ : « *Le groupe oriente ses investissements sur des projets de développement visionnaires et durables axés sur des centres-villes de grandes zones économiques suisses.* ». Ils disent également être en route vers « *la plus-value économique et écologique* » et donc il semble que, pour les acteurs financiers, la durabilité est également importante.

Ces dernières citations rejoignent le discours d'un acteur ancreur qui avance que « *in the end of the day, also we see it in our developments, if you put in a lot of thought in the community space, also in sustainability and everything it will pay out always.* ». Ainsi, il semblerait possible de concilier les désirs des acteurs publics avec ceux des promoteurs car ces dépenses, communément perçue négativement lorsqu'on recherche un taux de rentabilité maximum, peuvent finalement apporter des revenus supplémentaires. Les investisseurs se disent par conséquent conscient du bénéfice, en terme monétaire, que cela peut apporter.

¹³ Consultable à cette adresse : <https://www.credit-suisse.com/ch/fr/articles/asset-management/unique-opportunity-202006.html>

¹⁴ Consultable à cette adresse : <https://www.centralrealestate.ch/fr/groupe/portrait/>

4.3.2. Les possibilités en matière d'usages non-rentables

Une interrogation est revenue de manière récurrente dans ce projet, à savoir, est-ce qu'un usage non rentable, souhaité par la collectivité, est-il réalisable pour les privés qui doivent s'assurer d'une rente régulière et optimale ? Cela gravite notamment autour des impératifs, pour les acteurs publics, en termes de logements abordables, lieux culturels et écoles publiques bien que autres sujets soient négociés.

Un des acteurs ancreurs nous explique en quoi ces usages sont compliqués à mettre en place pour les promoteurs en affirmant que :

« [...] les prix qui ont été payés pour le foncier, pour le terrain sont très élevés, donc faut pas s'imaginer qu'on a des marges de manœuvre délirantes pour faire dès le départ des écoles partout et des logements gratuits. Donc tous les sujets vont être étudiés à la loupe, étudiés de près et négociés âprement. Il ne faut pas se faire d'illusion. ».

Ils sont conscients qu'ils doivent développer de telles structures mais ne savent pas encore comment les concrétiser. Pour le Canton, il est clair qu'il y aura de nombreuses négociations à ce niveau et bien qu'ils comprennent parfaitement que les écoles publiques ne sont pas rentables et sans intérêt en termes de rentabilité pour les investisseurs, d'après un représentant de l'Administration *“There's no question, there's no negotiations at all”* au sujet de leur présence.

Bien que les acteurs associatifs soient souvent favorables à ces usages non rentables et opposés à la maximisation de la rentabilité au dépend d'objectifs durables, ils comprennent qu'il ne peut y avoir de développement de la part des privés s'il n'y a pas de rentabilité. Un de ces acteurs estime que la recherche de solutions n'est pas évidente, il dit à cet effet que :

« We recognize that the economic aspects are very dominant in these decisions, what do we plan there, is it living ? If there is non profit, where do I get money from that? Or do I have to pay less rent and who pays it then ? ».

Finalement, tous les acteurs sont, par exemple, conscients du besoin de logements à but non lucratifs mais se demandent tout de même quel acteur va s'acquitter du manque de rentabilité. Opposés au développement ou non, les acteurs locaux réalisent l'importance de rentabiliser

l'investissement fait par les privés au même titre que les privés comprennent l'importance d'inclure des éléments de durabilité.

4.3.2.1. *Une vision qui diffère entre pouvoirs publics et privés*

Si des usages non rentables vont dans tous les cas devoir être planifiés, un des représentants des investisseurs institutionnels critique la stratégie du Canton qui désire leur imposer un nombre excessif de ces usages. Pour lui, les pouvoirs publics sont dans le préjugé car ils pensent que *« les acteurs privés gagnent plein d'argent donc ils peuvent, ce qui n'est pas le cas. Quand vous voyez les rendements de l'immobilier c'est juste ridicule »*. Selon lui, le Canton ne pense pas assez en termes monétaires car plusieurs experts *« n'abordent pas les questions du fonctionnement des marchés immobilier, économiques ou la question monétaire. Pour eux, l'argent c'est comme s'il était là. »*. Qui plus est, le Canton admet, au sujet des discussions, que *« monetary not yet, in the phase later for the stadtebaulichvertrag it will be. »*. Cela signifie qu'en amont du contrat de développement urbain, il n'y a, semblerait-il, aucune négociation liée aux questions financières et c'est bien cette déconnexion avec la réalité du marché qui est critiquée par l'acteur ancreur. Selon Theurillat *« Quand vous parlez avec des acteurs de marché ou des investisseurs, automatiquement leur manière d'analyser un projet passe par les lunettes monétaires. »*. Un des acteurs de la maîtrise économique ajoute que :

« [...] ils sont dans le dogme, il faut faire ça, il faut faire ça, il faut un théâtre, il faut une école, alors que ça n'a rien à voir avec le marché ou la demande actuelle. C'est un risque. Car encore une fois ils ont une vision de la ville idéale qui est justifiée, pas justifiée, bonne ou mauvaise, je ne suis pas là pour en juger mais cette vision de la ville idéale ils essayent de la réaliser sans se baser sur des faits concrets. »

Cette vision que le Canton soutient est, selon lui, une fois de plus trop éloignée des réalités économiques (cf. point 4.2.2.1.). Les privés étant en désaccord avec le Canton sur ce plan, reste à savoir à quel degré ce dernier va finalement pouvoir influencer, par exemple, le type d'habitations. D'autre part, un des représentant de l'administration cant explique que :

« If they want to have the density which they need for the business plan they also need a Bebauungsplan and in the Bebauungsplan then we will give the conditions. We will say okay you need at least x square meters social housing. »

Ainsi, pour que le business plan des promoteurs puisse être concrétisé, ils doivent réunir diverses conditions sur lesquelles le Canton pense pouvoir négocier. Bien qu'ayant une marge de manœuvre limitée, il semblerait que les pouvoirs publics aient encore des leviers pour négocier sur un terrain qui n'est pas le leur. De plus, il serait possible de démontrer aux promoteurs que certains usages non rentables créent de l'attractivité et permettent ainsi de favoriser le développement économique du quartier. Cependant, comme ces arguments sont très difficile à chiffrer, il est mal aisé de les mettre en avant sans preuves tangibles.

4.3.2.2. *Les solutions pour des usages non rentables*

Il existe néanmoins des solutions concrètes pour développer des usages non rentables, qui profiteraient également aux investisseurs. Un des acteurs ancreurs commence par nous dire à ce sujet que :

« On ne va pas tourner autour du pot, un théâtre ça ne marche pas, c'est des choses qui ne payent aucun loyer, qui ne génèrent aucun rendement, c'est juste, c'est des sujets de mécénats. C'est-à-dire que quand vous avez une ville ou un riche héritier qui décide de faire un théâtre, c'est une chance pour le quartier, pour la ville parce que tout le monde sait qu'aucun privé ne ferai ça, aucun investisseur institutionnel. ».

Malgré cela, il démontre ensuite que cette fatalité n'est pas irrémédiable et qu'il existe une solution sous la forme des financements croisés. Il explique cette stratégie de la sorte :

« [...] ils sont capables de se dire, si là je génère un théâtre, et que j'arrive à faire un financement croisé avec des logements à côté, des bureaux, à la fin du compte quand je regarde mon plan financier, je suis capable de compenser un usage par un autre. Et ça c'est une chance unique qui pourrait permettre que pour une fois un privé ait pour une petite partie de son portefeuille, un usage non rentable. ».

Pour que cela fonctionne, il faut donc des usages de hauts rapports ce qui pourraient constituer un instrument de négociation avec la ville pour pouvoir se permettre de construire, par exemple, un nombre conséquent d'appartements de haut standing. Un autre prérequis repose sur la nécessité d'avoir un unique investisseur possédant une très grande surface à sa disposition, et c'est pourquoi le projet de Klybeckplus pourrait être parfaitement adapté à ce genre de financements croisés. Seulement, cet acteur ancreur met en avant un obstacle qui risque

d'entraver la mise en place de cette stratégie. Il le décrit de la sorte :

« Très souvent le problème qu'on a c'est que les investisseurs privés n'ont pas les projets d'une surface financière minimale qui leur permet ça. Et ça l'investisseur, en l'occurrence les acteurs publics arrivent pas à le comprendre parce qu'ils ont aussi une volonté, à juste titre, de servir leur électorat, de couper les projets pour qu'un maximum d'acteurs différents puissent trouver une place dans les projets ce qui est encore une fois pas une mauvaise intention mais qui par définition, en multipliant les petits acteurs, fait que chaque projet doit pour lui être rentable. [...] c'est logique que chaque acteur veuille avoir une rentabilité sur son projet. Mais par définition en faisant ça vous tuez les synergies possibles et les financements croisés qui permettent ces choses-là. ».

D'après lui, les privés seraient donc favorables au développement d'usages non rentables sur leurs propriétés à condition que le Canton mette en place les modalités propices à un tel financement croisé.

Si les usages non rentables sont possibles, les coûts liés à la décontamination représentent cependant un facteur limitant de taille qui réduit la marge de manœuvre des promoteurs. Dès lors, pour plusieurs acteurs locaux, la responsabilité de cette dépollution devrait être imputée à ceux qui ont souillé le sol puisque d'après un représentant du Canton *« it was good for the old owners to sell because they know what's in the ground. And we are not sure that the new owners know that as well. »*. Si les nouveaux propriétaires doivent investir une forte part de leur budget pour décontaminer, un des membres associatifs pense que *« this means you have to pay more, it's more cost for one building. »*. Et c'est cette impense supplémentaire qui limiterait leurs possibilités en matière d'usages non rentables et donc, par exemple, de logements à but non lucratifs.

4.4. Durabilité

Ce dernier chapitre de notre analyse va se concentrer sur le concept de durabilité et de son implication dans les négociations autour du projet de Klybeckplus. Effectivement, en Suisse le développement durable (dont la définition se réfère à la Commission Brundland, 1987) est dorénavant un élément qu'il faut impérativement prendre en compte puisqu'inscrite à l'art.2 al.2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (= Cst. ; RS 101). Que

ce soit au travers de l'énergie, de la densification, de la mixité, des pollutions ou des principes de communauté pour n'en citer qu'une partie, ces questions sont indéniablement cruciales quant à l'avenir du quartier de Klybeck et du bien-être de sa population. Certains de ces éléments étant inscrits dans la loi, il incombe souvent aux acteurs ancreurs de trouver une solution pour les intégrer dans leurs développements.

4.4.1. Politique du logement

Entamons ce premier point par les paramètres liés aux différents types de logements. Impliquant par conséquent l'intégration des classes sociales les moins aisées et la mixité, principes récurrents lorsqu'on évoque le développement durable, il convient de mettre en avant les points positifs et négatifs mentionnés par nos enquêtés à ce sujet.

Selon un des acteurs ancreurs, le contexte bâlois dicte l'inclusion de tous les types de loyers, en effet, il nous déclare que :

« For us it's really important that we don't have like only the high end apartment but that we have a mix of everything. In Basel it's an environment where it's very much accepted if you bring ideas like that for the community but also for low cost living space. ».

La recherche d'un équilibre permettant d'offrir ces différents types de logements est fondamentale, toutefois, bien qu'ouvert à cette discussion, un représentant d'un investisseur institutionnel estime que la population exprime des souhaits en partie irréalisables car :

« [...] il y a des forces déjà existantes qui disent que non il faut tout être, loyers bas, des loyers soutenus, n'importe quoi. [...] On peut faire et on est absolument d'accord qu'on fait une partie qui soit logement social. Mais pas la totalité. ».

Si les privés pensent généralement que le public revendique un quartier qui ne comprenne que des loyers subventionnés, un des riverains nous dévoile que *« For example we don't mind expensive apartments, it's also a part of our reality and of course there are 5%-10% that have a lot of money and why they shouldn't live in Klybeck. »*. Ainsi, ce que les acteurs locaux craignent est que la part de logements de standing soit surreprésentée du fait d'une volonté de rentabilité maximum de la part des promoteurs. Pour le représentant de la droite, il est clair que

« *the investors can agree that there is the need for some cheap apartments. As long as there also the possibility to create middle price and high prices appartement, I think the mix is the key.* ».

Le Canton est également conscient qu'un équilibre social est primordial, observe à cet effet que :

« *We also know we need middle class housing not only low class housing because it's already in the district where you have a lot of low income people living so we also need people with a little bit more money to get the right mixture but it's also clear it cannot be high housing residential area.* ».

Étant déjà un quartier à bas revenu, il conviendrait d'attirer une population plus aisée pour atteindre l'équilibre désiré. Cela rejoint les propos de Rérat, Söderström, Besson et Piguet (2008) qui démontrent que parfois, les pouvoirs publics tentent de juguler la gentrification « *au nom de la mixité sociale, de combiner des politiques d'attraction des classes aisées – afin de favoriser l'équilibre fiscal des villes – avec la création de logements à loyers modérés, ou encore de concilier objectifs environnementaux et sociaux.* » (p.43). Dans le PDCn de Bâle-Ville (2020) on peut lire que « *Bei Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, ist insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum anzustreben. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind entsprechende Potenziale zu prüfen und Anteile festzulegen.* » (p.38) C'est donc ce qu'ils demandent aux privés et non ce qu'ils leur imposent car selon un des représentants du Canton « *we have it in the richtplan it's already written, it's only behördenverbindlich nicht eigentümergebunden* » et selon eux, « *they know if they don't do any social housing they will have to public against the project. So they know that they have to give something but I don't think that they will give more than one third.* ».

