



<b>INTRODUCTION</b>	<b>- 4 -</b>
<b>PROBLÉMATIQUE</b>	<b>- 5 -</b>
<b>PARTIE I LA THEORIE</b>	<b>- 7 -</b>
<b>1 CADRE THÉORIQUE</b>	<b>- 8 -</b>
1.1 VILLE, AGGLOMÉRATION, MÉTROPOLE	- 9 -
1.2 CENTRALITÉ	- 11 -
1.3 DENSITÉ & DENSIFICATION	- 11 -
1.4 QUALITÉ DE VIE	- 12 -
1.5 PROJET URBAIN	- 15 -
1.6 MUTATIONS URBAINES	- 15 -
<b>2 RÉGIMES D'URBANISATION</b>	<b>- 16 -</b>
2.1 LE RÉGIME PRÉINDUSTRIEL	- 16 -
LA VILLE ANTIQUE	- 16 -
LA VILLE MÉDIÉVALE	- 17 -
LA VILLE CLASSIQUE	- 17 -
2.2 LE RÉGIME INDUSTRIEL	- 18 -
PHASE PRÉ-HAUSSMANNIENNE (1800-1870)	- 18 -
PHASE FONCTIONNALISTE (1870-1945)	- 19 -
PHASE FORDISTE (1945-1975)	- 20 -
2.3 LE RÉGIME POSTINDUSTRIEL	- 21 -
LES 10 NOUVEAUX PRINCIPES DE L'URBANISME	- 24 -
<b>3 LE PROJET URBAIN</b>	<b>- 27 -</b>
<b>4 FABRIQUER LA VILLE</b>	<b>- 28 -</b>
4.1 LA TRAME PARCELLAIRE	- 31 -
4.2 LA TRAME VIAIRE	- 33 -
4.3 LA TRAME DES VIDES	- 35 -
4.4 LA TRAME DES PLEINS	- 36 -
<b>5 LES "VILLES MOYENNES" CONTRE-ATTAQUENT</b>	<b>- 38 -</b>
<b>6 MÉTHODOLOGIE</b>	<b>- 40 -</b>
<b>PARTIE II LA PRATIQUE</b>	<b>- 42 -</b>

<b>7</b>	<b>ETUDE DE CAS: LE FUTUR QUARTIER DE LA SAVONNERIE</b>	<b>- 43 -</b>
<b>8</b>	<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>- 43 -</b>
<b>8.1</b>	<b>AGGLOMÉRATION LAUSANNOISE</b>	<b>- 44 -</b>
<b>8.2</b>	<b>RENENS</b>	<b>- 47 -</b>
8.2.1	EVOLUTION HISTORIQUE	- 47 -
8.2.2	LE CENTRE-VILLE RENANAIS	- 50 -
	Etat des lieux	- 50 -
	Analyse personnelle	- 51 -
	Analyse des micros-trottoirs	- 53 -
8.2.3	LA SAVONNERIE	- 54 -
	Approche typo-morphologique	- 55 -
	Approche sociale	- 58 -
	Conclusion du diagnostic	- 59 -
<b>9</b>	<b>LE PROJET DE LA SAVONNERIE</b>	<b>- 60 -</b>
	LE PASSÉ	- 60 -
	LE PRÉSENT	- 62 -
	LE FUTUR PROJET	- 63 -
	LA RÉINTÉGRATION	- 64 -
	LE CONTENU ET LE CONTENANT	- 64 -
	<b>CONCLUSION</b>	<b>- 67 -</b>
	<b>RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES</b>	<b>- 68 -</b>
	<b>RÉFÉRENCES FOURNIES PAR LE SERVICE DE L'URBANISME DE RENENS</b>	<b>- 70 -</b>
	<b>RÉFÉRENCES VISUELLES</b>	<b>- 71 -</b>
	FIGURES	- 71 -
	PHOTOS	- 72 -
	<b>ANNEXES</b>	<b>- 73 -</b>
	TABLEAU DES VILLES SUISSES CLASSÉES PAR LE NOMBRE D'HABITANTS	- 73 -
	ENTRETIENS RETRANSCRITS DES DIFFÉRENTS SERVICES ADMINISTRATIFS	- 74 -
	ALAIN LOMBARDET DU SERVICE BÂTIMENTS-DOMAINES	- 74 -
	MICHELLE DEDELLEY DU SERVICE CULTURE-JEUNESSE-SPORT	- 76 -
	ALAIN PENEVEYRE DU SERVICE ENVIRONNEMENT	- 80 -

NICOLAS SERVAGEON, SECRÉTAIRE MUNICIPAL, ACCOMPAGNÉ DE FABRICE DE ICCO, ARCHIVISTE ET MME LA SYNDIQUE	
MARIANNE HUGUENIN	- 82 -
MICHAEL PERRIN DU SERVICE FINANCES	- 85 -
TINETTA MAYSTRE, CONSEILLÈRE MUNICIPALE	- 86 -
GEORGES CHEVALLAZ DU SERVICE SÉCURITÉ SOCIALE, ACCOMPAGNÉ DE JOËLLE THARIN, DÉLÉGUÉE À L'INTÉGRATION ET	
FRÉDÉRIC HUBLEUR, RESPONSABLE DE L'OFFICE DU LOGEMENT	- 89 -
PHILIPPE DE ALMEIDA DU SERVICE URBANISME, ARCHITECTE COMMUNAL	- 94 -
<b>EXEMPLAIRE DU QUESTIONNAIRE UTILISÉ POUR LES MICROS-TROTTOIRS</b>	<b>- 95 -</b>

*La réalisation de ce mémoire n'aurait pas été possible sans la patience de ma directrice, Mme Michèle Tranda-Pittion ni celle de l'expert, M. Martin Hofstetter, également chef du stage effectué au Service d'urbanisme de la ville de Renens. Je souhaiterais remercier aussi les personnes qui ont consacré une partie de leur temps pour me rencontrer, Mme Marianne Huguenin, Mme Tinetta Maystre, M. Fabrice De Icco ainsi que les chef(fe)s des différents Services communaux. Enfin, je tiens à remercier la présence et le soutien de mes collègues Philippe De Almeida, Ana Rado, Sébastien Süess, Catherine Merz, Gérard Gandillon, Pascal Grütter, Laure Jatton ainsi que les précieuses relectures faites par mes amis Géraldine Ulrich et Sébastien Chappuis.*

## **Introduction**

Quand nous observons la ville, ce sont, avant tout, des contrastes que nous saisissons. Des vides aux pleins, des personnes immobiles aux personnes en mouvement, de l'high-tech au "vieillot", toutes ces oppositions se rassemblent dans une unité cohérente: l'urbain. Dès lors, la mission du géographe-urbaniste demeure dans la compréhension des processus spatiaux qui marquent nos territoires. Sans cette démarche, la fabrique urbaine se résumerait à de la simple construction. Or aujourd'hui, à l'heure de l'urbain généralisé, la priorité n'est plus de construire automatiquement, mais de recycler, recomposer, ou requalifier.

Nous parcourrons dans ce mémoire de Master des outils théoriques dans un premier temps, afin de saisir les moteurs et les enjeux de la mutation urbaine. Comprendre la ville d'aujourd'hui nécessite en effet l'analyse des héritages passés. Une seconde partie, pratique, sera tournée vers le futur et analysera l'exemple d'une mutation de quartier à Renens.

Etudier de manière prospective la Savonnerie exige un effort de compréhension territoriale conséquent. Pour essayer de la définir, de l'évaluer et de repérer ses forces et faiblesses, nous avons choisi deux approches distinctes. La première, physique, s'intéresse à la typo-morphologie du tissu urbain dans lequel s'insère la Savonnerie. La deuxième, anthropocentrée, encourage la rencontre avec le citoyen, l'interroge et examine ses réponses.

## Problématique

« Les sociétés occidentales sont en mutation et entrent dans une nouvelle phase de la modernité qui voit évoluer profondément les manières de penser et d'agir, les sciences et les techniques, les relations sociales, l'économie, les inégalités sociales, les formes de la démocratie. Ces mutations impliquent et rendent nécessaires des changements importants dans la conception, la production et la gestion des villes et des territoires; elles mettent à l'ordre du jour une nouvelle révolution moderne urbaine, la troisième après celle de la ville classique et celle de la ville industrielle.» (Ascher, 2010: 10)

Ces paroles de François Ascher rappellent les périodes de transition vécues par nos sociétés. Le basculement d'un grand nombre de paramètres tels que l'épuisement de nos énergies fossiles, l'accroissement de la population mondiale ou encore l'omniprésence des nouvelles technologies nous obligent à reconsidérer nos manières de vivre. La géographie urbaine, grâce à sa pluridisciplinarité et ses approches théoriques transversales, permet d'inventer la ville de demain et propose déjà quelques solutions pour "mieux vivre ensemble". Etudiants, enseignants et professionnels se sont par ailleurs penchés sur cette question en créant un magazine futuriste<sup>1</sup>, dans lequel est imaginée la Suisse de 2035. « *Swisstopia est un hebdomadaire daté du 15 septembre 2035, créé par les étudiantes et étudiants d'Hepia. Il passe au crible les tendances attendues pour cet horizon de temps et dessine ainsi l'avenir potentiel de notre pays. Aménagement du temps de travail, mobilité douce, densification de la zone villa, nouveaux rapports entre centre-ville et périphérie, nouveau mode de financement de la vie associative ou émergence des éco-quartiers, les bouleversements envisagés sont nombreux et se veulent réalistes*<sup>2</sup> ». Ce travail prospectif met l'accent sur l'importance des répercussions de nos actes et décisions. De ce fait, comment améliorer nos villes? Quelles seraient les visions politiques à promouvoir et les mesures à appliquer?

Ce mémoire de master ne prétend nullement fournir des réponses prêtes à l'emploi, mais cherche plutôt à comprendre la complexité de nos environnements urbains. Plus précisément, nous aimerions étudier la fabrique de la ville dans son contexte de changement perpétuel. En effet, nous construisons des structures et des bâtiments avec une durée de vie déterminée, mais devons aussi les intégrer dans un contexte urbain qui, lui, est changeant, ouvert à la mutation. De quels moyens disposons-nous alors pour gérer le territoire en évolution? Vaut-il mieux chercher une stabilité ou plutôt une flexibilité? Si la résilience est l'indicateur qui permet à l'économiste

---

<sup>1</sup> Haute école spécialisée de Suisse occidentale (2014). *Swisstopia n°0*. Genève: Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève.

<sup>2</sup> hesge.ch (2014, 31 octobre). *Grâce à Swisstopia, hepia remporte le concours national "Demain? La Suisse"*. [<http://www.hesge.ch/geneve/actualites/2014/grace-swisstopia-hepia-remporte-concours-national-demain-suisse>]. Disponible sur URL (consulté le 28.11.2014).

d'évaluer la capacité d'une société à absorber ou à endurer le choc d'une crise majeure, existe-il un outil semblable pour les géographes-urbanistes? Comment aménager nos villes de sorte qu'elles demeurent qualitativement accueillantes malgré la croissance démographique annoncée? Quelles sont les "bonnes pratiques urbanistiques"?

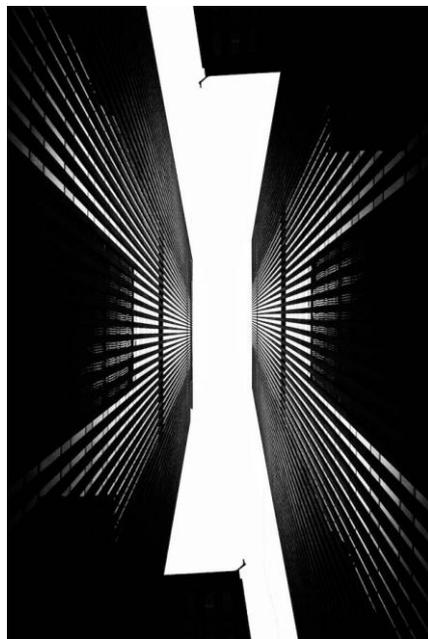
Grâce à l'exemple du quartier de la Savonnerie à Renens, nous assistons à la renaissance d'un nouveau morceau de ville. Il ne s'agit pas seulement de concevoir et de construire un nouveau quartier, mais de repenser tout le centre renanais. "Renens, carrefour d'idées" ou encore "Renens en mouvement", les deux slogans, utilisés sur les sites internet officiels, évoquent une ville en travaux, en pleine mutation. Intrigués par ce processus, nos questions de recherche découlent dans un premier temps de l'intérêt porté à la notion de mutation urbaine: Quels sont les enjeux d'un quartier en mutation? Quels sont les principes urbanistiques de la ville construite sur elle-même? Ensuite, puisque nous nous intéressons à Renens, considérée comme une ville d'importance moyenne<sup>3</sup>: Ces principes nouveaux s'appliquent-ils également aux villes "moyennes"? Sont-ils considérés par l'administration communale concernée? Enfin, comme notre terrain d'étude repose au centre-ville: De quel centre renanais parlons-nous? Quels défis représentent les constructions au centre-ville?

Tout au long de ce travail, nous tâcherons de répondre à ces interrogations en faisant appel à différents acquis théoriques, et en effectuant une étude de cas qui analyse le thème de la construction de quartier au centre-ville par une approche empirique qualitative.

---

<sup>3</sup> L'annuaire statistique de l'union des villes suisses mentionne à la p.11 de l'édition 2014 que la plus petite surface habitée moyenne est enregistrée dans "*les villes d'importance moyenne (20'000-49'999 habitantes et habitants)*".

**PARTIE I**



**LA THEORIE**

PHOTO 1

# 1 Cadre théorique

La raison pour laquelle nous consacrons ces prochaines lignes à la définition et l'explication de certains termes s'appuie sur deux motifs. Premièrement, les mots sélectionnés ci-dessous font partie de la réflexion centrale du présent travail de master. Il est donc important de poser un vocabulaire de base. De plus, il s'agit de mots qui souffrent parfois de la subjectivité qui leur est accordée, leur signification demeure souvent trop générale et leur vulgarisation va parfois à l'encontre du sens que nous leur donnons. "Ville", "centre-ville", "densité" ou "qualité de vie" ont en effet la capacité de laisser place à une libre interprétation. Si pour certains la qualité du cadre de vie repose sur des paramètres environnementaux tels que le bruit ou la présence de végétation, pour d'autres elle dépendra de facteurs géographiques comme la proximité aux commerces ou l'accessibilité aux transports publics. Il en va de même pour la densité, qui peut être perçue ou réelle par exemple (nous développerons cette nomenclature dans les paragraphes qui suivent). Cet effort de définition nous paraît indispensable dans la mesure où ces termes sont de plus en plus utilisés dans les médias, les débats politiques et les conversations quotidiennes.

Nous pouvons affirmer que l'urbanisme est devenu l'affaire de tous. La mise en place de processus participatifs, les expositions publiques des projets de construction ou encore les séances d'information par quartier, montrent l'implication de plus en plus importante de l'habitant et de son avis. Dès lors, la question du vocabulaire s'impose ainsi que celle de sa compréhension. Dans l'avant-propos de l'ouvrage "Les 100 mots de la ville", Julien Damon et Thierry Paquot rappellent que *« l'univers des villes et de l'urbain ouvre sur un délice d'expressions. Des noms propres et surnoms qui désignent les villes jusqu'aux abréviations qui ponctuent les codes et documents d'urbanisme, la matière de ce vocabulaire est d'une richesse quasi illimitée et constamment renouvelée. Les vocables les plus communs (ne serait-ce que « ville » ou « banlieue ») sont les plus employés et les plus discutés, tandis qu'à elle seule l'avalanche de sigles et d'acronymes pourrait copieusement alimenter ces « 100 », voire même un 200 ou 300 mots de la ville ! Les experts de la ville (des architectes aux urbanistes en passant par les édiles) sont friands de nouveautés. Ils inventent, relaient, critiquent de nouvelles appellations et désignations pour comprendre les dynamiques et questions urbaines. Les emprunts aux lexiques du droit, de la géographie ou de la sociologie et du management sont légion. L'urbain, en un mot, se gargarise de mots, ceux-ci venant maintenant alimenter une copieuse littérature spécialisée. »* (Damon & Paquot, 2014: 3)

## 1.1 Ville, Agglomération, Métropole

En Suisse, une **ville** "est une commune de 10 000 habitants ou plus"<sup>4</sup>. Bien que réductrice, cette définition de l'OFS se focalise sur la composante essentielle de la ville: ses habitants. Il faut en effet une concentration d'habitants pour que la ville soit. Par contre, à elle seule, cette composante ne suffit pas à faire la ville. Il faut prendre en compte les modes de vie, les modes d'habiter, les déplacements ou la "mobilité", les infrastructures, les bâtiments,... Observer, analyser et comprendre la ville demeure une tâche complexe de par la multitude de ses composantes. La meilleure méthode, selon nous, consiste alors à adopter une vision systémique et considérer la ville comme un écosystème. Ce dernier vit, s'organise et prend forme grâce à ses occupants (les Hommes) qui interagissent entre eux et avec l'espace qu'ils occupent. Il s'agit donc avant tout d'un territoire humain, d'un "produit social" comme nous l'explique Raffestin, en affirmant que le territoire « renvoie à un travail humain qui s'est exercé sur une portion d'espace qui, elle, ne renvoie pas à un travail humain, mais à une combinaison complexe de forces et d'actions mécaniques, physiques, chimiques, organiques, etc. Le territoire est une réordination de l'espace dont l'ordre est à chercher dans les systèmes informationnels dont dispose l'homme en tant qu'il appartient à une culture.» (Raffestin, 1986: 177) Ce territoire qui « [...] est un investissement affectif et culturel que les sociétés placent dans leur espace de vie» (Kourteksi-Philippakis, 2011: 8) mémorise les manières de vivre des Hommes. Les villes, ces territoires urbanisés, véhiculent à travers les âges le patrimoine de nos civilisations. «La ville est une dérivée du temps» (Da Cunha, 2014: 15).