La question des moins fortunés étant tout de même centrale à Bâle-Ville, un représentant des investisseurs sait qu'il faut inéluctablement s'en préoccuper en affirmant que « *On a toujours la possibilité de vendre quelques appartements en PPE au prix maximum possible mais à l'autre côté de la gamme il faut aussi un autre pour les personnes qui n'ont pas un portemonnaie plein d'argent* ».

Bien que d'un côté, une partie des acteurs privés pensent que les acteurs locaux ne souhaiteraient que du logement bon marché et que de l'autre, ces derniers estiment que les privés ne souhaiteraient faire que du haut-standing, la réalité est que nous pouvons considérer que la plupart des acteurs s'accordent sur le principe de mixité qui doit être établi et que les négociations seront davantage axées sur les quantités respectives de ces classes de loyers et de leur répartition. Le représentant de la droite est persuadé de cela en disant que « *I think there will be a long discussion about how much of which we are allowed to build.* ».

La mixité pourrait donc être perçue comme un point clé dans l'acceptation du développement par les acteurs locaux. Cependant, elle doit être réalisée dans une juste mesure qui correspond aux besoins et attentes de l'entier de la population bâloise afin de ne pas tomber dans le cas de figure du projet Praille Acacias Vernet (PAV), où une partie des genevois se sont opposés à la présence des 62% de logements sociaux, acceptés par le Grand Conseil, dans une optique de mixité sociale¹⁵. Dans les résultats de l'enquête menée par le STSKB en 2016, nous apercevons que la population riveraine est partagée à ce sujet :

« Ein Teil der Befragten fand, eine gute Mischung von teuren und günstigen Wohnungen sei anzustreben – wohingegen andere wiederum meinten, es solle keine Luxuswohnungen geben, das angrenzende Klybeck sei ein Arbeiterquartier. Ein Quartier mit Lebensqualität für alle ist anzustreben – ein « Quartier für die MENSCHEN » und nicht für den Profit. » (p.5).

Pour terminer avec ces questions de logements sociaux, un des représentants des investisseurs institutionnels a évoqué un de leur développement à Allschwil où les pouvoirs publics, par le biais d'une condition fixée aux investisseurs privés, a pu obtenir des logements gratuits. Il convient de faire figurer cet exemple, qui est très intéressant en matière de négociation :

« [...] ils ont donné un terrain en droit de superficie pour 200 logements à un acteur, ce qui est dans l'ère du temps un peu quand même exceptionnel. Et ils ont dit à l'acteur, vous pouvez louer, vous pouvez faire autant de logement que vous voulez, il faut qu'il y en ait 40 qui soit gratuits. Y'avait pas d'interdiction de revendre, mais les loyers des

¹⁵ Le flyer des opposants au projet résume le débat autour de la question des logements et de la mixité. Il est consultable à cette adresse : <https://www.cgionline.ch/wp-content/uploads/2019/01/flyer-le-pav-pas-comme-ca.pdf>

logements doivent être conforme au marché. En gros, vous faites ce que vous voulez. Et à nous d'assurer à la ville que on avait 40 logements gratuits, c'est contractuel, c'est rentré dans le registre foncier donc on est coincés. On fait ce qu'on veut avec les autres, et la ville a donné le terrain en droit de superficie et c'était à nous de dire quel doit être le montant du droit de superficie pour que ça fonctionne. ».

Ce représentant est conscient que ce genre de cas de figure est possible et n'y est pas opposé. Cela rejoint parfaitement la présupposition qu'en offrant la possibilité de compenser un usage par un autre, les privés peuvent tout à fait mettre en place des usages non-rentables.

4.4.1.1. La densité et mixité fonctionnelle

Nous avons donc vu que le Canton n'a que peu d'influence sur la répartition du type de logements. Cependant, il détient du pouvoir au niveau de la densité et, au travers des politiques d'affectation du sol (cf. point 4.1.4.), il peut définir la répartition des usages.

D'après le Canton, la densité a une place importante dans les négociations *« this is also part of the negotiations, so to identify areas where you go in the height, high density and also maybe great area we have the park and we have öffentliche raum. »*. C'est pourquoi ils souhaitent différencier plusieurs secteurs dans le projet, et pour ce faire, ils veulent définir diverses zones où la densité de logements est plus faible. Communiquée par un de leur représentant, leur logique est la suivante :

« [...] it's our goal to not only make lot of money for the new owner because they make money with housing, with high quality housing and we say you need not only different scales of housing you know like lower housing or higher housing, but you need also Wirtschaftsflächen, so areas to work, industrial area. ».

En agissant sur différents secteurs de densité variée, leur pouvoir de négociation n'est pas négligeable. Effectivement, c'est l'administration cantonale qui doit valider les plans et ainsi autoriser les secteurs de densité souhaitée par les privés. Pourtant, ces accords s'engagent mal car la représentante de l'Administration dit que leurs intentions ne sont parfois pas compatibles avec celle des promoteurs :

« In their business plan they have a density of, a minimum density of 3.0 and we say okay this is already a bad business plan because we cannot guarantee that you get 3.0. And Swiss Life already talks about 3.2. ».

Le discours des pouvoirs publics et celui des privés n'est donc pas le même car, une fois de plus, d'après l'un des représentants des investisseurs institutionnels, si les plans sont conformes au règlement en vigueur, la ville doit leur délivrer les permis.

A ce stade, le discours du Canton prend parfois des directions contraires et il est difficile d'entrevoir quel sera le dénouement des négociations. Dans le discours d'un représentant, il semblerait que les pouvoirs publics soient presque opposés à cette idée de haute densité car pour eux :

« [...] we don't ask for 10'000 inhabitants, it's the private who wants density so they make so many. We say we want a new city district which is livable, which has quality, which has green and open space and if they just leave 2000 people that's fine for us. ».

Par conséquent la densification, très importante pour lutter contre le mitage du territoire et répondre au problème de la pénurie de logements aux termes de l'art. 34 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1), n'est pas forcément placée au premier plan. D'après le Richtplan des Kantons Basel-Stadt (2010) *« Basel (Stadt) als Kernstadt einer trinationalen Agglomeration soll durch Verdichtung nach innen dazu beitragen, das die Zersiedlung an den Rändern der Agglomeration nicht weiter fortschreitet »* (p.9), il ressort que les questions de qualité vont primer sur cette densité.

Et cette qualité est, pour une représentante d'un département de la ville *« a mixture of diversity of uses and diversity of scenarios. »*. Bien que la plupart des acteurs comprennent ce besoin d'hétérogénéité des usages, le représentant de la droite se méfie des conflits que cela peut générer. Il prétend que si les futures entreprises doivent, par exemple, partager une zone avec des logements, il craint qu'après un certain temps leur nuisances sur les riverains les contraignent à quitter les lieux, ce qui pourrait limiter l'attractivité économique. Il faut tenter d'anticiper les nuisances des uns sur les autres car, selon lui *« if you start to build now a new area where you want to combine small businesses with appartements you have to be aware that they have to be constructed so you can minimise the conflicts. »*. L'enquête du STSKB auprès

de la population riveraine offre un résultat similaire car « *Befragt zur Anordnung bzw. Zonierung fand die Mehrheit, dass Mischzonen – im Sinne eines belebten Quartiers – an sich in Ordnung seien, aber man solle das lärmintensive Gewerbe und Wohnnutzung entflechten.* » (p.6).

En résumé, tout le monde s'accorde sur l'intérêt de la mixité d'usages et que les logements à bas loyer sont importants, de même que le haut standing amenant la rentabilité nécessaire à la présence de ces logements moins rentables. Néanmoins, il faut empêcher que cette mixité crée des phénomènes d'éviction et de gentrification.

4.4.1.2. *La hausse des loyers et les risques d'éviction indirecte/gentrification*

D'après un des membres associatifs également riverain du quartier, qui s'inquiète à propos des risques d'éviction indirecte :

« [...] *there was a great fear of gated communities where they transform the whole area because the image of Klybeck is very bad. And of course the rise of rents. You're changing the culture and the life in the city and the rents are rising.* ».

Un autre acteur du quartier affirme que ce phénomène est déjà en marche. Il remarque qu'avec l'amélioration qualitative du quartier, une spéculation importante s'est opérée et qu'en conséquence il y a « *des gens qui sont poussés à la rue et tout ça.* ». Bien que les nouvelles constructions ne dépassent pas le stade de projet, tous les acteurs du quartier perçoivent déjà de grands changements. Ils craignent d'être confrontés à un phénomène d'expropriation similaire au cas du campus Novartis, de l'autre côté du Rhin et si cela devait arriver, d'après un des riverains « *we would fight until the end.* ». Bien qu'opposés à cette hausse, tous ces locaux soutiennent qu'il est très compliqué de l'enrayer, car, selon l'un d'entre eux « *It shall be attractive, and when it's attractive then the rent will rise in the next area. Nobody knows what you do with this problem.* ».

D'aucuns ajoutent encore que ce n'est pas uniquement une question de loyers bon marchés. Effectivement, le problème de la gentrification n'est pas inéluctablement lié à l'arrivée d'une population à haut revenu car pour un des riverains « *The gentrifiers are not the people with the big money, they are creative people and they are building the ground for gentrification.* ».

Un autre acteur ajoute que les promoteurs peuvent également exproprier certains habitants,

résidant dans des logements bon marché, pour en reconstruire de nouveaux. En effet il pense que « *they say yeah we will make it cheap as well. But then they can throw out the people and make it cheap and that's the problem.* » et donc, un des habitant pense que la proposition des privés promettant la construction de logements bon marché ne suffit pas. De ce fait, une des préoccupations principales des riverains du quartier se situe au niveau de la sécurisation des occupants actuels et le PDCn prévoit que : « *Die Gebiete sind sozial einzubetten, indem ihre Auswirkungen auf bestehende Strukturen berücksichtigt werden, sie die Integration in die Nachbarschaften aufzeigen und sie zu einer sozialen Durchmischung beitragen.* » (p.64, 2020).

Cette gentrification semble être inévitable et un représentant de l'Administration dit être totalement conscient que cette question entrera prochainement dans les débats. Il existe néanmoins quelques solutions qui ont été mises en avant par différents acteurs locaux afin de limiter la pression croissante sur les loyers.

Pour un des membres associatifs, une de ces solutions réside dans la mise en place de coopératives d'habitation. Bénéficiant actuellement d'un logement dans une de ces structures, il s'estime chanceux comparativement à certains voisins qui n'ont pas cet avantage. Il soutient que « *Chez nous, nous avons vraiment de la chance parce que nous sommes une Genossenschaft, nous sommes les propriétaires nous-même des deux maisons où j'habite. Et c'est vraiment comme les Gaulois.* ». Cette dernière phrase de la citation est revenue fréquemment dans son discours, une impression d'être « *comme Astérix avec les Romains.* », c'est-à-dire encerclés par l'ennemi. La coopérative est donc un bon moyen de lutte contre la hausse des loyers et l'expropriation qu'il voit germer autour de chez lui. Deux des membres associatifs espèrent que, étant donné la taille du quartier, des logements coopératifs puisse s'intégrer à l'ensemble. Cela semble de fait possible car le Canton estime que « *the private they are also interested in all these themes like genossenschaftswohnung and things like that.* ». Ceci prouverait à la population qu'ils ne sont pas uniquement concentrés sur des logements haut-standings. En revendant des immeubles à des coopératives, ils peuvent tout à fait dégager du bénéfice et occasionner une plus-value à leur image et à celle du quartier.

Il convient également d'évoquer le texte de loi en cours de réalisation lié aux 4 initiatives acceptées en 2018¹⁶. Il concerne principalement les questions de logements abordables et permet de sécuriser la position des populations les plus vulnérables, dans le quartier et sur tout le territoire cantonal. Il existe finalement l'initiative « *Basel baut Zukunft* » que tous les riverains soutiennent. Demandant avant tout un quota de 50% de logements à but non lucratifs pour chaque nouveau projet, ce serait, selon eux, alternative efficace pour lutter contre la pression sur les loyers. Seulement, un obstacle de taille s'est dressé car un des investisseurs institutionnels s'est vivement opposé à cette initiative, qu'il considère aller à l'encontre des intérêts de la ville¹⁷.

4.4.2. Vie de quartier

Représentée par la population locale, les associations qui y sont rattachées et les structures de quartier œuvrant pour le bien-être social, la communauté est un concept fréquemment évoqué par les acteurs locaux. Leurs préoccupations se concentrent sur la nécessité d'offrir un cadre de vie permettant la collaboration et le développement de structure propres aux habitants du quartier.

Afin d'obtenir l'autorisation de bâtir des secteurs à haut densité, les promoteurs sont conscients qu'ils sont tenus de les compenser par des espaces hautement qualitatifs. Un de leur représentant affirme que « *community space is very important for us to have a density, kind of a high density, but if you want to have that you have to create high quality outdoor space.* ». Ils admettent qu'il faut accorder une attention particulière au concept de communauté car le contexte bâlois est en faveur de ce type de plus-value sociale. Selon un des acteurs ancreurs il est important que la population puisse s'approprier les lieux pour ne pas que « *there is not just a strange thing that lands there.* ». De plus, ces projets sont longs et très complexe à développer, c'est pourquoi d'après un des acteurs ancreurs « *it will take a long time until everybody accept it as the new part of the city and everybody feels at home there, it will take a longer time than these 15*

¹⁶ L'intitulé de ces 4 initiatives sont : Protection des locataires dès l'entrée dans l'appartement ; Protection des locataires au tribunal ; Vivre sans crainte d'expulsion ; Droit au logement. Plus d'informations sont disponibles sur : <https://www.swissinfo.ch/fre/locataires-mieux-prot%C3%A9g%C3%A9s-%C3%A0-b%C3%A2le-ville/44181206>

¹⁷ Les articles de Furrer (2021), Allnews (2020) et Basler Zeitung (2020) résumant ce débat sont disponibles à ces adresses : https://www.rhystadt.ch/wp-content/uploads/2021/01/BAZ_-_Basler_Zeitung_main_Edition_2021-01-11_19.pdf
<https://www.allnews.ch/content/immobilier/klybeck-%C3%A0-b%C3%A2le-d%C3%A9cision-positive-pour-rhystadt>
<https://www.bazonline.ch/beschwerde-gegen-gueltigkeitserklaerung-von-basler-initiative-331250434522>

years. ». Il est nécessaire d'avoir une large approbation pour que le quartier puisse accéder à une valeur sociale plus élevée, dont les privés se disent conscients qu'elle peut aller de pair avec une hausse de la valeur économique. Cependant, cette valeur sociale est très difficile à calculer d'après eux et si ces derniers tentent de faire des estimations, les pouvoirs publics admettent ne pas s'en être préoccuper (ce qui renvoie à la critique que cet acteur ancreur leur fait concernant leur manque de vision du marché.). Pour un des membres associatifs, les instruments destinés à promouvoir le bien-être social sont insuffisants. Il estime que le Canton rassure la population en soutenant qu'ils ont d'ores et déjà les instruments adéquats car « *the Administration says "of course there is because with the Zonenplans and the Bebauungsplan we have instruments" but they're not oriented on social aspects.* ». Il craint par conséquent que les aspects sociaux mis en avant, par exemple dans la Vision, ne soient pas forcément respectés en raison de l'absence d'intégration de ces questions dans les documents de projet. Malgré cela, un des riverains pense que les privés seront forcés d'offrir la possibilité aux communautés de s'élargir car « *you can say this is kind of an ideological question, but it's written in the participation process of september 2016, the sharing, gemeinschaftlichkeit. To live in a community, to have sharing models.* ».

Tous les acteurs partagent donc l'avis selon lequel les espaces communautaires sont positifs pour le bien-être social du quartier. Pourtant il ne faudrait pas, pour beaucoup, que cette idéologie soit mise en avant uniquement pour faire la promotion d'un projet soit en vogue. A cela, un des membres associatifs nous déclare qu'il a le sentiment que les structures communautaires qu'ils ont eux-mêmes élaborées sont actuellement récupérées par les investisseurs qui les transforment en arguments publicitaires. Selon lui, afin de rendre le quartier attractif :

« *They said there are artists in the quarter, there are migrants associations and there are local newspapers. Everything that we organised for us or this community, they take it and it's their best argument to advertise their quite expensive project.* ».

Cette association critique également le double discours des privés qui, en parallèle de cette promotion du prochain quartier tendance basé sur la structure de la population actuelle, justifient le fait de ne pas souhaiter construire trop de logements sociaux car, pour un de leur membre « *they say you build ghettos if you do that.* » et « *they always said about our quartier that it's a little bit sad here* ».

Ces deux visions adverses (l'une basée sur une population locale créative et l'autre sur une population associée à l'insécurité) se retrouve également dans le discours des riverains comme l'a montré l'enquête du STSKB lorsqu'ils concluent que :

« Einige hoben Aspekte des Zusammenlebens hervor wie eine grosse Toleranz (« Leben und Leben lassen »), es sei nicht so bürgerlich und kleinkariert und nicht jeder ein Privatpolizist. Von vielen wird die kulturelle Vielfalt, Durchmischung und auch Offenheit geschätzt. [...] Gerade zu den letztgenannten Aspekten gab es aber auch andere Stimmen, die kritisieren, dass es eher ein Nebeneinander als ein Miteinander sei. Die Vielfalt der Kulturen sei dabei zu kippen und die Leichtigkeit gehe verloren. Es gäbe zu viele Kulturen und Kranke und so entstünde Unsicherheit. » (p.2).

En somme, si pour certains la valeur sociale est déjà fortement élevée dans ce quartier, d'autres affirment que des améliorations doivent être faites à ce niveau.

4.4.3. Ecologie

A mesure que le développement progresse, le Canton a constaté que la quantité d'espaces verts (en m² par personne) initialement prévue est insuffisante. Ces derniers prévoient de nombreuses négociations autour de ces sujets et indiquent que *« nobody wants a parc because you don't get money from a park. »*. En plus du fait que cela ne rapport pas, le Canton ajoute que :

« Obviously any m2 of green that we want to have is not a viable business case for them, they lose money with every m2 so that's why our ideas of green space and their idea of green space differ greatly. We had some disputes, well we agreed on a very non descript solution on the Synthese bericht. Basically it was a compromise to have no compromise between us. ».

La question de la densité liée aux espaces verts revient alors au centre du débat puisqu'il nous affirme que *« we negotiated very hard about like the amount of build up space. »* et qu'il n'a pas encore trouvé de solution. Mais il semble que malgré les restrictions que cela entraîne pour les promoteurs, ils sont disposés à inclure ces questions environnementales car un des représentant des pouvoirs public nous fait observer que :

« [...] they have bought the project for a lot of money from BASF and Novartis and they want their money to be amortized. So I presume they will be negotiating equally hard but there's always hope. What I was positively surprised is that in the very short process so far, they are very open to the climate adaptations topic. ».

En somme, un des membres associatifs résume ce débat en concluant que les acteurs peuvent s'accorder sur le besoin d'espaces verts, liés à une forte densité, mais que les idées diffèrent grandement en ce qui concerne leur implantation. De plus, selon une représentante des pouvoirs publics, *« there will be big restrictions of where we can put green spaces. »* en raison des pollutions présentes sur le site.

4.4.3.1. Le climat/énergie et les pollutions

Il existe donc des problèmes de contamination du site qui, bien que contraignantes quant au développement du projet, n'apparaissent pas souvent dans le discours des privés. Pour un des habitants du quartier, qui a travaillé dans le secteur chimique à Bâle durant de nombreuses années, *« il y a vraiment beaucoup de matières chimiques qui sont très dangereuses, qu'il faut, avec beaucoup d'efforts, éloigner et traiter. »*. Un des acteurs de la ville déclare ne pas être en mesure de donner son opinion sur ces pollutions car il existe trop peu d'informations accessibles. Pourtant, dans de multiples documents de projets, les privés confirment avoir sérieusement évalué et situé les problèmes de pollution, ce qui laisse penser que les partenaires publics et privés n'ont pas les mêmes informations à ce sujet. De plus, une des associations a fait analyser le discours d'un représentant du Amt für Umwelt und Energie à un organisme privé qui traite des questions environnementales. Un représentant de l'association nous dit à cet effet que *« On a fait un audio de cet évènement et on l'a analysé après avec les Ärztinnen und Ärzte für Umweltschutz, les médecins pour l'environnement et il a dit des bêtises »*. Cette organisation est de ce fait très méfiante au sujet de ces contaminations, qui sont, selon eux, minimisées et risquent de poser de gros problèmes plus tard dans le développement. Pour

souligner ces risques, elle a mis en ligne de nombreuses publications sur ce qu'ils considèrent problématique et une étude complète résumant les nombreux dangers liés à la contamination¹⁸.

Il existe dans tous les cas une entité externe qui s'occupera de contrôler les travaux d'excavation et le Canton explique à ce sujet que :

« [...] we have to work together with the, like the environmental association like WWF, Pro Natura because we have areas which are in the inventory of the nature. If you entsiegel, if you open the ground, you have to go to them so that's something we have to do in the process of the Vernehmlassung, before the zoning or the developpement. ».

Si le Canton n'a pas un pouvoir considérable sur les privés à ce sujet, il affirme que ces associations environnementales ont, quant à elles, une forte capacité d'opposition qui pousse les investisseurs à respecter leurs recommandations. En effet, beaucoup pensent que les privés voudraient éviter une partie des travaux d'excavation en raison des coûts engendrés qui, comme expliqué auparavant, réduisent leurs possibilités en matière d'investissement dans d'autres secteurs.

Au niveau de l'énergie, un des représentants des investisseurs institutionnels présume que l'efficacité énergétique n'est pas à négocier car la loi la définit déjà très clairement et de manière stricte. Pour lui, l'intégration de principes écologiques dépend davantage de facteurs économiques que de questions idéologiques car :

« [...] on fait tellement faire de logements et puis ce sont des telles quantités d'énergie on a de toute manière envie de les réduire parce que sinon ça va nous obliger d'avoir des centrales thermiques ou des centrales énergétiques sur le terrain, ou à agrandir les centrales énergétiques qui sont là, ce sont des investissements énormes qu'on a de toute manière, de manière rationnelle, envie de minimiser. Donc ça pousse à l'efficacité. ».

¹⁸ Ces publications de Forter (2019) et des Médecins en faveur de l'environnement (2021) sont très critiques face aux agissements des industriels et de l'administration de Bâle-Ville face à la contamination. Elles sont toutes deux consultables aux adresses suivantes:
http://www.aefu.ch/fileadmin/user_upload/aefu-data/b_documents/Aktuell/20190521_Forter_Chemiemuell_Klybeck_Chemieareale_BASF_Novartis_Allmend.pdf
<http://www.aefu.ch/20/themes/produits-chimiques/site-chimique-klybeck-de-basf-novartis/>

L'efficacité énergétique, à son avis, vient essentiellement de la nécessité de limiter les pertes afin de diminuer leur frais d'entretien de manière conséquente. Pour lui, le débat est plutôt « *de se dire comment on fait un travail en commun efficace pour qu'on arrive à mettre ce sujet-là en place.* ».

Ainsi un des acteurs ancreurs parle fréquemment de recherche de rationalité car il existe encore beaucoup d'incertitudes en raison des différentes possibilités qui s'offrent à eux. Il nous dit que

« Il y a déjà eu des concepts énergétiques de faits, on va continuer d'en faire pour essayer de dire est-ce que c'est le Rhin la source de chaleur la plus maline, est-ce que c'est les eaux usées des centrales de traitement des eaux qui sont à côté. ».

Les promoteurs semblent par conséquent conscients des impératifs écologiques. Pour finir, un des acteurs ancreurs mentionne un label qu'ils ont fondé et qui traite « *de la vie sociale, de la connexion par les TP, tout ce qui est nécessaire pour diminuer le footprint.* ». Cet exemple semble démontrer qu'ils ont pris les devants à ce sujet car lors des interviews avec des représentants des pouvoirs publics, ils n'étaient étonnamment pas conscients de l'existence de ce label.

Synthèse

Il convient maintenant de résumer les informations présentées dans les différents chapitres thématiques développés au cours de ce chapitre analytique. Cette synthétisation des données apparaît nécessaire de la multiplicité de débats, discours et intérêts rassemblés.

Cette analyse a permis de déceler quels éléments sont les plus récurrents dans les échanges entre groupes d'acteurs et, en conséquence, centraux dans le développement du projet. Il a été possible de dénoter que plusieurs enquêtés étaient largement plus critiques que d'autres et que la pesée des intérêts n'est pas chose facile à instrumentaliser. Au travers de quatre grandes thématiques : les rapports entre acteurs, les stratégies de planification, les investissements et la durabilité, il apparaît que les négociations peuvent prendre de nombreuses formes distinctes. De plus, les acteurs interrogés abordent des sujets différents, leurs intérêts respectifs n'étant pas situés sur le même plan. Les éléments relatifs à la durabilité (communauté, environnement, espaces publics, etc.) tiennent une place prépondérante dans le discours des acteurs locaux tandis que les questions stratégiques et économiques sont plus propres aux acteurs privés. Entre groupes d'acteurs, il existe également beaucoup d'aprioris quant aux intentions et désirs des investisseurs, développeurs, pouvoirs publics, partis politiques, associations et habitants. Si de nombreux paramètres ont été discutés et partiellement définis, il semblerait que les prochaines étapes du développement seront décisives en termes de concrétisation des objectifs mis en avant dans les documents de projets.

En définitive, ce chapitre a permis de compiler les portions les plus intéressantes et pertinentes des interviews pour en faire ressortir ce qui peut être considéré, dans notre cas d'étude, comme des paramètres de négociations. La discussion qui suit va donc tenter de répondre aux interrogations inhérentes à ces négociations et à leur place dans la construction de la ville.

V. Discussion

Tout au long de ce chapitre, nous allons nous recentrer sur les questions de recherche et hypothèses. L'objectif de cette étude étant d'apprécier l'influence des négociations et leur mise en place dans le cadre du projet de Klybeckplus, nous avons cherché à déterminer comment finance et durabilité pourraient s'harmoniser dans le respect du modèle de « ville négociée ».