Si la notion de ville date de l'Antiquité, celle de l'**agglomération** est bien plus contemporaine. Da Cunha développe sa dimension temporelle à travers l'étude des "régimes d'urbanisation"<sup>5</sup> (ou "âges de la ville") et nous présente l'évolution suivante: « La structure alvéolaire de la ville médiévale se métamorphose. La ville devient axiale, radioconcentrique, aréolaire, constituée désormais par de multiples interstices. L'ère industrielle est aussi celle de la constitution d'agglomérations urbaines plus vastes et plus différenciées, socialement et spatialement, avec leurs centres et leurs zones périphériques plus ou moins compactes, densifiées le long des axes ferroviaires structurants» (Da Cunha, 2014: 16). L'agglomération offre donc une nouvelle forme d'organisation territoriale. Elle était définie par l'OFS, en 2000, comme «un ensemble, d'au minimum 20'000 habitants, formé par la réunion des territoires de communes adjacentes»<sup>4</sup>. Depuis le 18 décembre 2014, l'OFS a mis en ligne, sur son site internet, la mise à jour de cette définition.

---

<sup>4</sup> Office fédéral de la statistique. *Définition des zones urbaines, des agglomérations et des aires métropolitaines en 2000* [Page Web]. Disponible sur :

[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse\\_regionen/04.parsys.0004.downloadList.00041.DownloadFile.tmp/agglodeffr.pdf](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse_regionen/04.parsys.0004.downloadList.00041.DownloadFile.tmp/agglodeffr.pdf) (consulté le 15.12.2014).

<sup>5</sup> Nous verrons en détail ce que sont les régimes d'urbanisation dans les chapitres suivants.

*«Une agglomération est un groupe de communes totalisant plus de 20'000 habitants (y c. nuitées dans l'hôtellerie converties). Elle se compose d'un centre dense et en règle générale d'une couronne. La délimitation de la couronne se base sur l'intensité des flux de pendulaires.»<sup>6</sup>*

Cette adaptation, essentielle aux changements des structures spatiales, présente les avantages de moins réagir *«aux fusions de communes, elle facilite les comparaisons internationales et elle différencie plus nettement les structures urbaines. Une comparaison avec la définition de l'an 2000 montre que l'urbanisation se poursuit. Mais en Suisse on observe aussi la persistance d'une structure polycentrique formée de nombreux centres petits ou moyens d'importance régionale.»<sup>7</sup>* La transition vers cette nouvelle définition est accordée jusqu'en 2016, c'est pourquoi nous ne la mentionnons qu'à titre informatif. Cependant, il est intéressant de relever que la flexibilité des mots peut aujourd'hui s'adapter aux modifications territoriales.

Pour finir, nous retenons également que l'agglomération n'est pas qu'un regroupement d'habitations indépendantes des limites administratives. Elle établit surtout publiquement une coopération intercommunale: *«Ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et de conduire ensemble un projet de développement urbain de leur territoire commun».* (Damon & Paquot, 2014: 8) Ainsi, « agglomération » peut signifier à la fois le processus comme le produit.

La **métropole**, elle, se *« définit plus généralement par la mise en relation d'une pluralité de pôles urbains à travers les grands équipements de maîtrise de la distance »* (Da Cunha, 2014: 20). À l'heure de l'urbain généralisé, de la société numérique et de la globalisation, il n'est plus possible de penser la ville par opposition à la campagne. Les limites sont estompées, les lieux centraux se multiplient: nous appelons "métropole", la ville étalée et polynucléaire. Sa qualité principale demeure dans sa capacité à capter les flux en tout genre, permettant à la ville de rayonner sur plusieurs échelles et dans plusieurs domaines. Une métropole est en effet, une ville dans laquelle se concentrent les activités économiques et culturelles ainsi que les fonctions administratives et politiques. La métropole est forcément postindustrielle, puisqu'elle ne repose plus sur l'économie industrielle mais sur l'économie de services ainsi que sur la circulation des savoirs. La métropole exprime le pouvoir d'une aire urbaine sur sa région, son pays, voire le monde. Le phénomène de « métropolisation » marque notre ère urbaine et elle *« n'est pas seulement l'accroissement du poids démographique des grandes villes dans les réseaux urbains. Par rapport au processus classique de concentration urbaine, la métropolisation se caractérise*

---

<sup>6</sup> Office fédérale de la statistique. *Définition*. [Page Web]. Disponible sur: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/infothek/definitionen.html#resultstart> (consulté le 07.01.2015)

<sup>7</sup> Office fédéral de la statistique. *Typologies territoriales: espace à caractère urbain 2012* [Page Web].

Disponible sur :

[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/raeumliche\\_typologien/00.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/raeumliche_typologien/00.html) (consulté le 07.01.2015)

*plutôt par un accroissement de la sélectivité et du poids des fonctions économiques stratégiques de commandement et de desserte urbain dans les centres urbains majeurs. La croissance métropolitaine se nourrit de l'ouverture des marchés et de la connexion de chaque agglomération à des réseaux de complémentarité.* » (Da Cunha, 2014 : 19)

## 1.2 Centralité

Contrairement au "centre" géographique, défini uniquement par sa position, la notion de **centralité** est déterminée par la fonctionnalité d'un lieu : ces fonctions pouvant être administratives, commerciales, culturelles, économiques, financières, politiques, etc. La centralité telle que présentée par W. Christaller en 1933<sup>8</sup>, évoque la capacité d'un lieu à offrir des biens et des services à une population. Un lieu devient donc central lorsqu'il interagit avec son aire d'influence, c'est-à-dire lorsque la fonctionnalité du lieu (dit « central ») engendre une polarisation de l'espace environnant.

Cependant, si la densité d'offres et de services est bien au fondement de la notion de centralité, Christaller omet cependant la notion d'accessibilité ainsi que la dimension sociale (l'être humain n'étant plus considéré comme un *homo oeconomicus*, régi uniquement par la rationalité). De nos jours, et surtout en géographie urbaine, la notion de centralité évoque avant tout des lieux d'intensités urbaines. « *La notion de centralité traduit justement cette intensité relationnelle qui résulte de la structuration des concentrations, de l'agencement des proximités, des densités humaines, des fonctions urbaines et de leurs symbolisations. Le concept recouvre à la fois l'idée de présence d'une multiplicité de services et d'accessibilité de la population à ces services (Offner et Pumain, 1996). Un lieu central est un lieu caractérisé, tout d'abord, par une nodalité ou un volume, mais aussi par le nombre et la diversité des fonctions (économiques, culturelles, politiques) qu'il accueille. De fait, ces trois paramètres conditionnent la polarité d'un lieu et la charge spatiale qu'il supporte.* » (Da Cunha et Kaiser, 2009: 27)

Une des préoccupations des professionnels de la ville d'aujourd'hui consiste à soigner ces lieux centraux. Aussi nombreux soient-ils : centre-ville, centre historique, centre d'affaire, etc... Les lieux centraux amènent la vie dans la ville de par la masse humaine qu'ils attirent. Travailler l'intensité urbaine revient donc à rendre l'intensité humaine agréable, viable et accessible pour tous.

## 1.3 Densité & densification

La **densité** est avant tout un rapport mathématique, calculé à partir d'une surface utilisée et d'une superficie de terrain totale. La densité peut concerner le bâti, la population ou encore

---

<sup>8</sup> Walter Christaller présente officiellement le concept de centralité dans sa thèse *Die Zentrale Orte in Süddeutschland* en 1933.

l'emploi. Bien qu'objective au premier abord, la notion de densité demeure néanmoins très différemment perçue entre les professionnels de l'urbain et la population. En effet, les deux parties ne partagent pas la même vision. Chez les professionnels, « *alors qu'au XIX<sup>ème</sup> siècle la densité était contestée car synonyme de promiscuité et d'insalubrité, elle est maintenant souvent érigée en solution à nombre de questions environnementales* » (Damon & Paquot, 2014: 13) et sa présence est requise dans les projets urbains. Pour le citoyen par contre, la densité n'est que peu attirante et la promouvoir demeure souvent délicat. Les bénéfices sociaux, environnementaux et économiques de la densité sont pour ainsi dire méconnus du grand public. Au lieu de parler de densité, il est par ailleurs de plus en plus commun d'utiliser les termes d'« intensités urbaines ». La seule exception demeure les centralités, où la densité semble la mieux tolérée. De ce fait, la « densification » doit rester hétérogène. Son application est à prendre au cas par cas et il n'existe pas de densité optimale, ni de forme de ville souhaitable.

En plus des aspects quantitatifs « *où densifier ?* » et « *à quel taux ?* » se pose la question qualitative de « *comment densifier ?* » ? L'urbanisme actuel qui mise principalement sur l'augmentation de la qualité de vie en ville préconise une densification de qualité car « *si la densification reste un moteur essentiel du projet urbain durable, elle ne constitue pas un indicateur de qualité urbaine qui se suffit à lui-même* » (Da Cunha et Kaiser, 2009: 17).

#### 1.4 Qualité de vie

« *L'urbanisme durable va ainsi reconsidérer les avantages de la densification et penser l'organisation des relations entre les formes urbaines, leurs fonctions, leurs usages et leurs significations dans une visée de maîtrise des effets économiques, sociaux et écologiques de l'urbanisation extensive. Cependant, la nouvelle question urbaine dépasse le champ des « trois piliers » désormais traditionnels du développement durable pour s'élargir à la construction de la qualité de la ville* ». (Da Cunha et Kaiser, 2009: 15).

De quelle(s) qualité(s) parlons-nous ? Comment la mesurer ? Quelle(s) composante(s) observer ? Il existe un réel problème dans la définition de la **qualité de vie**. Sa signification est non seulement vaste, mais reflète également les critères de bien-être d'une société et donc d'une époque.

Durant le XX<sup>ème</sup> siècle, au commencement de la société de consommation, il était plus évident de "calculer" la qualité de vie. Cette dernière se mesurait facilement par l'évaluation des biens matériels, d'où la création d'indicateurs comme le PIB par habitant ou la motorisation des ménages. De ce fait, prévoir un nombre important de places de stationnement dans la rue pouvait par exemple être un critère de qualité pour ses habitants.

Aujourd'hui, nous essayons de prendre plus en compte les aspects sensoriels. Dans notre société hypertexte, les besoins s'entremêlent entre recherche d'intimité et de connexion, entre la nécessité de posséder une voiture, mais l'usage croissant des transports publics ou encore entre mixité sociale et gentrification des quartiers centraux. La notion de qualité urbaine se complexifie et fait dorénavant appel à une grande subjectivité de par son approche anthropocentrée. Da Cunha et Guinand rappellent l'abondance des grilles d'évaluation de nos espaces urbains : « Pour les usagers comme pour les praticiens ou les chercheurs, le thème de la qualité urbaine évoque aujourd'hui spontanément une liste relativement stabilisée de thématiques allant de la qualité de la voirie et des espaces minéralisés, à la présence de la nature en ville, mais aussi du volume et de la qualité des bâtiments, de l'accessibilité à des équipements, de la diversité des services, de la qualité et de l'offre de transports publics, en passant par la maîtrise des émissions polluantes et de la sécurité. L'examen de la littérature nous met en présence d'une grande diversité de grilles d'analyse, de thèmes éclatés en un nombre divers de cibles et d'objectifs afin d'évaluer la qualité aux différentes échelles. » (Da Cunha & Guinand, 2014 : 38)

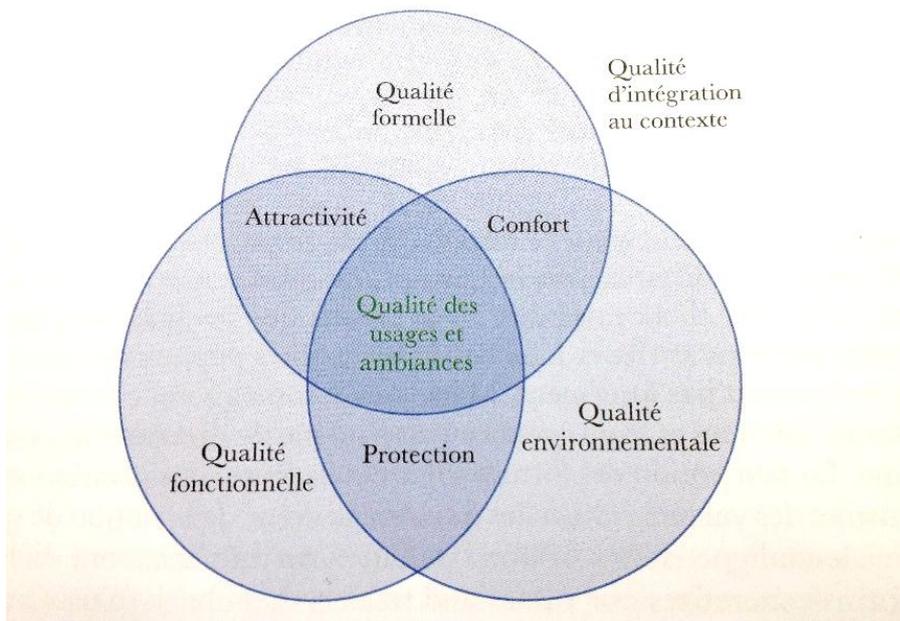


FIGURE 1: LES DIMENSIONS DE LA QUALITÉ URBAINE (SOURCE : DA CUNHA, 2014)

Les qualités formelles, fonctionnelles et environnementales participant aux sensations de confort, de sécurité ainsi qu'à l'attractivité, pour les raisons suivantes :

- *La qualité formelle* se concentre sur l'aspect matériel. La manière dont l'espace est organisé physiquement aux échelles micro-, méso- et macro- reflète une morphologie plus au moins confortable ou attractive. Plus concrètement, l'attention est portée sur l'architecture, son esthétique, la densité du bâti, la variété des formes et des styles ainsi que l'organisation du système viaire (piétons compris) plus au moins perméable.

Se pose alors la question dans le présent travail : « Comment saisir la qualité urbaine ? » Da Cunha et Guinand répondent schématiquement à l'aide de trois dimensions analytiques.

La figure 1 synthétise ces dimensions essentielles de la qualité urbaine. Les

- *La qualité fonctionnelle* « opère selon des occupations qui matérialisent des activités. C'est le registre de la distribution des activités, des équipements ou des fonctions de la ville. » (Da Cunha & Guinand, 2014 : 41) Il s'agit d'une qualité primordiale dans l'aménagement des centralités, car c'est elle qui justifie principalement l'attractivité d'un lieu. Le travail des économistes Travers, Appere et Larue, qui ont étudié la répartition spatiale des aménités urbaines pour étudier les choix résidentiels, les décrivent comme telles : « [...] Le concept d'aménité, alors qu'il est couramment utilisé dans les travaux d'économie environnementale ou urbaine, est, selon les sources, une gamme extrêmement diverse d'éléments tels que les forêts, la qualité de l'air, des services publics de qualité, les espaces verts, les monuments historiques mais aussi la présence de restaurants, la sécurité ou le charme d'un quartier. [...] Une aménité est une caractéristique géographiquement localisée agissant de manière positive sur les agents économiques. » (Travers, Appere & Larue, 2013 : 146) De ce fait, réfléchir aux qualités fonctionnelles de l'urbain revient à « améniser » la ville, organiser les centralités et les accessibilités<sup>9</sup>.