5.1. Hypothèse 1

La première hypothèse émise afin de répondre à ces questions concerne sur le processus de négociations en lui-même.

Le processus de négociation mené par des acteurs ancreurs au cours des premières phases de planification du projet de Klybeckplus permet de mettre en lumière les divergences et convergences d'intérêts entre les groupes d'acteurs. Cela dans le but, par la suite, de les concilier dans des documents de projets contraignants pour toutes les parties impliquées, et satisfaisant le plus grand nombre.

Après analyse des propos des enquêtés, il apparaît de nombreuses fois l'idée d'une opposition fondamentale d'un groupe d'acteur face à un autre. Tout d'abord, les acteurs privés considèrent souvent que le public sera indubitablement hostile à tout développement de leur part et comme indiqué par différents acteurs ancreurs, ils s'attendent à de nombreuses résistances en termes de référendums et oppositions. Du côté des acteurs publics, il existe également une appréhension quant aux intentions des promoteurs, considérant qu'ils ne veulent pas se risquer à inclure des éléments sociaux et environnementaux pour des raisons de rentabilité. Cependant, une fois interrogés sur ces sujets, le public comme les privés se sont montrés très ouverts à la discussion, par conséquent cette dichotomie entre intérêts des différentes parties n'est pas confirmée. La question des gammes de prix du logement illustre parfaitement cette idée, si l'un considère qu'il n'y aura malheureusement que du haut standing, l'autre craint qu'il y ait beaucoup de réactions négatives s'il n'y a pas uniquement des bas loyers. En vérité, tous les acteurs se sont montrés compréhensifs à l'idée de mixité qui permettrait d'inclure les besoins de chacun.

Cette illusion d'opposition radicale existe aussi au sein du milieu politique. La droite redoute que la gauche n'use de ses droits pour contester le développement tandis que de son côté, la

gauche s'attend à ce que la droite exerce des pressions pour étouffer ces revendications. Une fois de plus, d'un côté comme de l'autre, les partisans politiques ont finalement démontré qu'il était possible et préférable de chercher des compromis permettant d'aboutir à un projet positif pour tous. En somme, il existe des situations où nous ne pouvons dire qu'un acteur et pour ou contre mais qu'il est plutôt dans un entre deux qui cherche une troisième solution plus consensuelle.

Bien qu'il semble être possible de concilier les souhaits des différents groupes, il n'est pas aisé de définir concrètement quel est l'intérêt d'un acteur dans le projet. Nous avons été confrontés à plusieurs reprises à un curieux double discours de la part des pouvoirs publics, une ambivalence du positionnement des autorités locales sur divers enjeux qui est également relevée par Rérat, Söderström, Besson et Piguet (2008) et qui proviendrait de l'envie de pouvoir répondre positivement à des intérêts opposés.

Tout d'abord, malgré le fait que le Canton cherche à limiter au maximum l'étalement urbain au travers de l'utilisation mesurée du sol et par le biais de la densification par projet, ils nous ont souvent évoqué la question de la densité qui, selon eux, ne devrait pas être trop élevée afin de conserver une certaine qualité des espaces publics. Les investisseurs privés ayant pour but de réunir un maximum de logements et d'emplois sur leurs parcelles, doivent faire valider leur Bebauungsplan par le Canton qui dans une certaine mesure pourrait limiter le taux de densité souhaité par les développeurs. Dès lors, cela ouvre la voie à deux cas de figure ; le Canton peut valider leur taux de densité en leur imposant différents usages ou réduire ce taux au risque que les promoteurs diminuent leurs dépenses à des fins qualitatives. Pour cette raison, de nombreuses négociations sont attendues à ce niveau et la double position du Canton face à la densité compromet la réalisation de prédictions quant au résultat final.

Malgré le fait que le Canton et les privés soient partenaires, que les discussions visent un maximum d'ouverture et de communication transparente entre ces derniers, il a été montré qu'il subsiste des sujets où les 3 partenaires de planification n'échangent pas suffisamment selon les principes d'unité et de vision commune qu'ils mettent en avant. C'est par exemple le cas au niveau des business plans, effectivement le manque d'information sur leurs différentes stratégies laisse percevoir certains conflits. Comme cela a été révélé plusieurs fois au cours de notre analyse, de nombreuses négociations sont à prévoir en ce qui concerne la propriété. Si le Canton est persuadé de pouvoir acheter du terrain à leurs propriétaires, dans le pire des cas au

travers de l'expropriation, un de ces derniers nous avait garanti qu'ils n'ont aucun droit légal à ce niveau. La situation est donc ambiguë, car si les partenaires évoquent tous la loi comme l'instrument autorisant la réalisation de leurs intentions, il semblerait qu'ils ne se réfèrent pas aux mêmes articles de loi puisque leurs positions se contredisent. Un des experts qui a accompagné les discussions entre ces partenaires nous assure pourtant que l'objectif est de faire en sorte qu'ils parviennent à une conception commune de la direction qu'ils veulent prendre et de la manière dont ils veulent améliorer l'avenir. Pourtant nous avons pu dénoter que par le manque de clarté dans l'expression de leurs intentions, les négociations restent très houleuses. Leurs différentes stratégies conduisent à des situations conflictuelles comme nous l'a fait observer un des acteurs ancreur. En effet, tout comme Da Cunha (2015), il critique l'héritage de Le Corbusier dans l'urbanisme actuel en raison de la rigidité du concept d'urbanisme fonctionnel. Tandis que les pouvoirs publics fonctionnent encore souvent sur ce modèle, plusieurs acteurs s'accordent pour dire qu'il faut faire table rase de cette idéologie. Il propose d'adopter une approche marché, plus à même de répondre à la demande actuelle, cependant il désespère de voir que le Canton persiste dans une vision idéaliste de la ville, donc non réalisable.

Ainsi, lorsque les intérêts convergent, il est aisé de s'accorder sans même avoir besoin de négocier mais lorsque ces intérêts divergent, comme c'est le cas pour les sujets exposés ci-dessus, les négociations aboutiront souvent à des compromis. Pourtant, comme Cassier et Kesteloot (2012) l'ont mis en évidence, le but des négociations n'est pas de créer des projets urbains basés sur des consensus mais bien sur une recherche commune de solutions. Certains acteurs ancreurs vont encore plus loin et estiment que le postulat de la négociation n'est pas suffisant. D'après eux, sans une collaboration optimale découlant de discussions ouvertes entre partenaires seuls de médiocres compromis sont possibles et le partenariat n'atteindra pas le but escompté.

En somme, au cours des différents événements de participation et les nombreuses négociations, une multitude d'intérêts ont été exprimés. Ces derniers se sont retrouvés compilés dans des documents de projet tels que la Vision, documents non contraignants. La population locale ayant apprécié le fait d'avoir pu s'exprimer, rien ne lui garantit la prise en compte de ses vœux dans les documents de projets qui seront contraignants. L'important n'est pas uniquement de créer l'illusion d'avoir participé, et comme Lefebvre (1967) le dit, les professionnels de l'urbain

ne sont pas thaumaturges, il revient aux acteurs locaux, non spécialistes, qui possèdent la pratique et l'expérience de leur environnement de programmer la ville. Effectivement, plusieurs acteurs locaux privés ont critiqué le fait qu'un processus ouvert n'était pas adapté car il devient élitiste en raison du peu de personnes ayant les capacités à s'exprimer.

Malgré ces critiques, les derniers documents de projet publiés semblent avoir garanti la concrétisation de la majorité des demandes des investisseurs et des acteurs locaux. N'étant que des documents à titre informatifs beaucoup craignent que leur contenu ne se matérialise pas au terme du contrat de développement urbain et permis de construire.

Nous pouvons considérer que les négociations menées par les acteurs ancreurs sous différentes formes mettent en lumière ces divergences et convergences d'intérêts. Néanmoins, il arrive que ces derniers soient d'une certaine façon double et donc peu précise, ce qui laisse planer un doute quant à la primauté de certains intérêts sur d'autres. En outre, bien que des documents ayant comme finalité l'harmonisation des différentes demandes aient été réalisés, rien ne peut assurer aux acteurs publics que les plans (directeur, d'affectation ou de construction), le contrat d'urbanisme et le permis de construire, contraignants à la fois pour les autorités et pour les propriétaires, incluront les divers éléments qui ont été mis en avant dans les documents de projets. Mise à part le cadre légal il n'existe pas d'obligations pour les investisseurs et l'unique possibilité des locaux pour modifier divers paramètres que ces documents contraignants définissent serait donc, une fois qu'ils seront publiés, de s'opposer au projet au travers de référendums et initiatives. Seulement, si les promoteurs ne sont pas convaincus que ce développement leur soit bénéfique en raison d'un "*renchérissement des coûts trop élevé*" (Theurillat, 2010, p.16), ils pourraient se retirer. Sans l'engagement de tels institutionnels, Lieberherr-Gardiol (2007) considère que la mise en œuvre d'un urbanisme durable n'est pas possible. De plus, la ville de Bâle ayant besoin de répondre à une demande croissante en matière de logements et d'emplois se verrait repousser de plusieurs années une offre (en termes économiques) qui améliorerait leur compétitivité, leur attractivité et les élèverait dans la hiérarchie urbaine et l'économie mondiale (Poirot & Gérardin, 2010 ; Theurillat, 2011). Cependant, dans notre cas, les partenaires privés étant également des acteurs ancreurs, leur menace de défection est réduite. Effectivement, les fonds immobiliers présents, étant non cotés, « *les prix sont négociés de gré à gré et la liquidité/mobilité (exit) est moins facile.* » (Theurillat, Rérat & Crevoisier, 2014, p.245).

Pour terminer, nous avons pu observer qu'une partie des enquêtés ne considèrent pas la négociation comme une solution optimale. Que ce soit pour des raisons liées aux compromis, qui souvent ne satisfont presque personne ou, pour des motifs plus subjectifs selon lesquels, peu importe les négociations, certains acteurs réfutent le modèle de croissance économique comme n'étant pas une solution d'avenir viable. Il conviendrait pour ces personnes d'aller chercher plus loin que les négociations afin de mettre en place la forme urbaine idéale.

Revenant à notre hypothèse, nous pouvons postuler que les intérêts des acteurs étant pour la plupart connus après la première phase de planification, cette hypothèse peut à priori être validée. En effet, même si quelques doutes subsistent, les acteurs ancreurs perçoivent bien ce qui est important pour la population locale, pour le Canton, pour les investisseurs etc. Néanmoins, les décisions, positions et points de vue risquant de changer au cours des étapes ultérieures qui aboutiront à la production de documents contraignants, cette hypothèse ne sera donc que partiellement validée.

5.2. Hypothèse 2

La deuxième hypothèse posée afin de répondre à ces questions s'oriente davantage sur les issues des négociations.

Dans le cadre du projet de Klybeckplus, les intérêts financiers semblent pouvoir être accordés au développement durable, ou bénéficié de ce dernier et ainsi permettre de concilier les deux positions à priori antagonistes. L'objectif final étant d'aboutir au modèle de ville négociée, située entre rendement et durabilité urbaine.

Commençons par signaler qu'en raison des dispositifs démocratiques semi-directs tels que les référendums, les propriétaires/développeurs ont tout intérêt à intégrer les attentes de la population, principalement axée sur des impératifs de durabilité. D'autant que la législation impose d'ores et déjà plusieurs éléments ayant trait au développement durable ainsi qu'aux principes de compromis politiques et de négociations en cas de différends. Un acteur ancreur nous a rappelé maintes fois qu'il se basait majoritairement sur les lois pour les questions de durabilité. Il ajoute cependant qu'une partie de ces éléments sont dans tous les cas bénéfiques pour eux en termes monétaires. En prenant l'exemple de l'efficacité énergétique, il démontre que ce concept permet de limiter certains frais liés aux pertes d'énergies et donc, ces investissements seront amortis à long terme. Cela nous indique qu'au niveau de l'économie de ressources, les principes de durabilité sont aisément conjugables avec la recherche de rentabilité.

Seulement, pour la plupart des autres paramètres préconisés par le développement durable, leur compatibilité avec les paramètres financiers représente un plus grand défi. Nombre de ces facteurs sociaux et écologiques ne génèrent aucun revenu direct apparent. C'est au travers de l'attractivité/image du site, dépendant en grande partie des espaces verts, lieux communautaires, logements à but non lucratifs, espaces culturels et des activités associatives, qu'il sera probable de générer des revenus supplémentaires. Effectivement, Theurillat, Rérat et Crevoisier (2014) estiment que *“La valeur économique d'un objet immobilier, en particulier celle de projets d'une certaine taille, est donc la somme pondérée de différentes valeurs sociales, qui peuvent faciliter ou empêcher sa réalisation.”* (p.251). Difficile de chiffrer précisément cette valeur sociale, de traduire cette plus-value en données financières et c'est la raison pour laquelle les promoteurs restent relativement réticents au développement de certaines de ces structures. Le Canton et la

population souhaitant maximiser ces facteurs, ils tentent inlassablement de démontrer aux investisseurs les avantages de la durabilité.

Les structures non rentables sont ainsi au cœur des négociations, en effet, dans de telles structures, l'équilibre entre rentabilité et investissement est plutôt fragile. Ni l'*exit*, ni la *voice*, comme définit par Theurillat (2010) ne doivent dominer de manière trop radicale auquel cas la pression sur le projet sera trop forte et le risque qu'il échoue sera d'autant plus grand.

Si les acteurs publics sont persuadés que ces usages à but non lucratifs sont essentiels, les acteurs privés, sous certaines conditions, sont prêts à s'engager dans leur réalisation. Grâce, par exemple, au financement croisé, un investisseur peut tout à fait avoir une structure non rentable dans son portefeuille. L'exemple du projet d'Allschwil, où les autorités ont laissé pour ainsi dire libre cours au développeur à condition que 40 logements gratuits soit inclus, prouve cela. La compensation d'un usage non rentable par un usage fortement rentable permet donc d'allier des paramètres durables et économiques, si toutefois les pouvoirs publics en sont ouverts à ces pratiques.

Ce qui est énoncé ci-dessus démontre que les propriétaires sont en principes favorables aux éléments de durabilité. Malgré cela, plusieurs acteurs locaux mettent en garde contre la façon dont cette durabilité serait appliquée. Comme Andrieu et Beaurain (2018) le pensent, la ville durable n'est pas nécessairement la solution aux problèmes urbains actuels. Trop souvent axée sur des questions d'énergie et de climat (Mancebo, 2011) une partie des efforts entrepris dans le but de créer une ville durable accentuent parfois les inégalités intra-urbaines (Emelianoff, 2005, 2007). Un riverain nous a illustré un des risques liés à une application directe des principes durables. Il nous a fait remarquer qu'il était probable que, dans l'intention de réaliser de nouveaux logements bon marché afin de répondre aux termes des contrats et plans de développement officiels, certains immeubles du quartier qui bénéficient déjà de ce type de logements pourraient être détruits et remplacés par de nouvelles constructions, ce qui prêterait les riverains actuels. Un autre risque lié à la durabilité qu'il convient d'évoquer pour appuyer ces propos réside dans la notion de mixité sociale. Comme il a été constaté au point 1.3.2.1., ce concept n'atteint que rarement les objectifs qu'il s'est fixés et aboutit parfois sur un phénomène de gentrification. Une partie des acteurs locaux se montrent donc méfiants

face à l'application du développement durable dans le cadre du projet de Klybeckplus car, selon eux, les intérêts économiques restent prioritaires dans le camp des acteurs privés.

Un dernier point qui a été soulevé de nombreuses fois comme limitant les investissements dans des structures en lien avec le développement durable est celui des pollutions présentes sur le site. Il existe une grande incertitude sur la quantité de matières nocives présentes dans le sol et dans les bâtiments et une incertitude encore plus grande sur les coûts que cette dépollution va générer. Cette dernière pourrait fortement compromettre la viabilité économique du projet, et donc limiter sérieusement la présence d'usages non rentables.

Pour résumer notre seconde hypothèse, le modèle de « *ville financiarisée* » prend de l'ampleur dans le contexte bâlois considérant l'intérêt des investisseurs institutionnels pour l'acquisition d'infrastructures urbaines (Theurillat, 2011). Le modèle de la « *ville durable* » s'est quant à lui progressivement ancré dans les mentalités et se concrétise dans la législation actuelle. La conciliation de ces deux modèles tendrait à s'imposer comme une nécessité plutôt qu'une envie. Il semblerait que les différents acteurs ont évoqué des manières de concilier ces deux modèles et que tous les groupes concernés ont ciblé l'importance de créer de la valeur financière ainsi que de la valeur sociale, ayant le sentiment qu'elles sont toutes deux primordiales pour le bon développement de ce projet. Cependant, les instruments et stratégies mises en place pour atteindre un tel but ne sont que partiellement définis et des solutions concrètes restent à formuler. Nous pouvons donc considérer que, malgré le souhait de faire converger ces deux modèles en une « *ville négociée* », les processus pour y parvenir sont encore flous dans le cadre de Klybeckplus. Cette hypothèse ne peut donc être que partiellement validée.

Conclusion et limites de l'étude

Ce travail de mémoire a eu pour objectif l'étude de deux questionnements liés au modèle de « *ville négociée* », proposé par Theurillat. Le premier est lié au principe de négociation en lui-même et à ce qu'il permet de mettre en lumière. Le deuxième est orienté sur la potentielle mise en commun de deux modèles de ville, à priori antagonistes.

Pour nous référer à un cas concret, nous avons décidé de nous intéresser au projet de Klybeckplus. Ainsi, au travers de la littérature, de données préconstruites et d'entretiens semi-directifs menés avec plusieurs acteurs, nous avons tenté de dégager de nouveaux enseignements, à la fois au niveau du contexte bâlois qu'au niveau de la pertinence du modèle de « *ville négociée* ». Marqué par les impératifs de la requalification urbaine et de la densification qualitative, ce projet nous a permis de mettre en lumière un nombre important d'éléments propres au développement de grands ensembles multifonctionnels, sur ce site détenu majoritairement par des propriétaires issus de la sphère privée.

Le premier aspect mentionné, qui repose sur notre première question de recherche, a démontré que les groupes d'acteurs, souvent perçus à tort comme ayant des positions antinomiques, sont pour la plupart dans une démarche ouverte ayant comme finalité le consensus, profondément ancré dans les mœurs suisses. Enormément de sujets sont débattus/discutés/négociés entre les différents groupes d'acteurs qui interagissent en fonction des particularités de chacun. Dans les premières phases du projet, nous avons pu déceler quels étaient les intérêts et attentes des nombreux protagonistes face à ce développement, les instruments auxquels ils pourraient recourir pour les défendre ainsi que les convergence et divergence d'opinions qui seront compilées par la suite dans des documents de projet. Il ressort que certaines thématiques seront plus aisément négociées que d'autres qui seront moins à même de satisfaire unanimement l'ensemble des protagonistes. Il semble également clair que, par le biais de compromis, certains intérêts primeront sur d'autres et qu'il est impossible d'attribuer une équivalence à toutes les demandes.

Cette étude a également dévoilé différents mécontentements et limites dans le déroulement des processus de discussion/participation/négociation. En effet une partie des acteurs n'était pas

satisfaite des procédés retenus par les acteurs ancreurs pour réunir et analyser les requêtes des différents concernés. De plus, nous ne pouvons pas conclure qu'un groupe d'acteur ait eu satisfaction puisque les documents contraignants ne seront publiés que dans la suite du processus (fin de la phase 2 et phase 3). Dès lors, cette étude ne peut que déceler où les débats/négociations, sont les plus ardents. Il est possible de cartographier les intérêts des acteurs mais nous ne pouvons confirmer qu'ils seront finalement inclus bien que plusieurs documents laissent entrevoir les grandes lignes du projet définitif.

Dans le cas où le modèle de la « *ville négociée* » serait conformément appliqué, la population pourrait profiter de la plus-value apportée par le projet de Klybeckplus au travers de la création de différents types de logements, de structures culturelles et communautaires, d'espaces verts ainsi que de l'ouverture d'un quartier actuellement peu perméable, sans que les intérêts économiques des investisseurs ne soient restreints. Si les négociations ne satisfont pas la population, ce que plusieurs acteurs prévoient, l'utilisation d'instruments de démocratie semi-directe sera faite afin que la population puisse maximiser les impacts positifs du développement sur son cadre de vie.

Pour le second aspect qui nous intéresse, basé sur la deuxième question de recherche, nous avons pu révéler les enjeux et défis de l'intégration des principes de financiarisation/rentabilité et de la durabilité/bien commun, dans le développement du projet. Reposant sur plusieurs critères, il a été précisé de quelles façons deux logiques de construction de la ville, supposées contraires l'une à l'autre, peuvent coexister de manière positive. Comme Theurillat (2011) l'a démontré, « *les formes de durabilité produites par la finance dans le contexte institutionnel suisse [...] renvoient principalement à des compromis entre « économie et environnement* » » (p.250).

La mise en œuvre de tels compromis est cependant sujette à de nombreuses négociations qui, selon les principes d'équité et pour s'assurer d'une réussite, doivent être menées sur la base d'une relation horizontale entre toutes les parties prenantes. Beaucoup des solutions proposées par la littérature et par les acteurs du projet reposent sur le bon vouloir de ces derniers en termes de conciliation, puisqu'il n'existe que peu d'instruments concrets pour garantir leur inclusion catégorique. Dès lors, la mission des acteurs ancreurs, notamment axés sur la traduction économique d'usages non rentables ou faiblement rentables, s'est révélée primordiale afin dans l'intention de faire coïncider les intérêts économiques des acteurs financiers avec ceux des

acteurs urbains, orientés sur les impacts territoriaux du développement. L'unanimité n'étant pas réaliste en raison de l'incompatibilité de certains courants de pensée, il est tout de même possible d'aboutir sur un résultat qui ménage de façon équilibrée les différentes visions, néolibérales et durables, d'une urbanité d'avenir.

En somme, ce modèle de « *ville négociée* » peut s'avérer avantageux pour le Canton car, au travers de la « *ville financiarisée* » et outre la taxe sur la plus-value, il lui permet de profiter de la croissance économique, de la revalorisation de ses centralités et de la hausse de l'attractivité, engendrées par les investisseurs institutionnels, sans devoir engager une quantité trop importante de ressources économiques. En parallèle, si grâce aux négociations, la durabilité de cette « *ville financiarisée* » est assurée au travers de l'application conjointe du modèle de « *ville durable* » où les politiques publiques s'orientent davantage sur la prise de parole équilibrée de tous les acteurs urbains, le Canton peut limiter les effets négatifs de la requalification urbaine et des grands ensembles multifonctionnels, à savoir, la hausse des polarisations socio-spatiales, les impacts environnementaux et tout ce qui en découle (image de la ville, santé, coûts supplémentaires, etc.). Ainsi, la « *ville négociée* », grâce aux acteurs ancreurs capables de « *négoier l'ancrage du capital dans la ville sous contrainte de durabilité* » (Ibid., p.247), peut donner naissance à de nouvelles formes de construit urbain, de territoire urbain et de gouvernance urbaine basés sur des compromis entre acteurs mobiles (investisseurs) et acteurs locaux (communauté urbaine). Dans notre cas, si par exemple les acteurs ancreurs parviennent à négocier une quantité de logements sociaux qui satisfait la population et à élaborer un montage financier qui permette aux investisseurs d'assurer leur business plan, tout en respectant le cadre légal, nous pouvons considérer que la mise en œuvre de la « *ville négociée* » sera une réussite. En fonction de ce qui a été exposé et dans une moindre mesure sur la base de la figure 8, le tableau ci-dessous offre une vision d'ensemble comparative des 3 modèles de ville selon différents critères.

Tableau 5 : Comparaison des 3 modèles de ville selon plusieurs critères. Tiré de E. Prodollet, 2021

	VILLE FINANCIARISÉE	VILLE DURABLE	VILLE NÉGOCIÉE
Enjeux	Assurer l'attractivité du capital	Diminuer les effets négatifs de la transformation du paysage urbain	Assurer la durabilité de la ville financiarisée
Avantages pour la collectivité	Apporte de la croissance économique Limite les dépenses des pouvoirs publics	Améliore la qualité environnementale Réduit les inégalités socio-spatiales	Garanti que les investisseurs prendront en compte les impératifs sociaux et environnementaux
Avantages pour la structure urbaine	Assure la compétitivité Accroît l'attractivité des centralités Développe les centralités Insère la ville dans la dynamique de mondialisation	Limite l'étalement urbain Accroît l'attractivité des centralités Limite les besoins en énergie Conservation et création d'espaces verts	Répond aux besoins de densification et de requalification tout en améliorant la qualité urbaine
Avantages pour les investisseurs	Marché libre Permet de maximiser la rentabilité S'assurer une rente fixe	Améliore l'image du projet Réduit certaines dépenses	Limite les risques d'oppositions, de référendums et d'initiatives populaires. Permet de réaliser leur business plan
Relations entre acteurs	Financiers en position de force (vertical)	Financiers en position d'égalité (horizontal)	Logique verticale du capital et horizontale des débats locaux sur des enjeux de durabilité
Besoins	Attraction d'investisseurs privés Conditions économiques favorables (<i>rent gap</i> , <i>fiches</i> , etc.)	Prise de parole équilibrée Identifier les leviers de maîtrise des flux urbains	Besoin que les négociations soient judicieusement menées et que les discussions soient ouvertes Repose sur la bonne volonté des intéressés
Limites	Inégalités socio-spatiales et gentrification Menace de l'« <i>exit</i> »	Investissement peu rentables à court terme Manque de garantie d'inclusion des résultats de la participation	Compromis ne sont pas toujours satisfaisants Ne répond pas nécessairement aux limites des deux autres modèles Manque d'instruments et de stratégies concrètes
Critiques	Construction de la ville selon les intérêts d'acteurs privés Maximisation de la rentabilité au dépens d'impératifs sociaux	Reste sous l'emprise du capitalisme Manque d'inclusion des réalités économiques	Logique de croissance économique

Nous pouvons ajouter, comme dernière limite, qu'il est certain que de nombreuses autres négociations auront lieu, par exemple, avec les groupes commerciaux ou les constructeurs pour n'en citer qu'une partie. L'horizon de ce projet étant fixé à 2040, il reste également diverses incertitudes quant à l'évolution de la situation générale environnante. Dès lors, une fois le projet de Klybeckplus terminé, il serait très intéressant de revenir sur les modalités de ce développement et de comparer le résultat final avec les nombreux éléments qu'il est supposé contenir. Ce résultat permettrait d'apprécier la pertinence du choix de la « *ville négociée* ».