Avant de décrire les qualités environnementales, nous soulignons l'importance de la prise en compte des qualités formelles et fonctionnelles qui, lorsqu'elles se fondent avec succès dans le contexte urbain existant, acquièrent une nouvelle aptitude, celle de l'intégration. La qualité d'intégration des projets urbains est primordiale pour le respect du tissu existant et la mise en valeur du patrimoine historique.

- Cette dernière composante considère les aspects environnementaux pour amoindrir notre empreinte écologique. *La qualité environnementale* nous oblige à réfléchir sur l'usage des matériaux de construction, l'impact de nos déplacements, les quantités de déchets générés et nos manières de vivre. Chacun de ces points fait partie du métabolisme urbain, « ensemble de transformations physico-chimiques qui résultent du fonctionnement de l'espace urbain : dépenses énergétiques et transformation de matière par les « unités métaboliques (ménages, entreprises, administrations, etc...) » (Da Cunha, 2013 : 29) Toutes les matières et énergies qui entrent, se transforment et sortent de l'écosystème « ville » participent au bilan environnemental. Les nouvelles formes de l'urbain se doivent d'être « écoconçues » car elles influent directement sur le métabolisme urbain.

Bien que non exhaustive, la grille d'analyse de la qualité urbaine, telle que proposée par Da Cunha et Guinand, offre un cadrage efficace et transposable. Pour nous, qui souhaitons

---

<sup>9</sup> Expression empruntée à Da Cunha et Guinand, dans leur publication *Qualité urbaine, durabilité et action collective : éléments de réflexion*, parue en 2014.

comprendre la ville de demain, nous apprécions la valeur durable véhiculée par ce concept-là de qualité urbaine.

## 1.5 Projet urbain

Le **projet urbain** instaure une nouvelle logique, une nouvelle manière de faire, opposée aux pratiques urbanistiques du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Il sollicite des personnes de tous les horizons professionnels et traite d'une région urbaine large et précise à la fois, tout en œuvrant sur un quartier, une rue, un bâtiment, un réseau de transport ou une place publique. Le projet est prospectif, mais itératif. Il demeure souple, mais intransigeant sur des principes ou des volontés, qui mettent la population locale d'accord sur le développement futur et à long terme de la région. Selon une définition plus académique, « *le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial: il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable.*» (Dind, 2011: 60)

## 1.6 Mutation urbaine

Selon Ascher, les villes « *ont prouvé leur capacité à sédimenter les différentes couches de leur histoire, voire à fonctionner comme des palimpsestes, ces parchemins qui ne changent pas mais qui accueillent successivement des écrits différents* » (Ascher, 2010 : 26). Devons-nous alors penser que la ville subit passivement le temps ? Certainement que non. Si tel était le cas, notre environnement urbain ne serait qu'un entassement de bâtiments, d'installations et d'infrastructures hérités du passé. La capacité des villes à sédimenter l'histoire réside dans leurs réactions au changement, à l'évolution : Les villes mutent. En ce sens, la **mutation urbaine** comporte une dimension fascinante, qui est celle de l'adaptation, de la recontextualisation. « *Une des métaphores classiques consiste à comparer la ville au corps, à un organisme vivant. La ville est, en effet, un être vivant qui grandit, change, se modifie en fonction des événements historiques, sociaux, politiques, culturels, etc...*» (Peñalta Catalán, 2011: 12) Nous pouvons donc aisément associer le phénomène de mutation urbaine avec celui de la morphogénèse : « *Les formes des villes, qu'elles aient été pensées spécifiquement ou qu'elles aient résulté plus ou moins spontanément de dynamiques diverses, cristallisent et reflètent les logiques des sociétés qu'elles abritent. Ainsi, la conception des villes antiques exprimait plus particulièrement les préceptes religieux et militaires qui constituaient les « justifications » premières des villes et des groupes sociaux qui les habitaient. Dans un monde peu sûr, les villes médiévales s'étaient retranchées derrière des murailles et s'étaient organisées par corporations autour de la place du marché, des beffrois et des clochers, exprimant spatialement dans une très grande imbrication les solidarités et dépendances qui caractérisaient les populations citadines au sein des sociétés*

*féodales. [...] Agir aujourd'hui sur l'urbanisme nécessite donc une compréhension fine des logiques à l'œuvre dans la société contemporaine.* » (Ascher, 2010 : 15) Grâce aux affirmations d'Ascher et de Peñalta Catalán, nous pouvons clore cet exercice de définition avec nos propres mots en avançant que la mutation urbaine est un processus spatial qui transforme nos espaces urbains en fonction des changements sociaux. Cette notion légitime, selon nous, une partie importante du travail du géographe-urbaniste qui, à défaut de pouvoir concevoir techniquement les formes urbaines du futur, contribue à l'évolution de ces dernières et stimule l'innovation à travers la compréhension du citadin.

## 2 Régimes d'urbanisation

« Traces », « héritage » ou « patrimoine » : Nombreux sont les termes utilisés pour mettre en exergue la relation très forte qui existe entre l'urbain et les temps longs de l'histoire. L'urbain n'a pas attendu l'urbaniste pour "prendre forme", ce sont les actions de l'Homme sur son territoire qui ont créé la ville. La notion de **régimes d'urbanisation** est à considérer comme un « *système de relations entre les structures sociétales, l'organisation de l'espace urbain et leurs modes de régulation par les hommes durant une période donnée.* » (Da Cunha, 2014 : 8) Ainsi, chaque régime d'urbanisation véhicule ses propres conceptions urbaines et suit une logique de développement qui lui est propre. Pour être reconnu comme tel, un régime urbain doit se caractériser par un système de relations stables, récurrentes et reproduites à différentes échelles spatiales. Trois phases de développement de l'urbain seront présentées ci-dessous : préindustrielle, industrielle et postindustrielle. La description de chacune de ces périodes nous permettra de comprendre la ville d'aujourd'hui ainsi que le moment particulier dans lequel nous vivons, celui de la transition vers une quatrième ère urbaine.

### 2.1 Le régime préindustriel

La ville antique

« *Le phénomène urbain apparaît de manière indépendante en des lieux et en des époques très éloignées dans les sociétés sédentaires agricoles.* » (Da Cunha, 2014 : 9) Nous retenons cependant l'émergence de l'urbain ou la transformation de villages en villes dans le Proche-Orient il y a environ 10'000 ans. La ville antique représente « *la projection sur la terre de l'espace des divinités* » (Da Cunha, 2014 : 9) L'homme découvre son savoir du bâtir et compte bien le montrer. Apparaît également un principe d'organisation spatiale, l'orthogonalité, visible encore aujourd'hui dans de nombreux plans de ville. L'orthogonalité dicte une disposition spatiale clairement délimitée, ordonnée par un tracé régulier, qui suit les points cardinaux, dont l'orientation pointe vers un centre, qui regroupait alors les fonctions du pouvoir (temples, etc...)

### La ville médiévale

Bien que faiblement hiérarchisées, les villes du Moyen-âge renforcent leur centralité à l'aide de quatre éléments, parfois rassemblés ensemble au même endroit : la place du marché, l'église principale ou la cathédrale, la rue principale et le château du souverain ou du seigneur. Le développement de ces centres provoque un rayonnement local et une relation de symbiose s'installe entre la ville et les campagnes agricoles environnantes. La ville se complexifie. Il en résulte un aspect très compact, avec un tissu homogène mais irrégulier. Les tracés sont sinueux et les rues étroites avec un alignement contigu des maisons, organisées de manière close autour des places centrales. L'enceinte, souvent composées de rempart, enveloppe la ville médiévale et tient un rôle défensif.

Entre le XI<sup>ème</sup> et le XIII<sup>ème</sup> siècle, la croissance de la population urbaine est telle que des faubourgs se construisent en dehors de l'enceinte. Ces nouveaux quartiers se concentrent autour des activités commerciales tout en remplissant successivement l'espace autour de la ville fortifiée : le modèle de l'urbanisation concentrique apparaît.

### La ville classique

La Renaissance est une phase qui fait écho à l'Antiquité, marquée par la volonté d'intervenir sur la forme pour régulariser les symétries et embellir la ville. Pour l'organiser, nous pouvons citer deux architectes de la ville classique :

- *Filippo Brunelleschi* (1337-1446) qui réussit à imposer une méthode de travail, le projet, qui consiste alors à visualiser avec précision les formes à construire, à l'aide de dessins ou de maquettes.
- *Leon Battista Alberti* (1404-1472), lui, exerce l'art de l'embellissement et rêve d'une ville bâtie selon les règles du « *necessitas* », « *commoditas* » et « *voluptas* ».

Eriger la ville classique repose sur des principes comme la proportionnalité, la symétrie, la monumentalité, le caractère métrique des dimensions et l'aspect physique des matériaux, sans oublier l'ornement avec des éléments particuliers tels que les colonnes ou les arcs par exemple, dont l'inspiration peut suivre le modèle antique. Il s'agit d'une beauté « raisonnée » de la ville, à la recherche de la perfection.

Pour finir, nous relevons quelques spécificités globales de ce premier régime d'urbanisation. Sa ville est celle du piéton, ce qui lui confère une empreinte écologique très faible: la relation homme - ville - nature est symbiotique. Le capitalisme marchand se met en route dans un système urbain peu hiérarchisé, mais stable.

## 2.2 Le régime industriel

Trois phases viennent structurer l'évolution de la ville industrielle.

Phase pré-haussmannienne (1800-1870)

La découverte du charbon, du fer et de la machine à vapeur ont révolutionné le monde. Mais avec l'apparition, dans un deuxième temps, du pétrole, de l'électricité et des industries lourdes, les transformations techniques et sociales ont fait entrer nos villes dans une nouvelle ère urbaine : celle du capitalisme industriel, où la ville devient un lieu de production. Inévitablement, l'industrialisation entraîne une forte division du travail qui se traduit en une ségrégation socio-économique intense : les pauvres se retrouvent rejetés du cœur de la ville. Mais l'exode rural persiste et la population urbaine ne cesse de croître, notamment sous forme de banlieues. Le système urbain pré-haussmannien voit apparaître les périphéries et une hiérarchisation s'établit à deux échelles. Au niveau intraurbain, des différences marquent le centre de la périphérie, tandis qu'au niveau interurbain, la construction des réseaux ferrés hiérarchise l'ensemble du système.

Le premier constat est typologique puisqu'à cette époque apparaissent les usines, les gares et les cités ouvrières. Même si leur localisation demeure principalement suburbaine, l'entassement de ces nouvelles constructions pose des problèmes techniques et sanitaires. Notons que les épidémies de choléra de 1832 et 1847 ont eu un effet dévastateur, obligeant les autorités à réfléchir sur de nouvelles manières d'organiser le territoire.

La théorisation de l'urbanisme comme science de la production de la ville en Europe nous vient de deux personnes:

- *Idelfonso Cerda (1815-1876)*, chargé de réaliser le plan d'expansion de Barcelone en 1860, met en place quelques principes généraux de l'urbanisation en :
  - dissociant la circulation des bâtiments résidentiels,
  - hiérarchisant la voirie à l'aide d'un maillage principal complété par un maillage mineur,
  - inventant le modèle de l'îlot ouvert
  - rendant la ville plus verte et en « l'assainissant ».
- *Georges Eugène Haussmann (1809-1891)*, responsable de restructurer la ville de Paris entre 1851 et 1870 sous le commandement de Napoléon III, développe les principes urbanistiques suivant :

- l'adoption d'une vision globale de la ville à l'aide d'une approche pluridisciplinaire,
- la mise en place d'une réelle procédure de projet entrepreneuriale avec la recherche des financements, une réglementation de construction et d'expropriation, alignement des bâtiments, etc...
- « l'aération » des voies de circulation avec les grandes percées, l'organisation minutieuse de la voirie, par la création de tracés réguliers, pointant vers des carrefours monumentaux,
- l'installation de réseaux techniques (eaux, égouts,...)
- la considération des espaces publics comme un bien public à soigner (jardins, parcs, arborisation de la rue et embellissement des façades,...)
- l'utilisation de l'îlot fermé et dense en réponse au besoin de logements.

En fin de compte, les deux urbanistes sont issus d'une école de pensée hygiéniste par l'action sur la forme urbaine et l'optimisation de l'organisation spatiale pour rendre la ville saine. La recherche de l'esthétique - ce souci hérité de la Renaissance - est enfin complétée par une logique fonctionnelle.

#### Phase fonctionnaliste (1870-1945)

Malgré la grande dépression de 1929, cette phase historique accueille d'importantes innovations technologiques telles que le moteur à explosion et la création de l'ascenseur, responsable de la forme verticale que prennent les bâtiments des grandes villes. De manière plus générale, deux modèles influencent grandement l'urbanisme de cette époque :

- Le modèle culturaliste, selon lequel chaque ville représente une culture qui lui est propre, développe la singularité des lieux à travers une nouvelle harmonie esthétique qui se veut en accord avec la nature et dénonce l'industrialisation. *Ebenezer Howard* propose une ville « embellie » avec la cité-jardin, représentée par un schéma théorique où la nature (un parc) acquiert une place centrale, autour de laquelle s'organisent des « ceintures » comme les équipements civiques, puis les quartiers d'habitation et les usines à l'extérieur.
- Le modèle fonctionnaliste, lui, rationalise l'environnement urbain en séparant les fonctions et en appliquant une logique d'organisation et d'efficacité. La réflexion effectuée par *Tony Garnier* sur la Cité industrielle propose de séparer les fonctions de travail, de l'habitat, de la circulation et des loisirs. Cette idée de séparation des fonctions

est approfondie dans La Charte d'Athènes en 1933 pendant les Congrès Internationaux d'Architecture Moderne : cette charte énonce les principes de l'urbanisme moderne. Rédigés par Le Corbusier, cinq principes viennent structurer les composantes de la ville « habiter », « travailler », « circuler » et « se cultiver » :

- le zonage
- la construction par module pour la réalisation de grandes opérations de logement
- le parti pris de la « tabula rasa »
- l'apport de réponses pour les problèmes de logement et de la circulation
- la hiérarchisation et la spécialisation du maillage circulatoire pour mieux dissocier le bâti de la voirie.

Phase fordiste (1945-1975)

La dernière phase industrielle dite « fordiste », emprunte son nom à *Henry Ford*, le père du fordisme et le premier entrepreneur à vendre massivement un modèle automobile. Il s'agit du commencement de la consommation de masse ainsi que de la production massive. Le fordisme pousse l'industrie à l'innovation et engendre la démocratisation de la voiture et des biens ménagers d'entretien comme la machine à laver ou le frigo. Cette période, marquée par la très forte croissance économique des trente glorieuses, correspond aussi à la transition urbaine ou l'explosion de l'urbanisation. Les conséquences d'une telle explosion démographique, combinée à une économie de masse et à la démocratisation des nouvelles technologies, sont ici la tertiarisation des industries, le développement des réseaux routiers, la dilatation des villes avec une urbanisation des périphéries - et donc l'apparition de centres secondaires - ainsi qu'une gestion foncière par le zonage fonctionnel. Si l'urbanisme moderne prône la ville fonctionnelle, la ville fordiste semble se contenter des fonctions de l'habiter et de circuler. En priorisant la construction d'habitats de masse, de routes, d'autoroutes, de roades et d'échangeurs, la ville de l'après-guerre assiste à la dégradation de sa qualité urbaine au centre. La ville commence alors à s'étaler en suivant un modèle radioconcentrique, le long des voies de communications où se succèdent les quartiers résidentiels périphériques et zones commerciales ou industrielles.

En guise de conclusion pour ce deuxième régime d'urbanisation, nous remarquons que le capitalisme de production artificialise de manière conséquente les villes. L'urbanisation intensive rend la ville entropique, c'est-à-dire avec une importante empreinte écologique. L'apparition des transports en commun change les modes de vie et le réseau urbain devient plus ample et hiérarchisé.