Finalement, afin d'approfondir et de poursuivre dans la direction de cette recherche, il serait judicieux d'analyser diverses limites qui ont été exposées au cours de ce mémoire. Nous avons pu observer que la financiarisation de la ville ainsi que plusieurs principes de durabilité sont potentiellement créateurs d'inégalités. La négociation n'est pas non plus exempte de toute critique puisque les compromis auxquels elle aboutit induisent une certaine forme d'insatisfaction. Par conséquent, beaucoup d'acteurs proposent d'entamer une réflexion sur d'autres modalités de développement.

Ainsi, pour compléter notre étude, il conviendrait par exemple de définir plus précisément le rôle de la population dans les décisions, de mieux situer les répercussions de la hausse d'attractivité des centres ville sur la question des logements, d'élargir davantage l'échantillonnage pour une représentativité plus adéquate, de se pencher sur la concrétisation du principe de flexibilité dans un mégaprojet urbain ou de chercher d'autres logiques de croissance que celle du développement économique. Je finirai par insister sur ce dernier point en déclarant que selon moi, au vu de certaines prédictions concernant la hausse des inégalités, le changement climatique et l'érosion des ressources matérielles, beaucoup de paramètres pourraient être drastiquement remis en question au cours des prochaines décennies si une prise de conscience générale n'est pas faite au niveau des répercussions de notre logique de croissance actuelle.

Références

Ouvrages et articles

Andrieu, M., & Beaurain, C. (2016). La ville durable comme fard de la ville néolibérale. Penser l'urbain d'aujourd'hui sans œillères. *Revue du MAUSS*. Repéré à <http://www.journaldumauss.net/?La-ville-durable-comme-fard-de-la>

Atkinson, R., & Bridge G. (2004). *Gentrification in a global context. The new urban colonialism*. London, Angleterre : Routledge

Blanc, M. (2012). *Espace, inégalité et transaction sociale*. Repéré à <http://journals.openedition.org/sociologies/3832>

Both, J.F. (2005). Métropolisation et étalement urbain : un nouveau régime d'urbanisation. Dans Da Cunha, A., Knoepfel, P., Leresche, J-P., & Nahrath, S. (2005). *Enjeux du développement urbain durable : Transformation urbaines, gestion des ressources et gouvernance* (pp. 39-53). Lausanne, Suisse : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Cassiers, T., & Kesteloot, C. (2012). Socio-spatial Inequalities and Social Cohesion in European Cities. *Urban Studies*, 49(9), 1909-1924. doi:10.1177/0042098012444888

Castells, M. (1973). *Luttes urbaines et pouvoir politique*. Paris, France : Maspero

Da Cunha, A. (2015). Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable. De l'impératif écologique à la qualité urbaine. *BSGLg*, 65, 5-25. Repéré à <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=4116&file=1>

Da Cunha, A., Knoepfel, P., Leresche, J-P., & Nahrath, S. (2005). *Enjeux du développement urbain durable : Transformation urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne, Suisse : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build « gentrification » and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37, 1165-1190. doi:10.1068/a3739

Dumez, H. (2011). Qu'est-ce que la recherche qualitative ? *Le Libellio d'AEGIS*, 7(4), 47-58. Repéré à https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00657925/file/pages_47_A_58_-_Dumez_H._-_2011_-_Qu_est-ce_que_la_recherche_qualitative_-_Libellio_vol._7_nA_4.pdf

Forster, M. (2019). *Die BASF- und Novartis-Areale sowie Chemiemüll auf Allmend im Basler Stadtteil Klybeck: Stand der Untersuchung*. Repéré à http://www.aefu.ch/fileadmin/user_upload/aefu-data/b_documents/Aktuell/20190521_Forster_Chemiemuell_Klybeck_Chemieareale_BASF_Novartis_Allmend.pdf

Godechot, O. (2013). Financiarisation et fractures socio-spatiales. *L'Année sociologique (1940/1948-)*, 63(1), 17-50. Repéré à <https://www.cairn.info/revue-l-annee-sociologique-2013-1-page-17.htm>

Kenworthy, J. R., & Newman, P. G. (1989). *Cities and Automobile Dependence*. Brookfield, Etats-Unis : Gower Publishing.

Kirszbaum, T., & Epstein, R. (2003). L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines. *Regards sur l'actualité*, 292, 63-73. Repéré à https://www.researchgate.net/publication/334598926_L%27enjeu_de_la_mixite_sociale_dans_les_politiques_urbaines

Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470. doi :10.1177/0042098008097099

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London, Angleterre : Routledge. doi :10.1111/j.1468-2257.2008.00443.x

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville I*. Paris, France : Athropos

Lieberherr-Gardiol, F. (2007). Durabilité urbaine et gouvernance, enjeux du xxie siècle. *Revue internationale des sciences sociales*, 193-194(3-4), 373-385. doi:10.3917/riss.193.0373

Liu, Y., Tang, S., Geertman, S., Lin, Y., & van Oort, F. (2017). The chain effects of property-led redevelopment in Shenzhen: Priceshadowing and indirect displacement. *Cities*, 67, 31-42. Repéré à <https://isiarticles.com/bundles/Article/pre/pdf/139994.pdf>

Mancebo, F. (2011). La ville durable est-elle soluble dans le changement climatique? *Environnement urbain / Urban Environment*, 5, 1-9. doi.org/10.7202/1005873ar

Mettan, N. (1992). Place de la négociation dans les processus d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Dans Ruegg, J. et al. (Ed.) *La négociation* (pp. 79-94). Lausanne, Suisse : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Monteventi Weber, L., & Thévoz, L. (2008). Une approche systémique des relations urbain-rural : le cas de la région de Morges. Dans Monteventi Weber, L., Deschenaux, C. & Tranda-Pittion, M. (2008). *Campagne-ville: le pas de deux* (pp. 239-250). Lausanne, Suisse : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Morange, M., & Foy, S. (2014). Ville, néolibéralisation et justice. *justice spatiale | spatial justice*, 6. Repéré à <https://www.jssj.org/wp-content/uploads/2014/05/Intro-VF-numero-6-jssj1.pdf>

Poirot, J., & Gérardin, H. (2010). L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel. *Mondes en développement*, 149(1), 27-41. Repéré à <https://doi.org/10.3917/med.149.0027>

Rérat, P. (2009). *Entre étalement urbain, réurbanisation et gentrification*. Thèse de doctorat inédite, Université de Neuchâtel. Repéré à https://www.unine.ch/files/live/sites/inst_geographie/files/shared/documents%20-%20C3%A0%20supprimer%20C3%A0%20terme/theses/resume_these_rerat.pdf

Rérat, P. (2012). Housing, the Compact City and Sustainable Development: Some Insights From Recent Urban Trends in Switzerland. *International Journal of Housing Policy*, 12(2), 115-136. doi:10.1080/14616718.2012.681570

Rérat, P. (2019). The return of cities: the trajectory of Swiss cities from demographic loss to reurbanization. *European Planning Studies*, 27(2), 355-376. doi:10.1080/09654313.2018.1546832

Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., & Piguet, E. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, 1(1-2), 39-56. doi:10.3917/esp.132.0039

Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., & Piguet, E. (2009). From urban wasteland to new-build gentrification : the case of swiss cities. *Population, Space and Place*, 16(5), 429-442.

Rey, E., & Frank, F. (2015) Métropolisation de la Suisse: entrave ou opportunité pour la durabilité? *TRACES*, 21, 3-6. Repéré à <https://infoscience.epfl.ch/record/213055?ln=fr>

Salomon Cavin, J., & Mathieu, N. (2014). Interroger une représentation collective : la ville mal-aimée. Dans D. Martouzet (Ed.), *La ville aimable* (pp. 125-153). Tours, France : Presses universitaires François-Rabelais.

Sassen, S. (2004). Introduire le concept de ville globale. *Raisons politiques*, 15(3), 9-23. Repéré à <https://doi.org/10.3917/rai.015.0009>

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. doi:10.1080/01944367908977002

Theurillat, T. (2010). *La ville négociée : entre financiarisation et durabilité*. Représenté à https://doc.rero.ch/record/17460/files/Theurillat_Thierry_-_La_circulation_du_capital._La_ville_n_goci_e_20100312.pdf

Theurillat, T. (2011). La ville négociée : entre financiarisation et durabilité. *Geographie, économie, société*, 3(3), 225-254. Représenté à <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2011-3-page-225.htm>

Theurillat, T., & Crevoisier, O. (2010). *La durabilité d'un objet financiarisé: le cas de Sihlcity à Zurich*. Représenté à http://doc.rero.ch/record/17454/files/Theurillat_Thierry_-_La_circulation_du_capital._La_durabilit_d_un_objet_financiaris_20100311.pdf

Theurillat, T., & Crevoisier, O. (2011). *Durabilité et ancrage du capital: négociations autour de deux grands projets urbains en Suisse*. Représenté à http://doc.rero.ch/record/22317/files/Theurillat_Thierry_-_La_circulation_du_capital._N_gociations_autour_de_deux_grands_projets_20110406.pdf

Theurillat, T., Rérat, P., & Crevoisier, O. (2013). *Les marchés immobiliers : acteurs, institutions et territoires*. Représenté à https://doc.rero.ch/record/32379/files/Theurillat_Thierry_-_

[_La_circulation_des_richesses._Les_marchés_immobiliers_acteurs_institutions_et_territoires_20130621.pdf](#)

Theurillat, T., Rérat, P., & Crevoisier, O. (2014). Les marchés immobiliers : acteurs, institutions et territoires. *Géographie, économie, société*, 16(2), 233-254. Représenté à <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2014-2-page-233.htm>

Wehrli-Schindler, B. (2015). *La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie : Un guide visant à renforcer le développement territorial durable*. Zurich, Suisse : Scheidegger & Spiess.

Documents légaux

Art. 1 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, modification du 15 juin 2012 (=LAT ; RS700)

Art. 4 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, modification du 15 juin 2012 (=LAT ; RS700)

Art. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (= Cst. ; RS 101)

Art. 34 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1)

Art. 55 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1)

Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (=LAT ; RS700)

Art. 104 de la Constitution du canton de Bâle-Ville du 23 mars 2005 (RS 131.222.1)

Documents cadres

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt. (2020). *Kantonaler Richtplan*. Représenté à <https://www.richtplan.bs.ch/download/richtplan/geltender-richtplan.html>

IBA Basel. (2020). *Stratégie des espaces publics et écologiques du 3Land*. Représenté à https://issuu.com/hell102/docs/2020_3land_strategie-espaces-publics_freiraumkonze

Kanton Basel-Stadt. (2016). *Planungsvereinbarung*. Représenté à <https://www.klybeckplus.ch/information/downloads.html>

Kanton Basel-Stadt. (2016). Präsentation Medienkonferenz. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/information/downloads.html>

Kühne, M., & Wicki, S. (2020). *Vision klybeckplus : Ein Mehrwert für Basel*. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/projekt/vision.html>

Metron Raumentwicklung AG. (2018). *Schlussbericht Testplanung*. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/information/downloads.html>

Office fédéral de la statistique. (2013). Surfaces d'habitat et d'infrastructure, de 1979/85 à 2004/09. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/espace-environnement/utilisation-couverture-sol/surfaces-habitat-infrastructure.assetdetail.440803.html>

Office fédéral de la statistique. (2020). Logements vacants selon le canton. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.assetdetail.14708726.html>

Office fédéral de la statistique. (2020). Mémento statistique de la Suisse 2020. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/publications/ouvrages-synthese/memento-statistique-suisse.assetdetail.11587679.html>

Office fédéral de la statistique. (2021). Statistiques des villes suisses 2021. Repéré à <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/publications/ouvrages-synthese/statistiques-villes-suisse.assetdetail.16504124.html>

Office fédéral du développement territorial ARE. (2008). Projet de territoire Suisse. Repéré à <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/12783.pdf>

Office fédéral du développement territorial ARE. (2010). Richtplan Kanton Basel-Stadt. Repéré à <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/strategie-et-planification/plans-directeurs-cantonaux/planification-directrice-du-canton-de-bale-ville.html>

Office fédéral du développement territorial ARE. (2017). Statistique suisse des zones à bâtir 2017. Repéré à <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/publications/bases/bauzonenstatistik-schweiz-2017.html>

Pages web

Aspern Development AG. (2021). Aspern - Die Seestadt Wiens. Repéré à <https://www.aspern-seestadt.at/en>

Central Real Estate SA. (2021). Central Real Estate. Repéré à <https://www.centralrealestate.ch/fr/groupe/portrait/>

Crédit Suisse. (2020, 4 juin). Klybeck – transmission. Repéré à <https://www.credit-suisse.com/ch/fr/articles/asset-management/unique-opportunity-202006.html>

Crédit Suisse. (2021). Global Real Estate. Repéré à <https://www.credit-suisse.com/microsites/asset-management/global-real-estate/fr.html>

Gruntz, L. (2020, 7 septembre). Vision klybeckplus: Ein Wolf im Schafspelz?. *Architekturbasel*. Repéré à <https://architekturbasel.ch/vision-klybeckplus-ein-wolf-im-schafspelz/>

Kanton Basel-Stadt. (2021). Geoportal Kanton Basel-Stadt. Repéré à <https://www.geo.bs.ch/>

Kanton Basel-Stadt. (2021). Hafen-Stadt. Repéré à <https://www.hafen-stadt.ch/hafen-stadt>

Klybeckplus. (2020). Klybeckplus. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/startseite.html>

Klybeckplus. (2021). Downloads. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/information/downloads.html>

Klybeckplus. (2021). Medienmitteilungen. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/medien/medienmitteilungen.html>

Klybeq. (2021). Klybeq. Repéré à <https://www.klybeq.ch/>

Médecins en faveur de l'environnement. (2021). Site chimique "klybeck" de BASF & Novartis. Repéré à <http://www.aefu.ch/20/themes/produits-chimiques/site-chimique-klybeck-de-basf-novartis/>

Michael Emmegger. (2020). Protokoll Beteiligung 1. Repéré à <https://www.klybeckplus.ch/information/downloads.html>

Rhystadt AG. (2021). Rhystadt. Repéré à <https://www.rhystadt.ch/fr/>

Zukunft.Klybeck. (2019). Basel baut Zukunft. Repéré à <https://baselbautzukunft.ch/medien.html>

Zukunft.Klybeck. (2020). Zukunft.Klybeck. Repéré à <https://www.zukunftklybeck.ch/>

Articles de presse

Ballmer, D. (2019). Verzicht des Kantons stösst auf Unverständnis: Linke rüffelt Regierung für «verspielte Chance». *Basler Zeitung*. Repéré à <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/verzicht-des-kantons-stoesst-auf-unverstaendnis-linke-rueffelt-regierung-fuer-verspielte-chance-134536666>

Beschwerde gegen Gültigkeitserklärung von Basler Initiative. (2020, 25 novembre). *Basler Zeitung*. Repéré à <https://www.bazonline.ch/beschwerde-gegen-gueltigkeitserklaerung-von-basler-initiative-331250434522>

Furrer, M. (2021, 11 janvier). Die Initiative will ein Monster besiegen, das es nicht gibt. *Basler Zeitung*, p.19. Repéré à https://www.rhystadt.ch/wp-content/uploads/2021/01/BAZ_-_Basler_Zeitung_main_Edition_2021-01-11_19.pdf

Hoffmeyer Cuttat, V. (2014, 15 décembre). A Bâle-Ville, le béton finance les espaces verts. *Le Temps*. Repéré à <https://www.letemps.ch/suisse/baleville-beton-finance-espaces-verts>

Klybeck à Bâle : décision positive pour Rhystadt. (2020, 25 novembre). *Allnews*. Repéré à <https://www.allnews.ch/content/immobilier/klybeck-%C3%A0-b%C3%A2le-d%C3%A9cision-positive-pour-rhystadt>

Locataires mieux protégés à Bâle-Ville. (2018, 10 juin). *swissinfo.ch*. Repéré à <https://www.swissinfo.ch/fre/locataires-mieux-prot%C3%A9g%C3%A9s-%C3%A0-b%C3%A2le-ville/44181206>

Schenk, P. (2018, 21 décembre). Klybeckplus: Jetzt fordert Basler SP, dass Kanton das Areal kauft. *Basler Zeitung*. Repéré à <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/klybeckplus-jetzt-fordert-basler-sp-dass-kanton-das-areal-kauft-133877427>

Communiqués de presse

Central Real Estate Holding AG. (2020). *Die Central Real Estate Basel AG heisst neu Rhystadt AG* [Communiqué de presse] Repéré à <https://www.rhystadt.ch/wp-content/uploads/2020/11/Die-Central-Real-Estate-Basel-AG-heisst-neu-Rhystadt-AG.pdf>

Klybeckplus. (2016). *klybeckplus – ein Stadtquartier entsteht* [Communiqué de presse]. Repéré à <https://klybeckplus.ch/medienmitteilungen/>



Kantonale Volksinitiative BASEL BAUT ZUKUFT www.baselbautzukunft.ch

Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 (IRG) reichen die unterzeichnenden, im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:
die Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23.3.2005 wird wie folgt ergänzt:

§ 34a Transformationsareale
 Auf Bahn-, Industrie- und Gewerbearealen, die in eine Zone mit Wohnanteil umgezogen werden, werden mittels Bebauungsplänen zukunftsweisende Lösungen für das Leben und Arbeiten im Kanton festgesetzt.
 Als zukunftsweisend gelten Lösungen, die sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig sind sowie partizipativ erarbeitet worden sind. Insbesondere erfüllen sie folgende Anforderungen:

a) **Mindestens 50 Prozent des Gesamtbestandes der nutzbaren Bruttogeschossfläche pro Bebauungsplanmüssen gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842) dauerhaft in Kostermiete vermietet werden beziehungsweise muss der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation gemäss Art. 4 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz abgegeben werden.**
 b) **Die Zonen- und Bebauungspläne sind gemäss § 55 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet worden; die Ergebnisse der Mitwirkung sind in der Planung angemessen berücksichtigt.**
 c) **Die Areele erreichen das Ziel der CO2-Neutralität.**

Übergangsbestimmungen zu § 34a:
 Mit Annahme der Initiative sind deren Vorgaben auf Bebauungspläne anzuwenden, die gemäss §105 Bau- und Planungsgesetz noch nicht beschlossen sind.

Politische Gemeinde: O Basel O Riehen O Bettingen Bitte eigenhändig, deutlich in Blockschrift und vollständig ausfüllen.

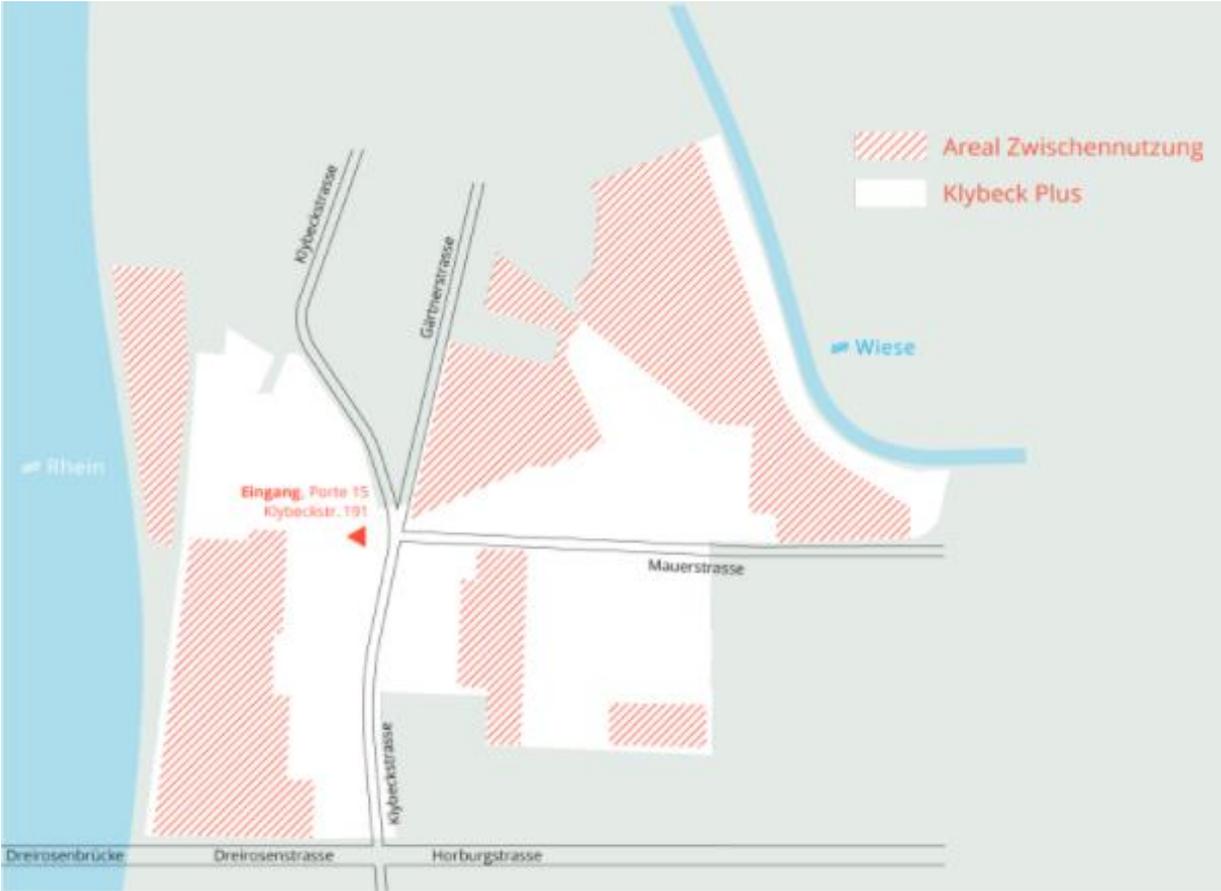
Name	Vorname	Geb.datum	Adresse (Strasse, Nr)	eigenhändige Unterschrift	Leer
1		/ /			
2		/ /			
3		/ /			
4		/ /			
5		/ /			

Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht, oder wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt, macht sich strafbar (Art. 281 und 282 StGB). Die Initiative kann von der Mehrheit der im Zeitpunkt der Rückzugserklärung stimmberechtigten Mitglieder des Initiativkomitees zurückgezogen werden.

INITIATIVKOMITEE: Ivo Balmer, Präsident Genossenschaft Miethäuser Syndikat; René Brigger, Anwalt; Präsident Neue Wohnbaugenossenschaft Basel; Matthias Brüllmann, Kommunikationsberater; Alexandra Dilli, Grossrätin, Soziologin, Geschäftsführerin Markthalle Basel; Harald Friedl, Chemiker, Grossrat und Präsident Grüne BS; Dr. Brigitta Gerber, Historikerin, Grossratspräsidentin 2007/2008; Klaus Hubmann Gerber, Geschäftsführer Stiftung Habitat; Christoph Moerikofer, Mediator; Christian Mueller, Künstler und Präsident freistaat unteres Kleinbasel; Vesna Petrovic, Architektin ETH SIA; Benjamin Püssli, Umweltwissenschaftler ETH; Jörg Vitelli, Grossrat, Präsident Wohngenossenschaft GEWONA NORD-WEST, Basel; Jacqueline Zingarelli, Beraterin vitalba basel, Vorstand QV Horburg-Kleinmünzigen.

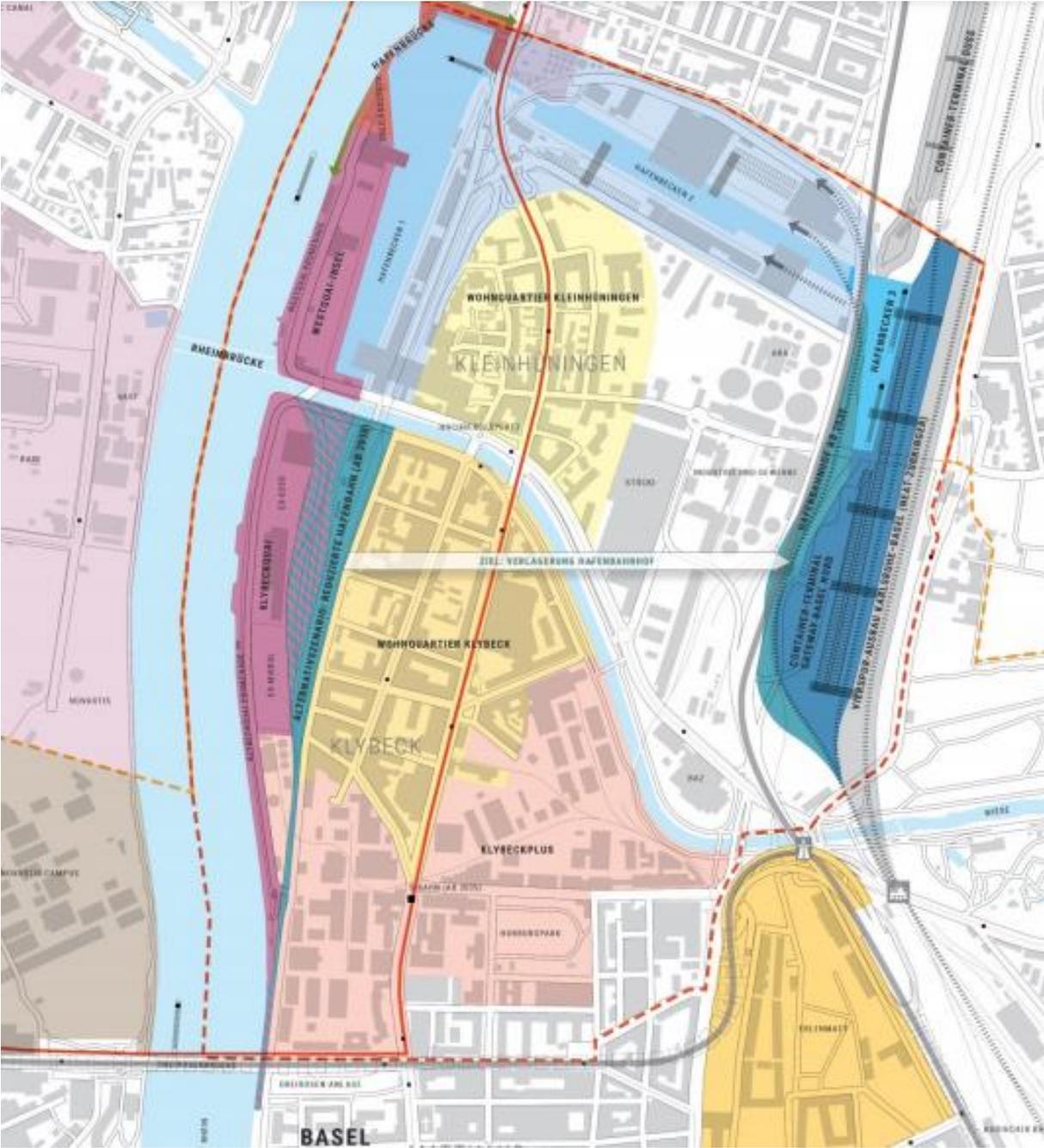
Bitte ganz oder teilweise ausgefüllte Bogen bis 31. Dezember 2020 an: Initiativkomitee Basel baut Zukunft, Hammerstrasse 133, 4057 Basel. info@zukunftklybeck.ch
 Publikation im Kantonsblatt vom 18.9.2019, Ablauf der Sammelfrist am 18.03.2021.