## 2.3 Le régime postindustriel

Depuis les années 70, les villes évoluent sur une échelle radicalement différente, celle du monde. Avec la contraction de l'espace-temps, provoquée par les réseaux de transports à grande vitesse, la globalisation de l'économie ou encore l'apparition des nouvelles technologies d'information et de communication, l'urbain se généralise. La ville postindustrielle subit le phénomène de métropolisation, qui est « [...] *la figure contemporaine d'un processus de territorialisation séculaire qui a d'abord vidé les campagnes de leurs populations et qui tend aujourd'hui à redessiner de nouveaux ensembles géographiques, de nouvelles formes urbaines, plus complexes, qui constituent désormais le milieu de vie de la majorité de la population planétaire.*» (Da Cunha, 2005: 14) Contrairement à la ville industrielle, la métropole n'a plus de centre prédominant mais développe une polynucléation. Par ailleurs, les commerces du centre-ville sont en déclin. L'étalement urbain se généralise, délaissant le zonage pour une dispersion des logements et des activités commerciales vers les périphéries. L'habitat individuel, la monofonctionnalité héritée du zonage et la dépendance à l'automobile causent la périurbanisation. Les banlieues résidentielles témoignent d'un nouveau mode de vie. Les longues distances de la métropole en font une ville fragmentée, aux limites floues.

L'enseignement tiré de ces trois régimes d'urbanisation, et qui confirme le postulat énoncé dans le paragraphe 1.6, selon lequel la ville se modifierait en fonction des événements historiques, sociaux, politiques et culturels, nous éclaire sur la notion de dynamiques urbaines. Ces processus spatiaux, qui dépendent de facteurs démographiques, économiques ou sociaux, permettent de cerner les mutations urbaines. Par exemple, pour comprendre ce qui différencie vraiment la ville industrielle de la métropole, il est important de bien comprendre quel processus caractérise chaque période :

- la suburbanisation, qui s'exprime par une extension compacte autour des noyaux denses des grandes villes, est le résultat de l'exode rural. À une époque où les usines, et donc l'offre de travail, se situaient aux bordures des villes, la population rurale a migré massivement vers les villes, se souciant peu des questions de salubrité ou de confort.
- la périurbanisation, qui s'exprime par une extension discontinue, caractérisée par une faible densité, est le résultat de l'exode urbain. Lorsque la qualité urbaine des centres s'est dégradée, mais surtout, grâce à la démocratisation de l'automobile, la population citadine a migré massivement vers les périphéries pour trouver des cadres de vie plus reposants et plus verts, cultivant ainsi la sensation de confort et d'espace.

Le résultat semble le même : le territoire rural s'urbanise. Les villes s'étaient, mais pas de la même manière. Si la suburbanisation est critiquée pour son bâti trop dense et celui de la périurbanisation pour son tissu trop lâche et une grande emprise sur le sol, la question de l'étalement urbain est devenue centrale depuis l'arrivée des préoccupations environnementales, jusqu'alors inexistantes. L'épuisement des ressources énergétiques, le mitage, la pollution de l'atmosphère ou encore la gestion difficile des déchets deviennent prépondérants dans la réflexion urbanistique.

La nouveauté de la question environnementale, a agité le corps des experts de la ville. Si la Charte d'Athènes regroupe les bonnes pratiques de l'urbanisme fonctionnel, nous pouvons considérer la Charte d'Aalborg comme l'évolution des bonnes pratiques urbanistiques. Signé par les pays européens en 1994 au Danemark, ce texte renverse l'urbanisme moderne pour poser les fondements du néo-urbanisme.

Charte d'Athènes (1933)	Charte d'Aalborg (1994)
Principe de la table rase	Attitude patrimoniale ; Partir de l'existant et le mettre en valeur
Abstraction de l'architecture par rapport au contexte environnant (historique, géographique, culturel, écologique); Style international	Insertion du bâti dans un environnement multidimensionnel ; Diversité architecturale
Zonage	Mixité fonctionnelle et politiques transversales
Fluidification de la circulation ; Séparation des circulations	Réduction de la mobilité contrainte ; Reconquête de la voirie par tous les modes de transport
Urbanisme d'experts ; Géométrisation et rationalisation de la ville	Urbanisme participatif ; Singularité des réponses

FIGURE 2: TABLEAU DE COMPARAISON ENTRE LES PRINCIPES DE LA CHARTE D'ATHÈNES ET LA CHARTE D'AALBORG (EMELIANOFF, 2001)

Une fois de plus, la ville se modifie, évolue, cette fois-ci, grâce à un impressionnant basculement de valeurs. Toutes les inventions urbaines du début du XX<sup>ème</sup> siècle, qui cherchaient à structurer la ville en délimitant spatialement ses fonctions, s'écroulent. Avec la Charte d'Aalborg, le respect du patrimoine, la diversité des styles architecturaux, les mixités fonctionnelles, le mélange des modes de transport sur

la voie publique ainsi que l'implication des habitants dans les processus décisionnels, permettent "l'éco-conceptualisation" des villes.

L'urbanisme durable se profile comme une solution de régulation pour la ville postindustrielle ou la métropole. « *Conception intégrée du système de centralités urbaines, des réseaux de transports collectifs, de l'utilisation des sols et de distribution des droits de bâtir qui permet de répondre efficacement aux défis environnementaux du développement durable* » (Da Cunha, 2013 : 108), l'urbanisme durable cherche à affronter l'impératif écologique. « *Ainsi une "action soutenable" <sup>10</sup> n'est pas seulement "durable" (inscrite dans le temps) mais s'effectue de telle manière qu'elle ne soit pas insoutenable, tant d'un point de vue énergétique, environnemental, économique, social, territorial que culturel. Il s'agit alors de peser le pour et le*

<sup>10</sup> Traduction de l'anglais *sustainable* qui désigne la durabilité.

contre afin de choisir la solution correspond à la logique du "toujours mieux" et non pas à celle du "toujours plus" » (Damon & Paquot, 2014: 32) Cette même intention interroge Da Cunha (2005: 20): «comment rendre à la fois la ville "supportable" par la nature et l'environnement urbain supportable pour l'homme?» Il apporte, dans le même ouvrage, quelques "messages" ou principes, qui caractérisent un urbanisme plus durable.

- La densification est un objectif stratégique. Pour maîtriser l'étalement urbain et améliorer la qualité urbaine, la manière de densifier ne suit pas de modèle unique. Reconstruire la ville sur la ville doit respecter la multiplicité des modes d'organisation des densités. Il existe en effet plusieurs moyens d'atteindre la densification.
- Pour parvenir à une ville des courtes distances, plus dense, plus compacte, plus viable et plus équitable, il faut trouver des consensus. La ville polycentrique organisée en réseau doit différencier et qualifier les processus de densification. Par exemple, «l'idée d'un regroupement du développement suburbain sur des centres secondaires interconnectés par des lignes de transports collectifs est à la base de propositions d'aménagement dans plusieurs pays.» (ibid. 29)
- L'héritage de la voiture, entre en conflit avec les transports publics, qui peinent à s'imposer dans la mobilité urbaine. C'est pourquoi il faut intégrer la planification spatiale à la planification des transports. «Il y a lieu de favoriser la complémentarité entre les différents modes de transports pour réduire l'usage de la voiture sans pour cela remettre en cause les programmes d'activités quotidiennes des individus et leurs besoins de mobilité.» (id.)
- La densification qualifiée se traduit aussi par des espaces urbains de qualité. Qu'il s'agisse d'espaces publics, d'équipements, d'ambiances, de vitalité commerciale ou de diversité de l'offre immobilière, tous influent également sur la qualité urbaine.
- L'application d'une politique des mixités fonctionnelles, sociales et morphologiques est une marque de flexibilité des règlements d'aménagement et de construction. Une telle réglementation permet de mieux intégrer les aspirations des usagers, créant ainsi une ville plus aimable pour ses habitants.

Cette prise de conscience générale date de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Entre l'apparition de sa dénomination<sup>11</sup> et la prise de mesures efficaces, la notion de développement durable a été brouillée comme l'explique Emelianoff: «La période que l'on nomme l'après-Rio en référence à un

---

<sup>11</sup> L'expression "développement durable" apparaît pour la première fois dans le rapport Brundtland, en 1987.

hypothétique tournant est loin d'avoir conduit à des actions d'envergure, encore moins à l'échelle attendue. C'est plutôt à la mobilisation de certains territoires, communes ou intercommunalités, quartiers ou régions parfois, que l'on doit la persistance de l'idée de politique de développement durable. La référence au développement durable s'est quelque peu émancipée en effet des sphères internationales, a pénétré différents secteurs d'activités et champs de politiques publiques, dont l'agriculture et la sylviculture, la construction et l'urbanisme, ou l'aménagement du territoire, d'aucuns diront pour le meilleur et pour le pire. Cet ancrage territorial a suscité ou rencontré un certain nombre de «bonnes pratiques», tandis que l'imprégnation des discours qui l'accompagnaient dans son sillage a légitimé un nombre plus important encore de pratiques fort éloignées ou contraires à la durabilité. La notion pour le moins brouillée de développement durable soulève en conséquence pas mal d'interrogations [...]» (Emelianoff, 2004: 15). Mais comment définir le développement urbain durable? Quelles règles lui attribuer? Face à l'urgence environnementale, ne faudrait-il pas imposer de nouvelles mesures urbanistiques? «Le développement urbain durable suppose au contraire des arbitrages difficiles, des évolutions culturelles, mentales, bousculant des automatismes de pensée [...]» (ibid. 17) insiste Emelianoff. De ce fait, aller dans le sens de la durabilité revient à « [...] interroger les sociétés urbaines sur leurs modes d'organisation de l'espace, leurs modes d'habiter et de se déplacer, les nouvelles technologies de production et de communication, la gestion des ressources naturelles, les conditions d'existence et la qualité du cadre de vie des citoyens.» (Da Cunha, 2005: 9). Révolutionner la pensée, les mœurs et les mentalités au même titre que l'action, inscrit l'impact bénéfique de la durabilité dans le temps long. En ce sens, la charte d'Athènes, qui bouleverse la totalité d'un cadre théorique, ou encore l'urbanisme durable, qui énonce des principes et non des règles strictes, s'avèrent tous les deux sensés et judicieux pour amorcer une nouvelle transition urbaine.

### Les 10 nouveaux principes de l'urbanisme

Chaque régime d'urbanisation adopte donc une manière de créer la ville qui lui est propre. Si la désignation de « paléourbanisme » est accordée au premier âge de la ville, « l'urbanisme » au second et le « néourbanisme », lui, à la métropolisation que nous connaissons depuis presque 50 ans, voyons en quoi ce nouvel urbanisme est-il durable. *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, rédigés par Ascher, offrent un nouveau regard sur les défis de la ville de demain. Son ouvrage, paru en 2010, remet en cause et actualise la conception des villes.

#### 1. Elaborer et gérer des projets dans un contexte incertain

«Les plans et les schémas étaient destinés à maîtriser le futur, à réduire l'incertitude, à réaliser un projet d'ensemble.» (Ascher, 2010: 97) Ce premier principe souligne la nécessité

d'une démarche plutôt adaptée à la complexité que réductrice d'incertitudes. Le management stratégique urbain s'efforce de mettre à jour les étapes de diagnostic, d'identification des besoins, de programmation ou de réalisation, alors qu'auparavant elles se succédaient linéairement. Cette démarche se veut «*heuristique, itérative, incrémentale et récurrente*» (ibid. 99).

## 2. Privilégier les objectifs par rapport aux moyens

«*Le néourbanisme privilégie les objectifs, les performances à réaliser, et laisse voire encourage les acteurs publics et privés à trouver les modalités de réalisation de ces objectifs les plus efficaces pour la collectivité et pour l'ensemble des intervenants.*» (ibid. 100) Grâce à l'amointrissement de l'emprise des règlements, l'urbanisme peut enfin devenir plus créatif et mobiliser des intelligences multiples.

## 3. Intégrer les nouveaux modèles de performance

Selon Ascher, la performance est amenée par la variété, la flexibilité et la réactivité. De ce fait, travailler la singularité tout en démultipliant les fonctionnalités et détecter les nouveaux besoins rendent la ville polyvalente. La même réflexion est faite au sujet des nouvelles technologies: «*Les professionnels de l'urbanisme seront conduits à développer dans leurs propres pratiques l'usage de ces nouveaux modèles de performance, et à utiliser les potentialités des TIC dans leurs propres activités. Les banques de données urbaines, les modèles de simulation et de visualisation en trois dimensions ouvrent en effet des possibilités considérables qui rétroagissent sur le contenu des projets eux-mêmes.*» (ibid. 103)

## 4. Adapter les villes à la diversité des besoins

Les solutions permanentes, collectives et homogènes ne correspondent pas à la complexité urbaine. Habitat, transport, loisir ou commerce ont des besoins et des demandes variables, en fonction de l'emplacement, des structures préexistantes, du type de population présente. Le comportement individualiste pousse à la personnalisation des services. «*Dans le domaine des transports, se développent également des "centrales de mobilité", qui collectent et mettent à disposition des citoyens une information en temps réel sur les horaires des transports collectifs, les disponibilités des taxis, des transports à la demande, des parcs de stationnement, l'état du trafic, les tarifs, etc. Ces dispositifs ouvrent les possibilités de choix des individus et rendent possibles de nouveaux types de services adaptés à une grande variété de situations.*» (ibid. 106)

## 5. Concevoir les lieux en fonction des nouvelles pratiques sociales

Le néourbanisme casse le modèle, typique des villes occidentales, où les espaces extérieurs sont sous la responsabilité du "public". En effet, le partenariat "privé-public" permettrait de

satisfaire plus de dimensions sociales et fonctionnelles, où peuvent émerger des formes et des espaces adaptés à l'entremêlement du réel et du virtuel, de l'intime et du public, de l'intérieur et de l'extérieur.

#### 6. Agir dans une société fortement différenciée

*«La société hypertexte, faite de multi-appartenances, de mobilités et de territoires sociaux et individuels à géométrie variable, confronte le néourbanisme à une diversité mouvante d'intérêts et à une complexité d'enjeux qui se concrétisent de plus en plus difficilement dans des intérêts collectifs stables et acceptés par tous.»* (Ibid. 109) L'intérêt général devient donc de moins en moins justifié. La société est, plus que jamais, hétérogène et l'heure est à la cohabitation, plus qu'à la ségrégation, auparavant bien connue. Il faut donc *«privilégier la négociation et le compromis par rapport à l'application de la règle majoritaire, le contrat par rapport à la loi, la solution ad hoc par rapport à la norme.»* (Ibid. 111).

#### 7. Requalifier les missions des pouvoirs publics

À l'époque des missions d'intérêt général, des lois et des règlements contraignants, l'administration publique exerçait un rôle sensé et justifié puisqu'elle devait interdire, contrôler et suivre un canevas de solutions applicables à tous, partout, de la même manière. Aujourd'hui, les réponses sont spécifiques, l'expérience cumulée et les techniques régulièrement nouvelles. L'urbanisme doit dorénavant faire face à des contextes particuliers, changeants et incertains. *«Les pouvoirs publics s'efforcent ainsi d'assurer le fonctionnement "régulier" des systèmes d'acteurs urbains; ils agissent de manière à limiter les dysfonctionnements et les incohérences.»* (Ibid. 113).

#### 8. Répondre à la variété des goûts et des demandes

Pour supporter la présence de tant de goûts et de demandes différents, la satisfaction générale est utopiste. Cependant, la ville peut être attrayante et le néourbanisme compte bien séduire. Jouer avec le patrimoine, avec les symboles, redynamiser le tourisme et la culture sont des pratiques communes dans la fabrique de la ville.

#### 9. Promouvoir une qualité urbaine nouvelle

La multifonctionnalité tente de répondre à des pratiques urbaines de plus en plus variées et complexes. Une des raisons pour laquelle le néourbanisme fait appel à un savoir transdisciplinaire demeure dans les déclinaisons de la qualité urbaine. Cette dernière sollicite le design, l'esthétique, le sensoriel, l'ambiance, le confort, l'accessibilité, etc... Plus exigeante aussi, la qualité urbaine a pour but de faire "aimer la vie en ville".

## 10. Adapter la démocratie à la troisième révolution urbaine

Le néourbanisme est avant tout participatif et fédérateur. *«Il nécessite de nouvelles formes de conception et de mise en œuvre des décisions publiques, permettant de consulter et d'associer des habitants, des usagers, des riverains, des acteurs, des experts plus variés, en amont et en aval des prises de décision.»* (Ibid. 117)

### 3 Le projet urbain

Dans cette section, nous souhaitons revenir sur la définition du projet urbain, en détaillant davantage ses composantes, et enfin présenter une brève évolution chronologique du terme.