Annexe 2 : Localisation des utilisations temporaires



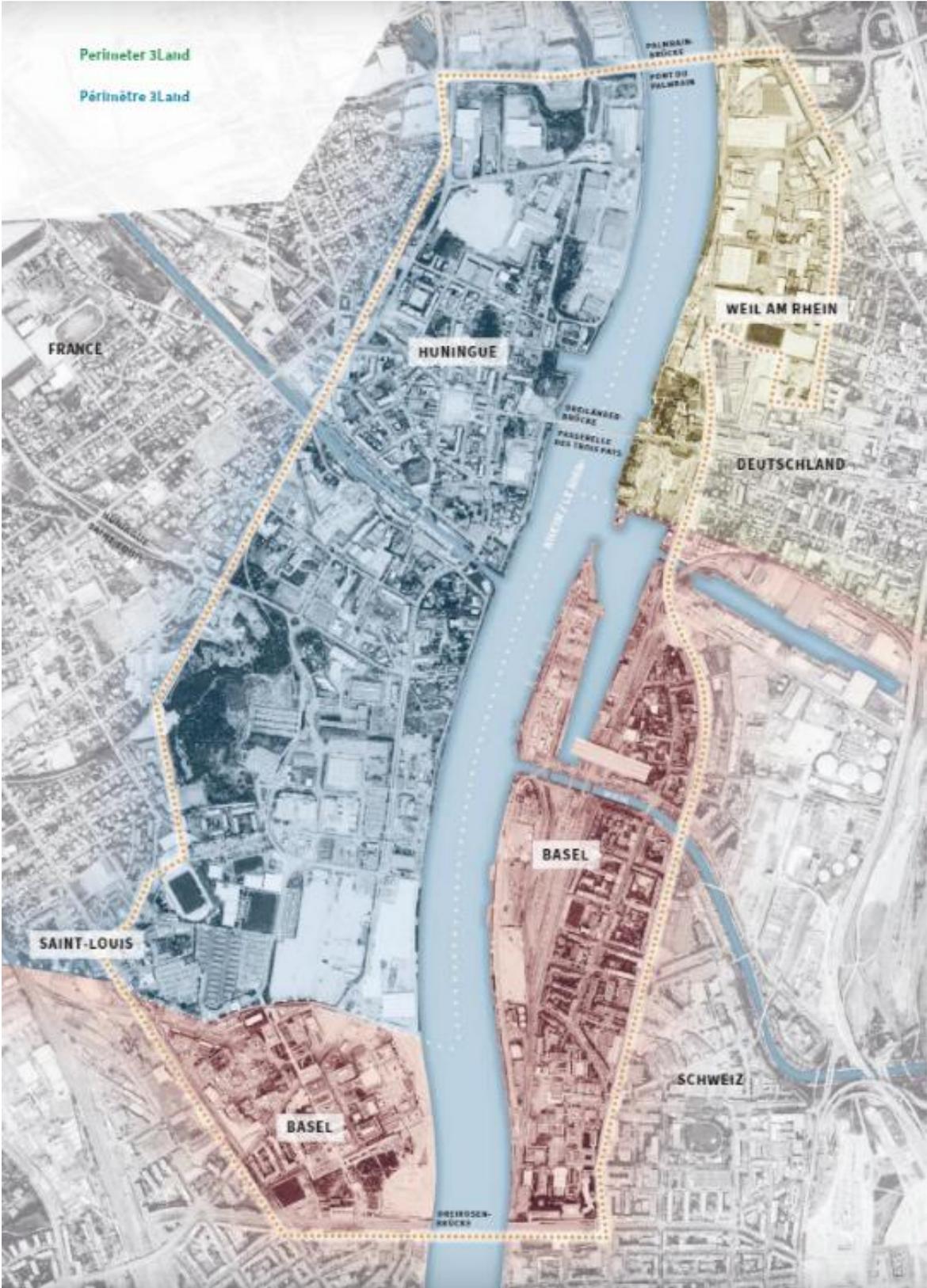
Tiré de Rhystadt, 2021

Annexe 3 : Plan directeur du quartier urbain de Kleinhüningen-Klybeck



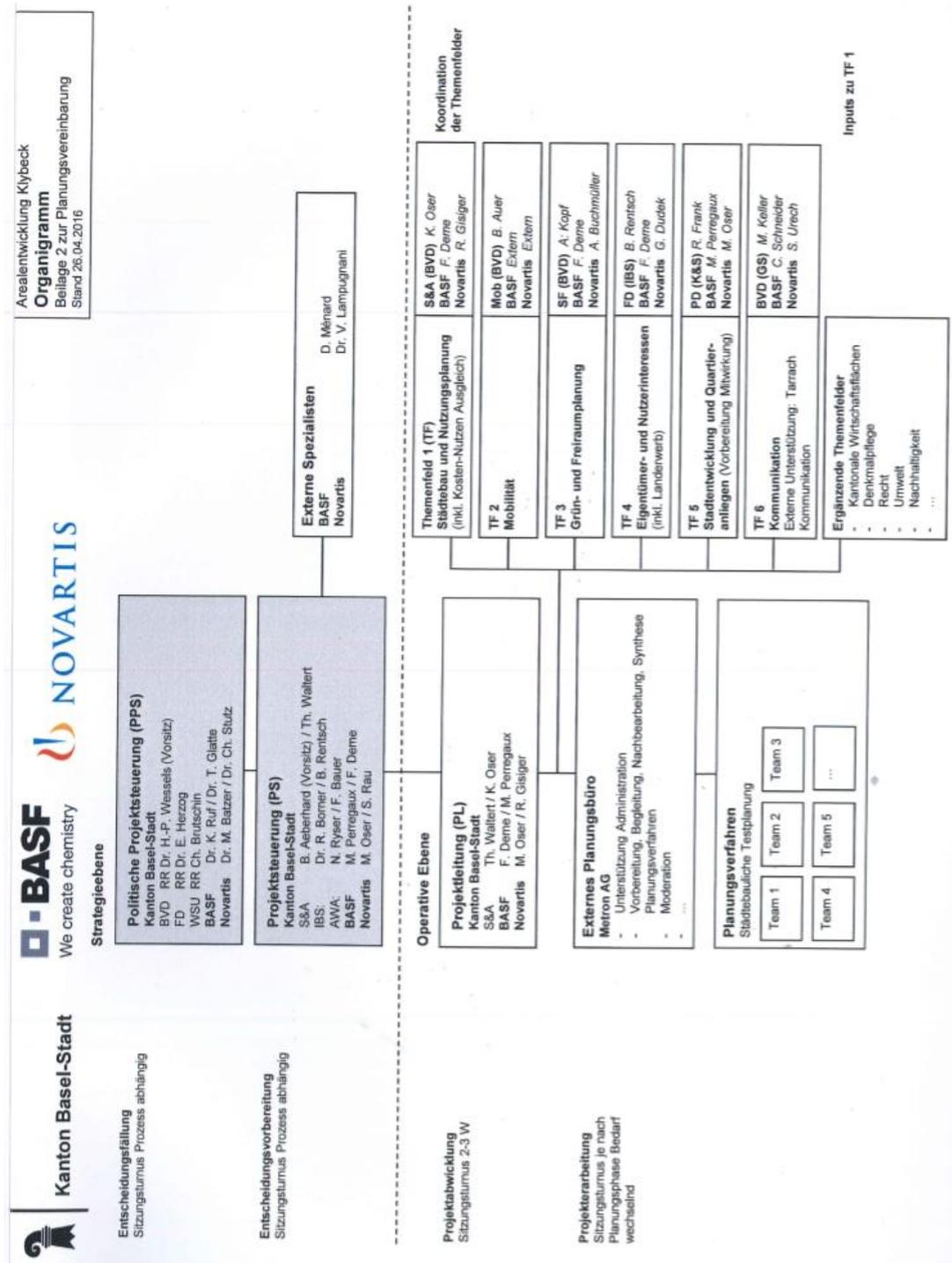
Tiré de Kanton Basel-Stadt, 2021

Annexe 4 : Périmètre du projet 3Land



Tiré de IBA Basel, 2020

Annexe 5 : Organigramme

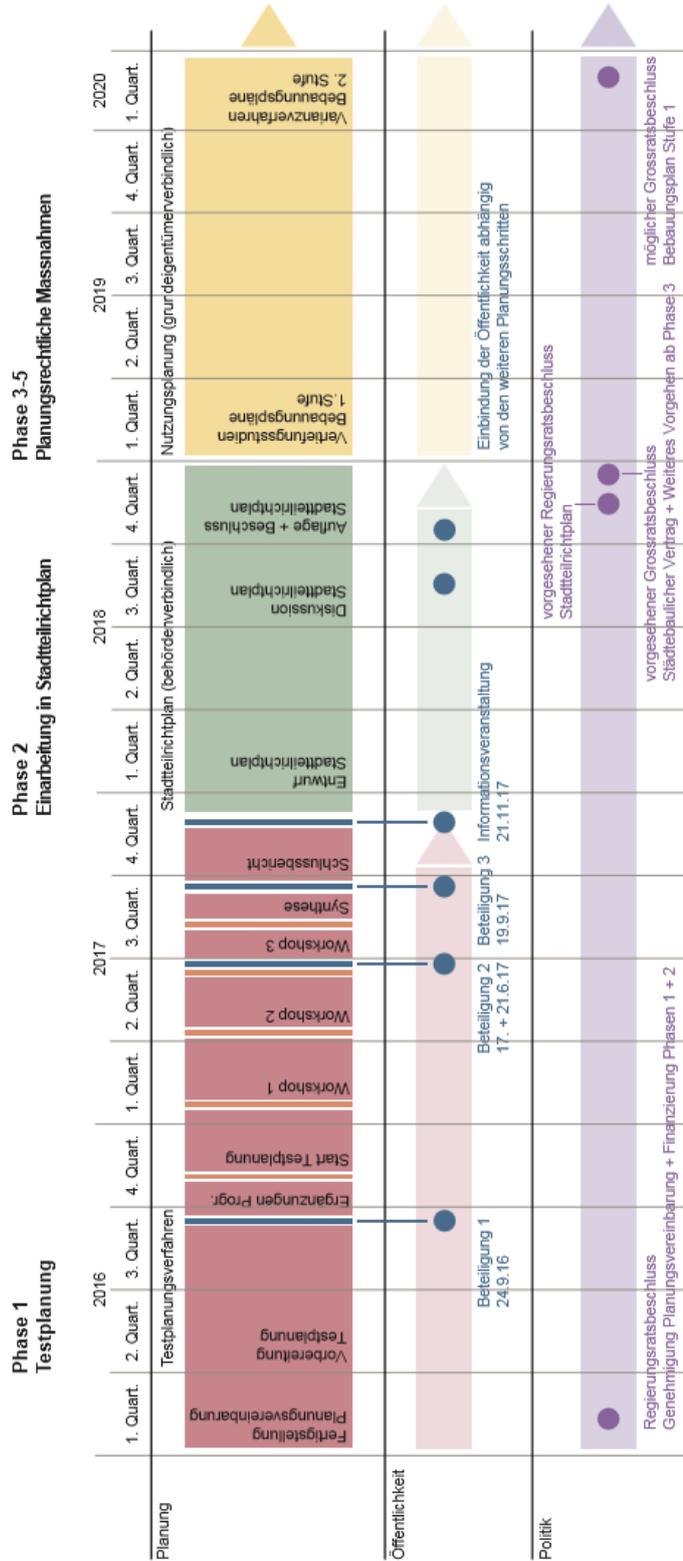


Tiré de Kanton Basel-Stadt, 2016, p.16

Annexe 6 : Calendrier initial



Ablaufplan Planung, Öffentlichkeit und Politik (Stand November 2016)



Tiré de Klybeckplus, 2021