*«La démarche par projet doit permettre d'inscrire des actions ponctuelles et localisées dans une représentation d'ensemble des problèmes clefs (économiques, sociaux, environnementaux, etc.) et des choix urbanistiques. Dès lors le projet urbain doit se situer en amont de tous les choix spatiaux et il doit porter sur une ambition socioéconomique, reconnue par l'ensemble des acteurs, pour le long terme. Dans la perspective de l'écourbanisme, cette ambition ne peut être que celle du développement durable lui-même.»* (Da Cunha, 2005: 184) Le projet urbain est donc une réflexion collective du territoire urbain. Plus concrètement, il s'agit aussi d'un outil: un dossier écrit, illustré, ouvert à la modification, diffusé dans les administrations et les médias et qui contient les lignes directrices, les volontés communes de structuration territoriales. En trois mots, il s'agit d'un outil, d'un processus et d'une stratégie.

La force du projet urbain repose dans sa capacité à englober les complexités territoriales, disciplinaires, procédurales et institutionnelles de l'aménagement du territoire. Nous ne pouvons effectivement plus nous contenter de limites ou de barrières physiques pour gérer, comprendre ou construire le territoire. Les collaborations sont aujourd'hui intercommunales, parfois même internationales à l'instar des agglomérations de Bâle ou Genève. Il n'existe pas de formation ou de profession unique pour répondre aux besoins de nos villes. La société plurielle met au service non seulement des architectes et des urbanistes, mais aussi des sociologues, des environnementalistes, des paysagistes, des politiciens ainsi que beaucoup d'autres spécialistes pour rendre nos milieux de vie tout simplement plus viables. Ces fabricants de la ville doivent s'adapter aussi à des procédures de moins en moins rigides et s'habituer à l'itération, ou l'art d'appliquer une logique non linéaire. Enfin, la mise en place d'un système de partenariat est indispensable pour maintenir la collaboration *«[...] entre, d'une part, le projet urbain en tant que concrétisation du renouvellement des pratiques d'aménagement urbain dans différents champs d'action (paysage, mobilité, habitat, renaturation, etc.) et, d'autres part, le débat public, la concertation des acteurs et leurs revendications concurrentes comme moteurs de la recherche,*

*de manière de faire une ville de qualité pour tous, mais aussi de la production de sens et d'un imaginaire urbain» (Da Cunha & Guinand, 2014: 22).*

Mais cette définition n'a pas toujours été aussi riche. À son apparition, dans les années 60, le terme de "projet urbain" était en réalité une réaction à une époque d'importante croissance démographique, jusqu'alors absorbée par des raisonnements urbanistiques cartésiens, dessinant, planifiant, zone par zone, les affectations du sol. De là naît une forte volonté de développer un outil plus "global" qui puisse offrir une gestion généralisée de la ville (Grin, 2005: 113). Mais cette génération-ci de "projets urbains" oubliait de considérer une dimension fondamentale de la ville: la dimension sociale.

De ce fait, le "plan" est au fonctionnalisme, ce que le "projet" est à l'écourbanisme. Le premier appartient à l'Ecole d'Athènes, alors que le second est issu de la charte d'Aalborg.

Ainsi, Damon et Paquot nous expliquent que "projet" et "planification" ont évolué parallèlement jusqu'à ce que le "projet" prenne le dessus. Les deux notions demeurent très différentes, mais depuis quelques décennies la planification n'est devenue qu'une sous-branche du projet, dont voici les subtiles distinctions: *« "Ardente obligation" passée, la planification n'est plus vraiment à l'ordre du jour, même si bien des plans demeurent : plans de déplacements urbains, plans de masse, plans locaux d'urbanisme. Délaiés mais conservant souvent le statut d'obligations juridiques et de documents opérationnels, le plan et le programme s'effacent au profit du projet. Le projet de ville, le projet d'agglomération, le projet urbain sont plus remplis de perspectives et de politique que de procédures. [...] Au-delà du respect des normes et de la mise en application de programmes venus d'en haut, le projet urbain, qui peut porter sur un quartier comme sur toute une ville, vise à produire et communiquer sur une identité. [...] Surtout, le projet urbain se veut une nouvelle manière de concevoir et pratiquer l'urbanisme, sans formalismes excessifs dans l'architecture ni pesanteurs technocratiques, avec une place renouvelée pour les professionnels de la ville, en lien avec les habitants » (Damon & Paquot, 2014: 88).* Pensée complexe, itérative et collaborative, le but du projet semble résider dans la concordance des idées et des principes d'urbanisation, plutôt que d'homogénéiser les pratiques et d'imposer de nouveaux règlements.

## **4 Fabriquer la ville**

Maintenant que le cadre conceptuel est posé, nous pouvons poursuivre avec la question de la fabrique urbaine. La sélection des définitions jusqu'alors utilisées a permis de cerner les enjeux urbains actuels. Dorénavant notre réflexion portera sur la cristallisation des intentions en forme urbaine: comment créer la ville? Pour répondre, nous aborderons d'abord la ville de

manière générique, puis nous nous pencherons sur Renens de manière plus spécifique dans la partie pratique.

Les défis sociaux, économiques et écologiques des villes d'aujourd'hui obligent les métiers de l'urbanisme à repenser leurs manières de faire. Bien que des modèles de planification existent, l'analyse des demandes et des potentiels de chaque entité urbaine demeure plus que jamais recommandée. Le travail du géographe-urbaniste consiste donc à relever les spécificités du terrain, en soulignant les points faibles et forts du territoire étudié, tout en essayant de cerner au mieux les attentes de la population. La notion de projet, de par son processus itératif et l'implication d'acteurs divers et variés, répond de mieux en mieux aux défis énoncés: « [...] lorsqu'on veut passer de l'intention à l'acte, la notion de projet s'impose à tous comme un chemin pour "faire advenir" la ville de demain. [...] Plus qu'un concept, le projet est devenu une figure emblématique de notre modernité. Il désigne les nombreuses conduites d'anticipation, temporelles, et spatiales, soucieuses de toujours mieux maîtriser l'avenir autant que d'attribuer un sens au changement.» (Da Cunha & Guinand, 2014: 23)

Ainsi, l'urbanisme de projet se doit de répondre à la complexité d'une situation urbaine autrement que par l'établissement d'un simple règlement. Le projet urbain comporte en ce sens une manière de faire adaptée à cette complexité, puisqu'il s'ajuste au fur et à mesure à la réalité. «Il s'agit d'une planification douce assumant la relation de la micro échelle à celle plus vaste du territoire» (Lucan, 2012: 195). La question de l'échelle demeure ainsi capitale. L'imbrication des échelles entre elles confère au projet une lecture fine du territoire. «Grâce à l'articulation des diverses échelles, si chacune des opérations "a une influence sur l'ensemble", l'ensemble sera accepté comme nécessairement empreint d'hétérogénéité, mais toutes ces "pièces" seront en relation.» (id.) Si la forme urbaine reste spécifique aux situations particulières à l'échelle du quartier, le projet comporte véritablement une vision d'ensemble qui permet d'imaginer et d'aiguiller le devenir d'une agglomération entière. «À la place d'une logique de quartiers autonomes, le projet prend en compte la "raison des réseaux" qui innervent le territoire et seront les vecteurs de sa transformation» (id.)

Mais alors, comment organiser l'espace avec tant de variations? Quel est la temporalité du projet? Est-il cohérent de fixer une date d'achèvement? Dans la conclusion de son livre "Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités", Jacques Lucan parle de "temporalité projectuelle". En effet, «parler d'achèvement serait impropre: le renouvellement urbain lui-même suppose que des opérations aujourd'hui réalisées puissent être transformées ou reconverties en fonction de besoins ou d'exigences futurs, mais dans un laps de temps inconnu» (Lucan, 2012: 196). Il rattache ainsi la notion de projet à un concepteur de principes et d'invariants. Un projet «a donc

*nécessairement vocation à porter les objectifs et les exigences de la collectivité. Pour ce faire, il doit être porté par une entité capable de suivre son application, de l'infléchir si besoin est, dans un processus partagé par tous les acteurs de l'aménagement et de la construction. [...] le projet est la fabrique de la ville contemporaine» (id.)*

Trouver les invariants semble être la clé pour élaborer un projet de qualité. Nous nous demandons alors, hormis la géographie des lieux, quel pourrait bien être cet "invariant", celui qui assure une inscription temporelle longue de nos actions urbanistiques? Nous pensons que le citoyen, son rattachement au passé et ses représentations devraient justement être au centre de chaque projet. Jacques Lévy et André Ourednik semblent suivre la même idée: *«Comment se fabrique l'urbain? On a pu penser que de grandes infrastructures aveugles (les infrastructures, la classe dominante, les institutions...) imposaient leur logique à son tissu et à ses pratiques. On a aussi pu croire qu'il fallait d'abord créer un cadre matériel, qui était ensuite occupé et habité par les individus. Une étude récente que nous avons conduite montre au contraire que les individus ordinaires disposent d'un grand pouvoir pour façonner l'espace urbain et que ce pouvoir leur vient d'abord de l'idée qu'ils se font de la ville désirable. La ville apparaît alors moins comme le résultat d'un dessin d'architecte que comme une configuration en mouvement, dont la dynamique résulte avant tout des interactions entre ses habitants» (Lévy & Ourednik, 2011: 86).*

Pour cette raison, nous soutenons que l'urbanisme de projet se doit de questionner le citoyen. Nous tâcherons par ailleurs de présenter des résultats concrets dans la seconde partie de ce mémoire en dévoilant les enquêtes menées auprès des Renanais. Mais auparavant, nous explorerons la technique de la décomposition du tissu urbain. En combinant notre approche humaniste avec l'étude de la morphologie du tissu urbain, nous espérons repérer les défis qui se cachent derrière la construction d'un nouveau quartier au centre-ville.

Nous utiliserons pour cette section théorique, un ouvrage commandé par l'organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture. En 1984, l'architecte Alain Borie et l'urbaniste François Denieul ont rédigé un document d'aide aux interventions opérationnelles dans les zones urbaines traditionnelles. Cet ouvrage présente une méthode d'analyse très pertinente. Bien que la cible de leur étude se focalise sur la mise en valeur et la conservation de patrimoines urbains traditionnels, le procédé s'applique parfaitement bien à n'importe quel quartier en mutation. Pourquoi? Parce que *«l'intérêt d'une telle approche est qu'elle permet d'appréhender la place et le rôle exacts de tel ou tel composant du tissu urbain, d'en apprécier le côté banal ou exceptionnel, le côté signifiant ou insignifiant. La suppression ou la construction d'un seul bâtiment peut perturber la cohérence générale d'un système; il importe donc de savoir dans quelles conditions il est possible d'ajouter des éléments à la forme urbaine ou d'en*

retrancher sans trahir sa personnalité, dans quelles limites il est possible de faire évoluer le visage d'un quartier sans le défigurer» (Borie & Denieul, 1984: 1).

Selon ces auteurs, le tissu urbain est organisé par quatre trames ou "systèmes" Fig.3: le parcellaire, la voirie, les espaces vides et le bâti. Ensemble, ils peuvent se superposer en tous les points du tissu urbain. Si les formes urbaines sont à comparer aux mots, le tissu urbain, lui, révèle une sorte de "syntaxe" urbaine et donc un sens, auquel se rattache l'habitant. Borie et Denieul perçoivent la morphologie comme un phénomène culturel, une originalité propre à chaque lieu. L'interdépendance physique des espaces et des volumes reflèteraient ainsi une cohérence, une logique interne.

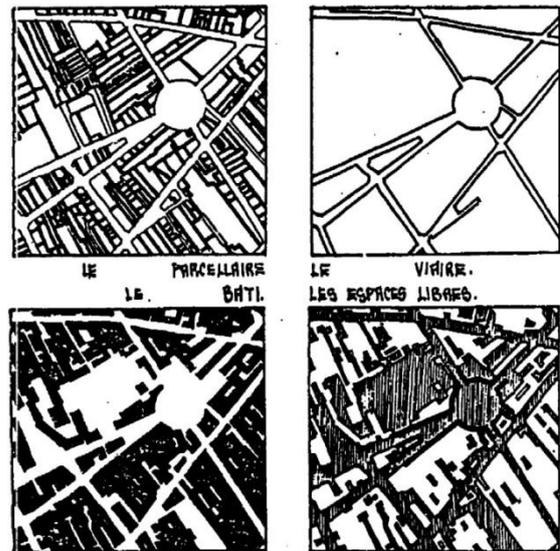


FIGURE 3: LES SYSTÈMES PARCELLAIRE, VIAIRE, BÂTI ET VIDE DU TISSU URBAIN (SOURCE : BORIE & DENIEUL, 1984)

L'interdépendance physique des espaces et des volumes reflèteraient ainsi une cohérence, une logique interne.

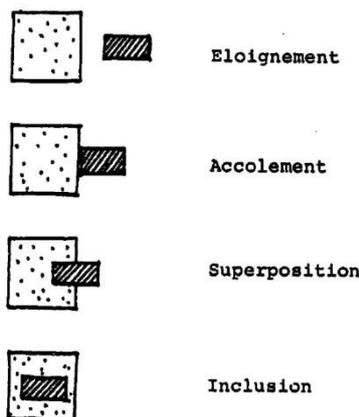


FIGURE 4: RAPPORTS DE POSITION ENTRE LES SYSTÈMES URBAINS (SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Visuellement, Borie et Denieul répertorient quatre types de relations spatiales possibles entre les différents systèmes urbains: l'éloignement, l'accolement, la superposition et l'inclusion Fig.4.

#### 4.1 La trame parcellaire

«Le système parcellaire est un système de partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles. Le parcellaire fragmente donc le territoire» (Borie & Denieul, 1984: 4).

Elle matérialise la propriété sur le sol par des limites plus ou moins érigées (clôtures, haies, etc...). Les espaces délimités peuvent alors être privés ou

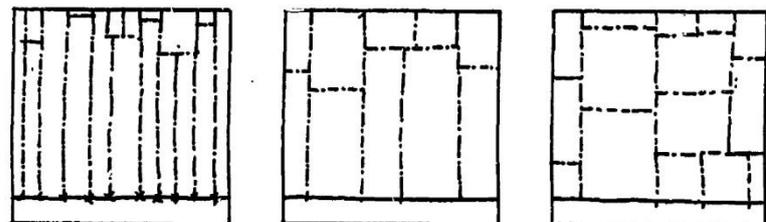


FIGURE 5: LES PARCELLES TRÈS ALLONGÉES, ALLONGÉES ET TRAPUES (SOURCE: BORIE & DENIEUL)

publics. La dimension de la parcelle indique évidemment l'importance de la propriété. Mais ce qui nous intéresse ici c'est la morphologie de ces parcelles et leur influence sur la disposition du bâti. Borie et Denieul proposent un classement typologique basé sur la proportion moyenne et la direction. Les proportions de la parcelle peuvent être:

- Très allongées, en lanières
- Allongées, rectangulaires
- Trapues, proches du carré

L'orientation des parcelles leur donne une direction. À partir d'un système orthogonal, une parcelle peut être:

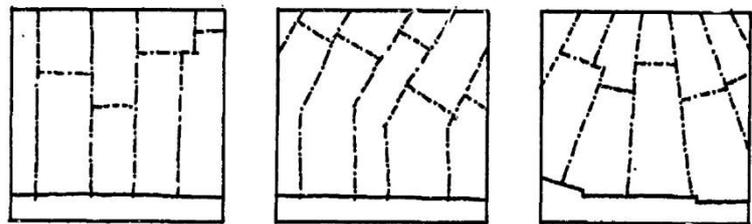


FIGURE 6: LES PARCELLES NON-DÉFORMÉES, DÉFORMÉES PAR DÉSAXEMENT OU PAR CONVERGENCE/DIVERGENCE (SOURCE: BORIE & DENIEUL)

- Non déformée
- Déformée par désaxement
- Déformée par convergence ou divergence (en éventail)

La combinaison du tout aboutit à un catalogue typologique parcellaire résumé ci-dessous:

De gauche à droite et de haut en bas, nous avons la parcelle,

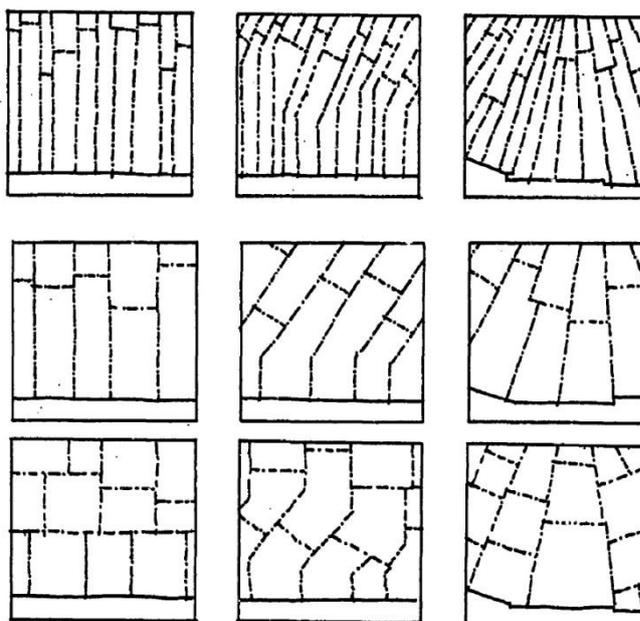


FIGURE 7: LA TYPOLOGIE PARCELLAIRE (SOURCE: BORIE & DENIEUL)

- En lanières, non-déformée
- En lanières, désaxée
- En lanières, en éventail
- Rectangulaire, non-déformée
- Rectangulaire, désaxée
- Rectangulaire, en éventail
- Trapue, non-déformée
- Trapue, désaxée
- Trapue, en éventail

L'articulation de ces différents types de parcelles confère principalement un rythme à la rue. La disposition et l'orientation du bâti, fortement influencées par la parcelle, reflètent le degré d'organisation. Ainsi se structure le paysage urbain, donnant l'impression par exemple à une rue d'être plus ou moins compacte, plus ou moins ordonnée, etc... Le parcellaire peut également servir d'indicateur historique, à savoir que généralement plus le parcellaire est petit, étroit et monodirectionnel, plus il peut être ancien.

## 4.2 La trame viaire

«Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire. Il est constitué par l'ensemble des circulations de fonction et d'importance variables. Ce réseau est destiné à innover les parcelles, donc à relier entre elles les différentes parties du territoire» (Borie & Denieul, 1984: 4).

Le système viaire s'étudie par la décomposition en sous-systèmes et l'analyse de leurs rapports.

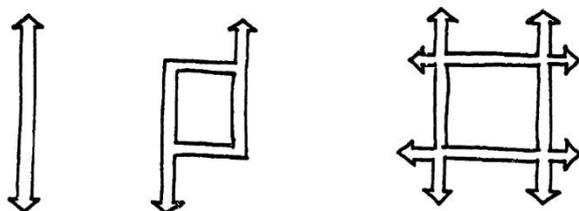


FIGURE 8: LES SYSTÈMES VIAIRES "LINÉAIRE", "EN BOUCLE" ET "EN RÉSILLE"  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Ces trois systèmes de base peuvent ensuite se décliner de deux manières: "voirie hiérarchisée" vs "non-hiérarchisée" et "voirie en cul-de-sac" vs "à double sens".

Commençons par le **système linéaire**. Ce dernier serait "le plus contraignant et le plus contrôlable" selon Borie et Denieul. L'itinéraire emprunté pour aller d'un lieu à un autre ne présente aucun autre choix que d'aller devant soi. Cette contrainte se renforce dans les culs-de-sac, où le sens est imposé en plus de la linéarité.

D'un point de vue typologique, là aussi nous retrouvons trois catégories principales:

- Le système linéaire
- Le système en boucle
- Le système en résille

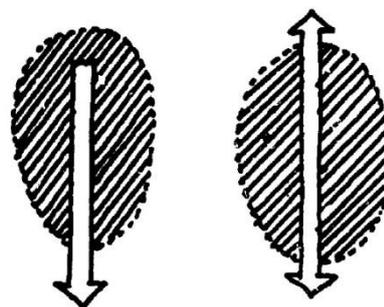
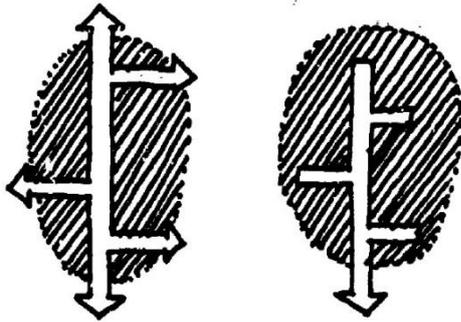


FIGURE 9: LES SYSTÈMES LINÉAIRES  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)



Lorsqu'une hiérarchie vient s'installer dans ce système linéaire, une "arborescence" apparaît. Chaque branche du système entre en interdépendance avec les autres. Des confluences naturelles surgissent, surtout au croisement des voies plus importantes. La structuration est d'autant plus marquée dans les systèmes linéaires hiérarchisés et en cul-de-sac.

FIGURE 10: LES SYSTÈMES LINÉAIRES ARBORESCENTS  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Pour les systèmes **en boucle** et les systèmes **en résille**, la logique reste la même dans les déclinaisons.

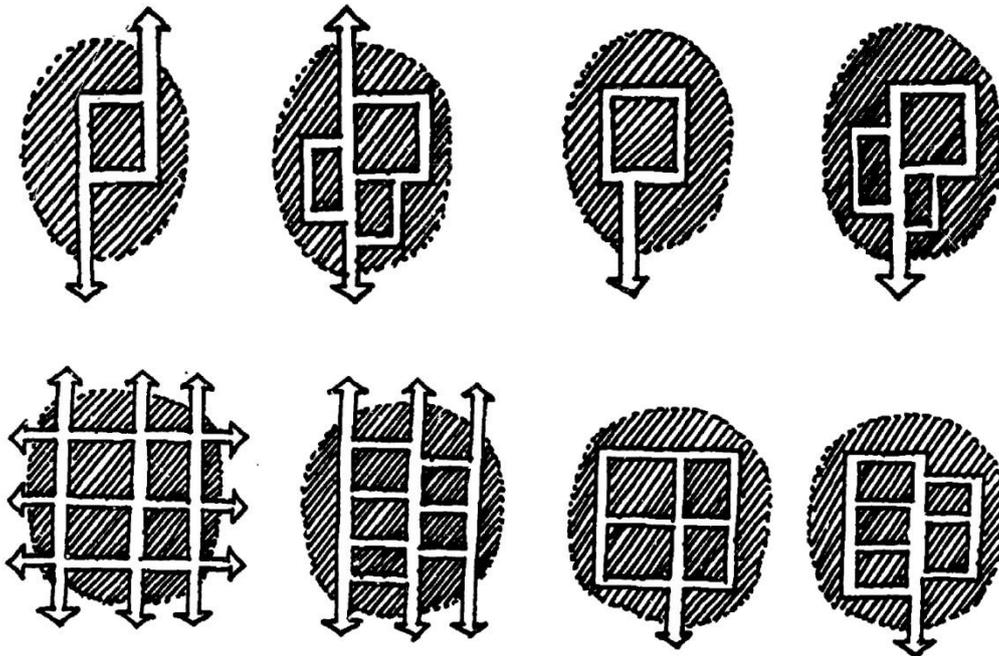


FIGURE 11: DÉCLINAISONS DU SYSTÈME EN BOUCLE (HAUT) ET DÉCLINAISONS DU SYSTÈME EN RÉSILLE (BAS) (SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Dans la partie haute de la figure ci-dessus, nous constatons que le système en boucle offre au moins deux chemins pour aller d'un lieu à un autre. Il a aussi la particularité, lorsque le système est hiérarchisé, de former des îlots, que les architectes préfèrent appeler "noyaux" ou "cœur", car ils sont inclus à l'intérieur d'une boucle. Dans la partie inférieure de la figure 11, nous découvrons que le système en résille dessine le plus grand nombre de chemins entre deux points distants. Ce découpage quasi proportionnel du terrain isole des regroupements de parcelles, entourées par des rues de nature à peu près équivalentes; les îlots.

Borie et Denieul soulignent que les systèmes linéaires et en boucle restent théoriques et rares dans la réalité. Pour finir, le modèle de la résille<sup>Fig.13</sup> étant plus fréquent, il est important de le dissocier d'un système dit "en fausse résille"<sup>Fig.12</sup>, formé par la superposition de trames viaires

plus simples. En effet, les rues qui résultent du système en fausse résille se rattachent à des trames d'importance différente et sont donc hiérarchisées. Au contraire, dans les systèmes en vraie résille, le rôle des rues sera semblable.

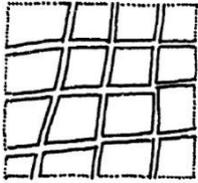


FIGURE 12: VRAIE RÉSILLE  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

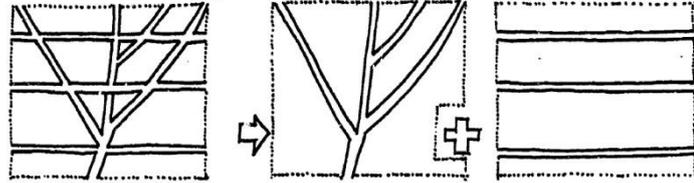


FIGURE 13: FAUSSE RÉSILLE (SOURCE: BORIE & DENIEUL)

### 4.3 La trame des vides

«Le réseau des espaces libres est l'ensemble des parties non-construites de la forme urbaine, que ces espaces soient publics (places, esplanades, rues, etc.) ou privés (cours, jardins)» (Borie & Denieul, 1984: 4).

Si l'analyse de la trame parcellaire et viaire nous renseigne sur la structure de distribution du tissu urbain, l'analyse de la trame des vides et du bâti révèle comment cet espace est occupé. Evidemment, l'observation des espaces vides à elle seule n'est pas réellement sensée. La trame des vides suit forcément une logique inverse à celle de la trame bâtie, puisque le vide existe grâce au bâti environnant. « [...] Les espaces libres apparaissent comme le négatif (au sens photographique du terme) du système bâti» (Borie & Denieul, 1984: 25). Lorsque les éléments bâtis se succèdent de manière continue, les vides, eux, percent l'espace de façon discontinue et vice-versa. Examiner l'une et l'autre trame consiste donc à effectuer des constatations inverses. Cependant, « [...] il est plus intéressant dans chaque cas de différencier, à l'intérieur du système, ce qui est "espace libre privatif" (qui s'inscrit dans les parcelles), de ce qui est "espace libre public" (qui s'inscrit généralement dans le système viaire) et, dans ce dernier, de distinguer les espaces libres singuliers tels que les places, les mails, etc.» (Id.) Dans ces modalités-ci, les rapports entre les différentes catégories d'espaces libres sont porteurs de sens. Borie et Denieul utilisent la référence de la place, comme espace libre singulier.

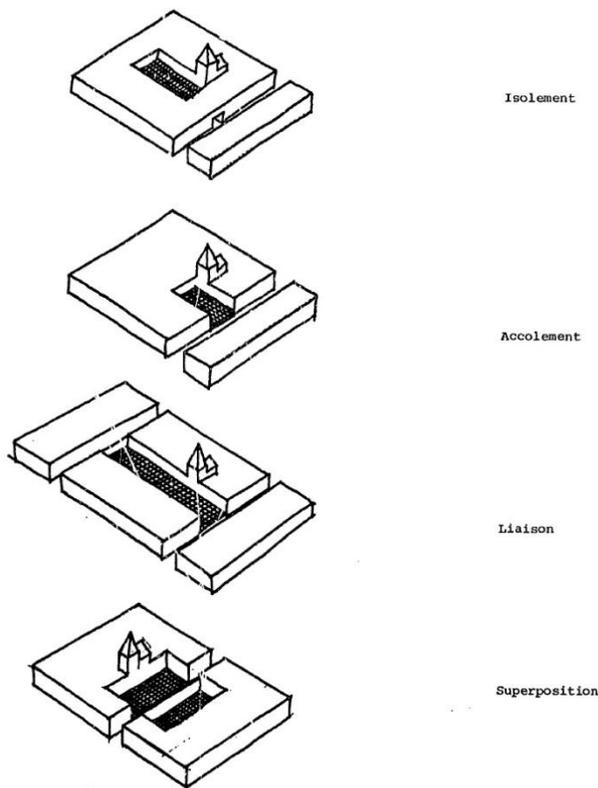


FIGURE 14: POSITION DES PLACES PAR RAPPORT AU SYSTÈME BÂTI  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Quatre mises en relation sont alors possibles: l'isolement, l'accolement, la liaison et la superposition. Un vide isolé procure une importante sensation de renfermement, certes, mais offre aussi une intimité appréciable dans des quartiers fortement peuplés. Une autre configuration facile à comprendre est celle de la liaison qui permet de mettre en relation deux quartiers piétons par exemple. Les auteurs nous suggèrent donc une grille de lecture intéressante de la trame des vides. Grâce à elle, l'accent est mis sur le "rapport" plutôt que la géométrie ou les dimensions. Cette manière d'observer objectivement l'équilibre entre les pleins et les vides se prête très bien pour l'évaluation qualitative du centre rennais.

#### 4.4 La trame des pleins

«Le système bâti regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension» (Borie & Denieul, 1984: 4).

La trame bâtie demeure la plus compliquée à analyser de par le nombre important de détails qui la caractérise. Volume, style architectural, qualité environnementale ou encore esthétique, nous n'avons pas la formation adéquate pour examiner ces paramètres et laissons ce plaisir aux architectes et designers. Cependant, inspecter la répartition des pleins dans l'espace fait partie de nos compétences. La typologie de base s'examine par une décomposition de la position des bâtiments. Leurs positionnements les uns par rapport aux autres forment un ensemble plus ou moins massif et représentent un degré de continuité (ou de discontinuité). En effet, plus les bâtiments sont rapprochés, plus la continuité bâtie sera soulignée. Borie et Denieul repèrent trois degrés de continuité ou de discontinuité. Ils reprennent le même raisonnement que les cartographes en utilisant la représentation du point, de la ligne et du polygone: Le bâti ponctuel, linéaire et planaire.

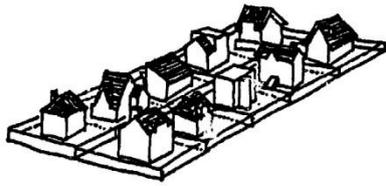


FIGURE 15: LA BÂTI PONCTUEL  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Dans une constitution linéaire du bâti, les édifices sont juxtaposés et nous pouvons percevoir une continuité dans une seule direction spatiale. Dans ce tissu bâti, la vision d'ensemble prime sur la vision détaillée. Généralement, la masse est "lue" avant l'appréciation individuelle de chaque façade. Ici la perception est hiérarchisée et progressive.

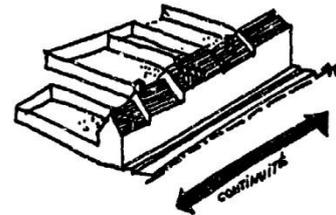


FIGURE 16: LA BÂTI LINÉAIRE  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

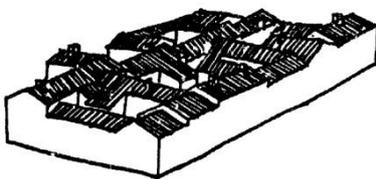


FIGURE 17: LA BÂTI PLANAIRE  
(SOURCE: BORIE & DENIEUL)

Cette dernière configuration spatiale du bâti est la plus compacte. Les constructions sont accolées les unes aux autres de tous les côtés. Seules les rues et les cours transpercent la masse bâtie continue. La continuité du bâti est visible dans plusieurs directions.

Maintenant que nous savons lire l'espace en séparant chacune de ses composantes, nous analyserons leurs interrelations dans la partie pratique à travers l'exemple de la Savonnerie à Renens. Nous tenterons alors de répondre à des interrogations décisives, typiques des quartiers en mutation: « [...] doivent-ils être transformés en continuité, en décalage, en rupture avec leur histoire? [...] constituent-ils un tissu qu'il faudrait dédensifier ou au contraire densifier? Quelles formes urbaines privilégier [...]? » (Paquot, 2007: 12).

## 5 Les "villes moyennes" contre-attaquent

«Le travail de recomposition urbaine privilégie généralement le remaillage, la hiérarchisation, et la clarification des usages et des espaces.» (Id.) "Recomposer" exprime le devoir de création mais aussi de conservation. Sur le plan urbanistique, cela veut aussi dire "réorganiser" ou "recycler l'urbain". Avec la métropolisation, le souci de la réorganisation n'est pas nouveau puisqu'auparavant Cerda, Haussmann ou Le Corbusier se sont déjà dévoués à la tâche. Par la voie "top down" ils ont prescrits aux habitants de nouvelles organisations spatiales.

Depuis, la tendance s'est inversée obligeant les scientifiques à examiner davantage la composition des territoires. Au commencement des années 2000, Both écrivait au sujet de la Suisse romande que « [...] la distribution des densités humaines est aujourd'hui fondée sur l'émergence de systèmes de villes régionaux. L'émergence des principales aires métropolitaines se traduit notamment par la régionalisation du lien domicile-travail. Les grands centres absorbent dans leurs aires de fonctionnement d'autres unités urbaines de plus en plus éloignées» (Both, 2005: 20). Il veut sans doute parler de la conurbation, responsable de l'engloutissement des localités périphériques par les centres régionaux. Bien que ce ne soit pas un mal en soi (une continuité urbaine "intelligente" étant parfaitement soutenable), le constat de cette réalité semble l'interpeller: «Du point de vue de la structure urbaine, l'affaiblissement des villes moyennes et petites [...] apparaissent comme les évolutions les plus probables. [...] Plus que jamais, la Suisse a besoin d'une vision de l'organisation du territoire permettant de focaliser les énergies et de faire converger les objectifs d'aménagement et de développement durable» (id). Cette annonce prophétique est suivie de près par le lancement, en 2007, de deux projets d'agglomérations: Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges<sup>12</sup> (PALM) et la première génération du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, baptisé aussi "Le Grand Genève"<sup>13</sup>. Les autorités publiques répondent ainsi au besoin de réorganisation du territoire lémanique, érigeant des schémas directeurs et des listes de principes urbanistiques. Le réseau des mobilités y est revisité, la densification des constructions y est différenciée, la planification des espaces publics y est primordiale et un travail est fait sur l'identité régionale.

Mais il nous est difficile, dans notre réflexion théorique, de percevoir une adaptation de ces thèmes par échelle. En effet, si le "projet d'agglomération" permet enfin une vision d'ensemble, comment traiter les problématiques à l'échelle du quartier? Le saut d'échelle nous paraît trop brusque, c'est pourquoi nous décidons d'aborder un ultime chapitre avant la partie pratique: celui de la ville moyenne.

---

<sup>12</sup> <http://www.lausanne-morges.ch/index.php>

<sup>13</sup> <http://www.grand-geneve.org/>

«*Mais tout d'abord, les mots. Ils sont flous et participent de l'imperfection de la ville moyenne. [...] Les villes intermédiaires sont vues comme tout ce qui n'est pas métropole: un résidu, un creux en quelque sorte. [...] Elles se situent naturellement au carrefour de nombre de mutations et représentent un laboratoire territorial en vraie grandeur et vraie temporalité.*» (De Roo, 2011: 39) Une fois de plus, le travail de définition permet de relever une réalité complexe. Le numéro 378 de la revue *Urbanisme* survole différentes définitions de la ville moyenne et différentes analyses de ses défis dans un dossier nommé "Les villes moyennes contre-attaquent".

Ce titre évocateur ne pouvait pas mieux résumer notre appréhension de Renens, son centre-ville et son quartier de la Savonnerie; d'où l'emprunt de cet intitulé de chapitre à la fameuse revue scientifique. Parler des villes moyennes permet de se poser les bonnes questions. «*Au-delà des populations, on peut aussi se demander ce qui est vraiment "moyen" dans une ville: sa qualité de vie? Son patrimoine? Ses services?*» (Damon & Paquot, 2014: 121) Si la recherche de l'attractivité est une évidence pour les métropoles, l'est-elle au même niveau pour les "non-métropoles"? Le degré de densification du centre-ville d'une capitale est-il le même pour une ville plus petite? Ces exemples de questionnements démontrent combien la question de l'échelle est déterminante pour espérer viser les "bonnes" pratiques.

Pour expliquer la notion de ville moyenne, cet «*objet territorial non identifié*» dirait Béhar, il faut donc prendre en compte son positionnement par rapport à l'agglomération ou la métropole. En France, la ville moyenne est définie «*par une aire urbaine de 30'000 à 200'000 habitants*» (De Roo, 2011: 39), mais une telle catégorisation n'apparaît pas en Suisse. «*En réalité, ville moyenne, comme classe moyenne d'ailleurs, est une manière de se situer dans un entre-deux, entre grand et petit, ce qui se pense aussi souvent comme entre riche et pauvre, puissant et exécutant*» (Damon & Paquot, 2014: 121). Cette «*catégorie urbaine au mieux relative, au pire indéfinissable*» (Béhar, 2011: 50) n'est donc pas une entité urbaine suffisamment cotée selon nous. Une ville moyenne ne signifie pas que sa position demeure passive face au développement de l'agglomération! Béhar soutient que son devoir repose sur sa capacité à se démarquer par un renouvellement des fonctions. «*C'est bien à une exigence de renouvellement de leur polyvalence de fonctionnalités que doivent répondre en premier lieu les villes moyennes, ce, dans un contexte de disparition de leur monopole de la centralité locale*» (id.) L'exemple des commerces illustre très bien ces propos puisque les grandes enseignes s'installent en priorité dans les villes plus importantes, laissant les petits commerces de proximité aux villes moyennes. Plus simplement, la politique du "less is more"<sup>14</sup> reflète très bien l'esprit de la ville moyenne. Assumer sa position secondaire et ajuster ses projets à une échelle plus adaptée; tel est le profil de la ville moyenne qui contre-attaque.

---

<sup>14</sup> Célèbre citation de Ludwig Mies van der Rohe, qui prône la simplicité.

« [...] les villes moyennes ne sont-elles pas en fait en train d'inventer les stratégies territoriales contemporaines qui, prenant en compte la complexité du réel, s'affranchissent de modèles [...] et combinent en situation des logiques d'action à première vue hétérogènes les unes aux autres?» (Béhar, 2011: 51) Nous atteignons avec cette remarque un nouveau degré de souplesse du projet urbain. Contre-attaquer en "bricolant"<sup>15</sup> ingénieusement serait l'arme d'un grand nombre de villes. Decressac nous livre une synthèse des propos tenus par Tranda-Pittion lors de son intervention durant la 32<sup>ème</sup> rencontre nationale française des agences d'urbanisme et dont le message principal va dans le sens de notre affirmation. Même si le sujet ne porte pas sur les villes moyennes, l'architecte urbaniste accentue le besoin d'aller "du plus concret au plus stratégique": «Pour mener à bien tout projet, la première étape, jugée indispensable, consiste à reconnaître la complexité avant de faire émerger les questions clés au plan environnemental, social ou de la mobilité. [...] Michèle Tranda-Pittion a souligné la nécessité d'un "tissage de liens" indispensable au "vivre ensemble". Le premier rôle de la concertation est justement, avant même de faciliter la diffusion de l'information sur les projets, de demander aux habitants quels sont leurs besoins, ou tout du moins comment ils les perçoivent» (Decressac, 2012: 57). La contextualisation de chaque projet est donc aussi à faire du côté de ses habitants. Ces derniers ne fournissent cependant pas toutes les réponses et il faut savoir parfois accepter le manque d'informations. Comment? En faisant preuve davantage de souplesse avec le "bricolage institutionnel", expliqué par Tranda-Pittion: «Accepter l'absence de réponse unique ou massive, [...] proposer des cadres institutionnels qui permettent de construire des projets ouverts, voire "réversibles": tout cela n'est-il pas indispensable, puisque l'on ne produit que des "projets potentiels pour des usages futurs" que, par définition, on ne connaît pas?» (Ibid. 58).

Nous constatons au travers de ces quelques lignes que la souplesse et la flexibilité sont de rigueur. L'assimilation de Renens au combat des villes moyennes sert simplement à démontrer que le succès des projets passe aussi, si ce n'est surtout, par l'implication active des communes plus petites. Leur rôle, prépondérant dans la mise en œuvre des volontés stratégiques communales, réside dans l'actualisation des procédures encore parfois trop rigides. La moindre démarche de type "bottom-up" aidera à alimenter un projet collectif de qualité.

## 6 Méthodologie

Pour mettre en application les enseignements tirés de la partie théorique précédemment développée - dans laquelle nous avons par ailleurs essayé de synthétiser plusieurs apports scientifiques et académiques, tout en actualisant certaines notions - nous abordons notre étude

---

<sup>15</sup> Expression empruntée à Michèle Tranda-Pittion dans l'article de Decressac.

de cas avec une approche morphologique et anthropocentrée. Nous analyserons ainsi, dans le volet pratique à suivre:

- La morphologie du tissu urbain existant pour en dégager les éléments structurants et comprendre sa logique spatiale interne.
- Des entretiens semi-directifs, longs de plusieurs minutes, et qui ont pour cible les acteurs publics. Ce choix nous semble adapté au vu de la situation particulière de la Savonnerie, qui repose sur des parcelles appartenant à 85% à la commune de Renens<sup>16</sup>.
- Des micros-trottoirs, qui ont pour vocation de saisir rapidement l'avis des passants. Le format volontairement court, composé de trois questions uniquement, possède l'avantage d'augmenter l'échantillon des sujets interrogés. La condition de réussite pour un tel procédé réside cependant dans la concision des questions. De plus, l'expérience cumulée à ce jour nous a confortés dans l'idée que les passants s'arrêtent plus volontiers quand le questionnaire est très rapidement réalisable. Etant donné que la Savonnerie entreprend une mutation majeure: d'ancien pavillon ouvrier, elle doit devenir un quartier du centre-ville, un tel changement de statut ne peut s'opérer sans consultation préalable des perceptions que les Renanais ont de leur centre-ville.
- Des croquis tracés par les mêmes sujets, pour inclure au mieux leurs projections spatiales du centre-ville renanais. Sur une carte fournie, nous avons demandé à ces passants de nous délimiter le centre-ville.
- Le projet préconisé par le Service de l'urbanisme de Renens. Cette documentation, réalisée par les bureaux d'Architram, nous a été mise à disposition par la Commune, durant le stage effectué au sein du Service de l'urbanisme.

---

<sup>16</sup> Le projet du quartier de la Savonnerie comprend 7 parcelles, dont une seule est privée.

## **PARTIE II**



## **LA PRATIQUE**

PHOTO 2

## 7 Etude de cas: le futur quartier de la Savonnerie

Travailler sur le projet de la Savonnerie se présente comme une opportunité pour nous, qui souhaitons étudier la mutation urbaine au centre-ville. Notre intérêt portant, plus précisément, sur l'échelle du quartier, le choix de la Savonnerie tombe comme une évidence. Il existe cependant un paramètre déterminant dans l'approche globale de ce travail et qui n'a pas pu être choisi: Il s'agit de la question de la démolition, qui a orienté notre réflexion sur la "fabrique" et non sur la "régénération urbaine". Sans être contradictoires, les notions de "fabrique", dans le sens de la "création", semblent mieux répondre à la démolition que la simple "régénération".

*«La Savonnerie? [...] pour moi ça reste un espace un peu... Un non-lieu parce qu'il y a à la fois du vide et des vieilles bâtisses et à la fois des nouveaux bâtiments avec de nouveaux habitants. Pour l'instant ce n'est pas un quartier...<sup>17</sup> »* Voici ce qu'évoque la Savonnerie aujourd'hui: un lieu non-défini, auquel la dénomination de "quartier" paraît inappropriée. Les termes utilisés par nos interlocuteurs sont multiples et variés, mais le message, lui, se répète: *«la Savonnerie, c'est pas grand chose.<sup>18</sup>»* Quelle ironie pour un quartier aussi central! De ce constat découle donc deux pensées structurantes pour le reste du travail pratique: la question du quartier en devenir et celle du quartier au centre-ville.

## 8 Diagnostic territorial

*«La ville se reconstruit donc sur elle-même, sur de vastes territoires qui possèdent de très grandes opportunités foncières, présentes ou futures – futures car ces territoires sont aussi en mutation progressive, des activités les quittant et d'autres étant susceptibles d'être accueillies. Fondamentalement, ces territoires ne sont en aucun cas homogènes.»* (Lucan, 2012: 189)

Nous tenterons ainsi de mettre en exergue l'hétérogénéité spatiale du terrain étudié. L'élaboration d'un diagnostic large, à l'échelle de l'agglomération et de la ville, marque la première phase d'observation. Ensuite, grâce à une deuxième observation, plus fine, nous détaillerons la complexité du centre-ville renanais, puis enfin celle du quartier de la Savonnerie. Une fois les observations synthétisées, par une approche à la fois typo-morphologique et anthropocentrée, nous pourrions évaluer un projet de quartier concret.

---

<sup>17</sup> Réponse de Michelle Dedelley, cheffe du Service Culture-Jeunesse-Sport, durant notre entretien. L'intégralité des entretiens figure dans les annexes.

<sup>18</sup> Réponse de Michael Perrin, du Service Finances.

## 8.1 Agglomération lausannoise

Pour situer l'agglomération lausannoise, nous nous permettons de revenir brièvement sur le réseau métropolitain, qui est le premier niveau hiérarchique urbain en Suisse. La capitale du canton de Vaud s'insère dans ce système des métropoles suisses, composé de Zurich, Berne, Bâle, Genève et Lausanne. Les cinq aires métropolitaines helvétiques ont rendu le XXI<sup>ème</sup> siècle urbain, surtout dans les zones nord et ouest de la Suisse.

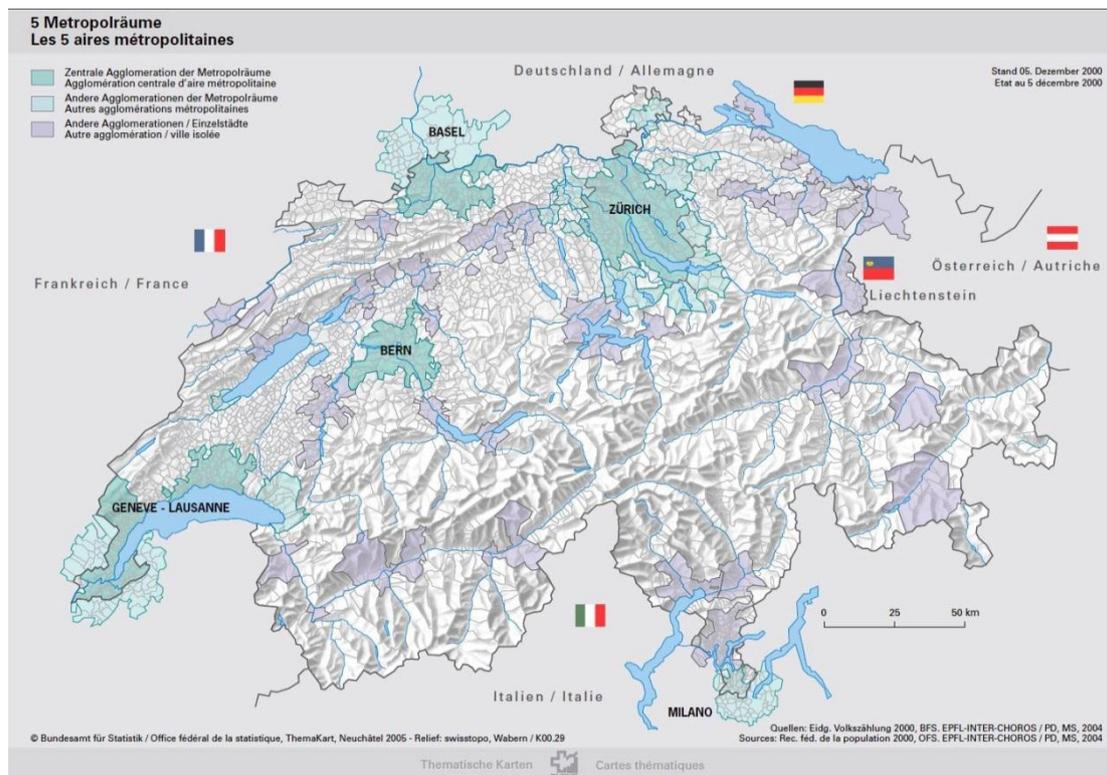


FIGURE 18: LES 5 AIRES MÉTROPOLITAINES DE SUISSE

La figure ci-dessus nous montre que, contrairement à Bâle, Berne et Zurich, la métropole lausannoise tend à rejoindre une autre aire métropolitaine: celle de Genève. Certains spécialistes parlent déjà d'une "métropole lémanique", qui, visuellement, demeure difficile à contredire. L'implication de Renens à cette échelle n'est pas des moindres, puisque le 22 novembre passé a eu lieu le lancement «*du plus gros chantier ferroviaire romand de ces vingt dernières années.*<sup>19</sup>» Cet évènement, pour ainsi dire national, a placé Renens sous les projecteurs des médias. Malgré sa taille modeste, Renens détient en effet un rôle majeur dans le développement du réseau ferroviaire suisse. Au carrefour de l'axe Lausanne-Genève et Neuchâtel-Bienne, la gare renanaise doit relever de nouveaux défis. Accueillir de plus en plus de passagers sur les quais, augmenter la capacité de circulation des trains longs, assumer une cadence plus élevée, rénover les passages inférieurs et, plus globalement, créer un véritable pôle "gare", connecté au reste du réseau

<sup>19</sup> 24heures. (2014, 22 novembre). *Sifflet de départ à Renens pour Léman 2030*. [Page web] Disponible sur: [www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/Sifflet-de-depart-a-Renens-pour-Leman-2030/story/27079030](http://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/Sifflet-de-depart-a-Renens-pour-Leman-2030/story/27079030) (consulté le 13.01.2015)

## LÉMAN 2030 EN BREF.

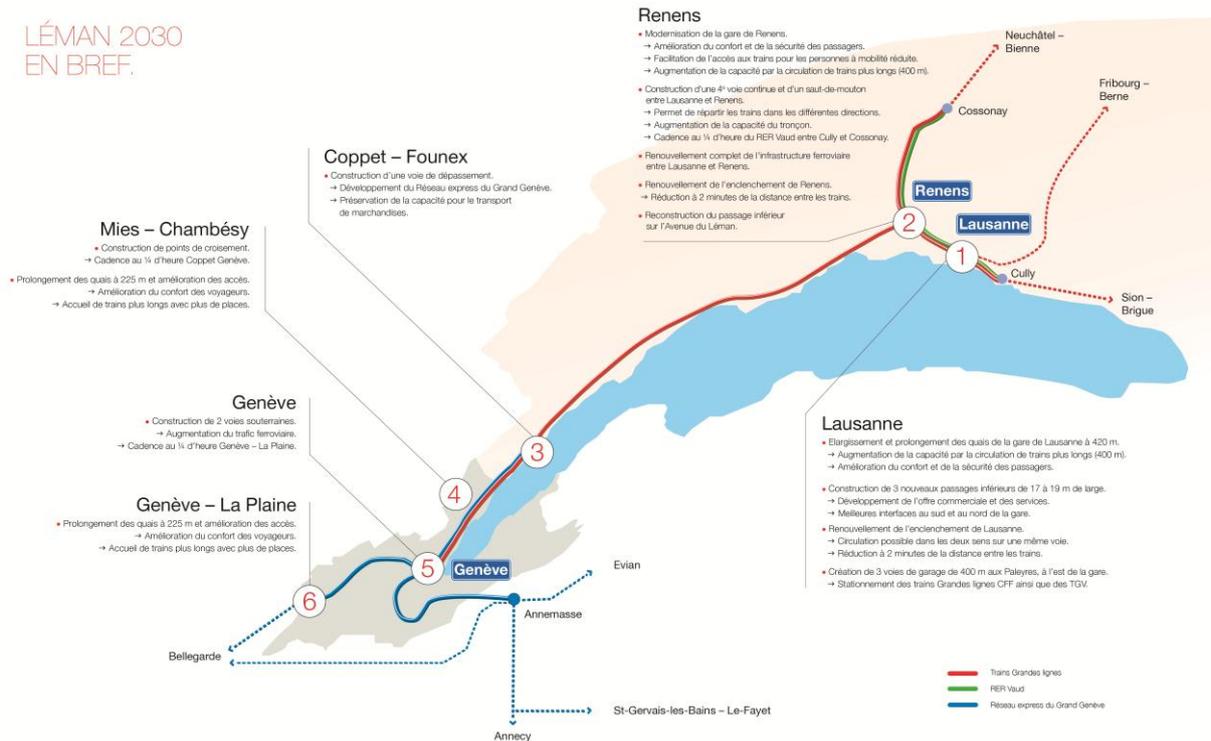


FIGURE 19: SCHÉMA GÉNÉRAL DES GARES LÉMANIQUES STRATÉGIQUES DE LÉMAN 2030 (SOURCE: INFO LÉMAN 2030, 2014)

"mobilité" avec sa passerelle, ses places publiques et l'implantation de nouvelles activités. La restructuration en cours est radicale.

Les travaux effectués à Renens influent non seulement sur l'optimisation du réseau ferroviaire national, mais aussi sur l'évolution de l'agglomération lausannoise, dont l'outil stratégique de développement "le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)" existe depuis 2007. Comment se positionne Renens dans cette structure régionale?

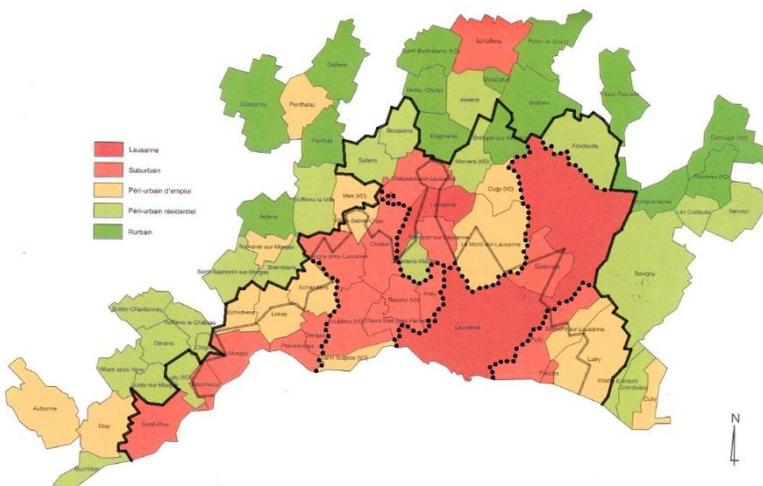


FIGURE 20: LES CINQ SECTEURS DE L'AGGLOMÉRATION LAUSANNE-MORGES (SOURCE: VUICHARD, 2005)

Il faut savoir que l'ouest lausannois, dans lequel se situe Renens, est l'un des cinq secteurs (délimité par les traits pointillés dans la figure ci-contre) qui composent l'agglomération Lausanne-Morges (entourée en noir ci-contre).

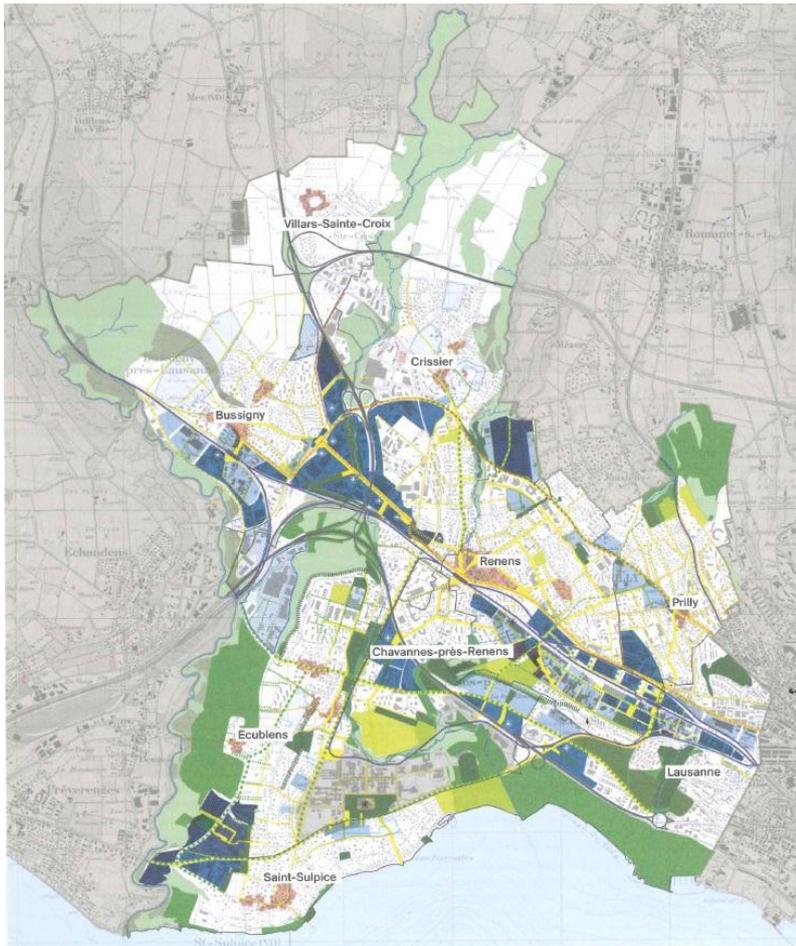


FIGURE 21: L'OUEST LAUSANNOIS (SOURCE: L'OUEST POUR HORIZON, 2011)

La Région de Morges, l'Ouest lausannois, le Nord lausannois, Lausanne Centre et l'Est lausannois sont les districts concernés par le projet d'agglomération. Si le centre Lausannois est redynamisé, l'est résidentiel, lui, est contenu dans son étendue. Quant au nord, il se réorganise, alors que Morges prolonge son développement dans la linéarité urbaine des côtes lémaniques. Et l'Ouest lausannois là-dedans?

Longtemps perçue comme la zone rurale, puis industrielle, la partie ouest de Lausanne connaît, depuis 2000, un revirement de

situation particulier.

Son image était alors celle d'une contrée «*couverte de friches d'usines, sillonnée de voies ferrées et d'autoroutes extrêmement sollicitées le long desquelles ont surgi des entrepôts, des hypermarchés, des "drive-in", des parkings, des garages, des logements, dans la plus grande confusion. Son image: celle d'une vaste zone de transit qu'on ne fait que traverser, où l'on évite de s'arrêter*» (Coen, 2013: 45). Aujourd'hui, Renens, Bussigny-près-Lausanne, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, St-Sulpice et Villars-Ste-Croix sont les "poumons"<sup>20</sup> du canton, pouvant répondre aux futurs impératifs démographiques. Au lieu de rester dans l'ombre de la puissante Lausanne, Renens, qui est le chef-lieu du district, est devenu le moteur de développement régional: «*La ville nouvelle naît à partir de l'ouest*» (ibid. 47).

<sup>20</sup> Expression empruntée à Lorette Coen dans son article *Du nouveau à l'ouest* (2013).

## 8.2 Renens

### 8.2.1 Evolution historique

En référence aux trois grands âges de la ville présentés dans la partie théorique, Renens a également connu les périodes préindustrielle, industrielle et postindustrielle. L'ouvrage "Renens, de la campagne à la ville" ainsi que l'archiviste de la ville, M. De Icco, nous ont aidés à reconstituer brièvement l'histoire de Renens.

Jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, Renens était avant tout un village, dont les traces perdurent aujourd'hui encore sur les hauteurs de son site. Les habitants vivaient autour d'un château, construit sur la moraine. Les zones en contre-bas étaient soit des marécages, soit des champs et leurs rares occupants étaient appelés les "sonne grenouilles" (en référence au milieu marécageux). L'eau, symbole de Renens, est représentée sur l'armoirie de la commune par deux cours d'eau: la Mèbre (ci-dessous, à gauche) et le ruisseau de Broye (ci-dessous à droite).



FIGURE 22: RENENS EN 1841 (SOURCE: ARCHIVES DE LA VILLE, GA1)

Dès 1870, l'arrivée des voies de chemin de fer bouleverse les habitants: une gare s'est construite. Ergée sur les terrains de Renens, Chavannes-près-Renens, Ecublens et Crissier, elle crée rapidement de nombreux postes de travail et attire les commerçants, puis les industries,

spécialisées dans un premier temps dans l'alimentation. L'urbanisme se résume alors à l'assainissement des zones marécageuses.

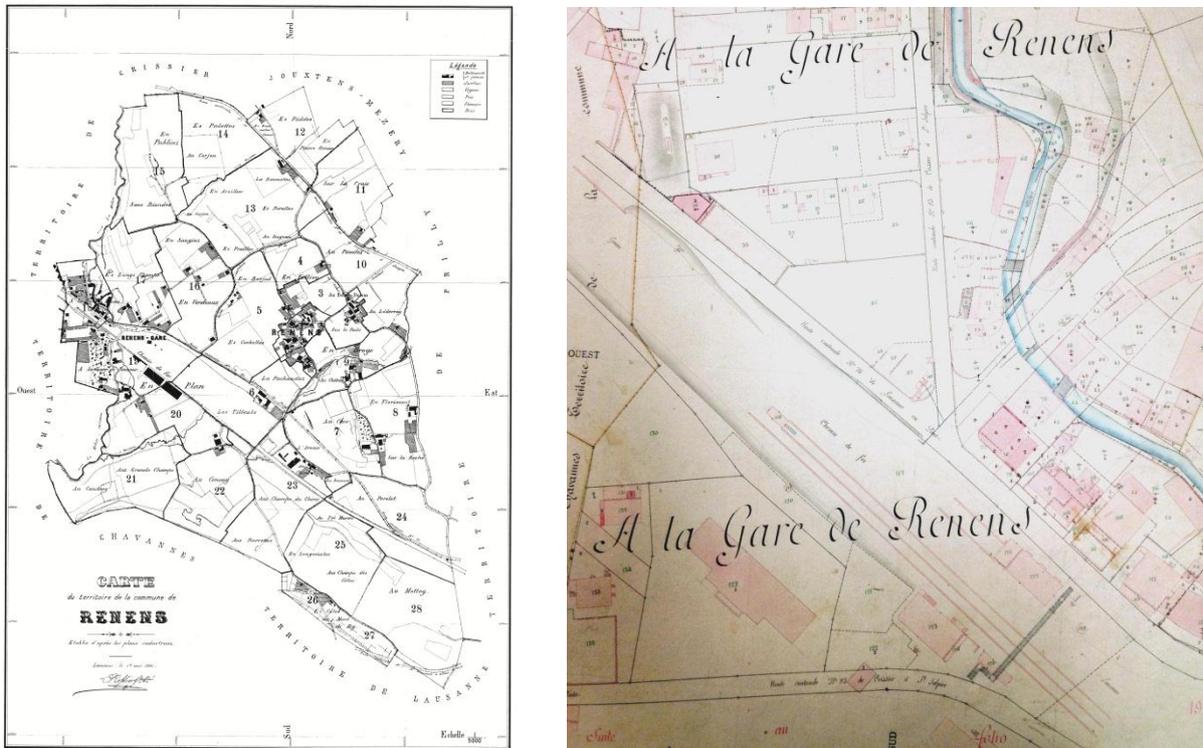


FIGURE 23: CARTE DE 1901 ET PLAN CADASTRAL DE 1902 (SOURCE: ARCHIVES DE LA VILLE, GA2)

La phase industrielle incite non seulement l'implantation de nombreuses usines liées au domaine de la construction, mais aussi l'arrivée d'une main-d'œuvre, qui au début du XX<sup>ème</sup> siècle, nous vient de la Suisse et de l'étranger. Tesa, Kodak, Bobst ou encore Maillefer sont de grosses entreprises qui bénéficient de la proximité avec la gare de triage de Renens. Au commencement des années 1900, Renens était scindée en deux entités distinctes avec le centre villageois à l'est et la gare entourée de nouvelles activités à l'ouest. L'axe est-ouest était fortement marqué par la voie ferrée, mais aussi conséquemment hiérarchisé avec la présence non loin de la gare de Lausanne.

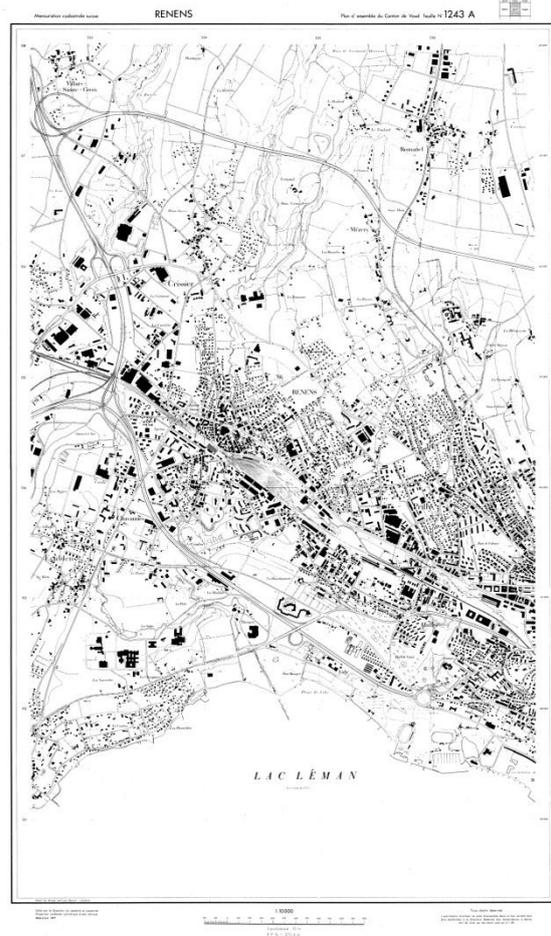
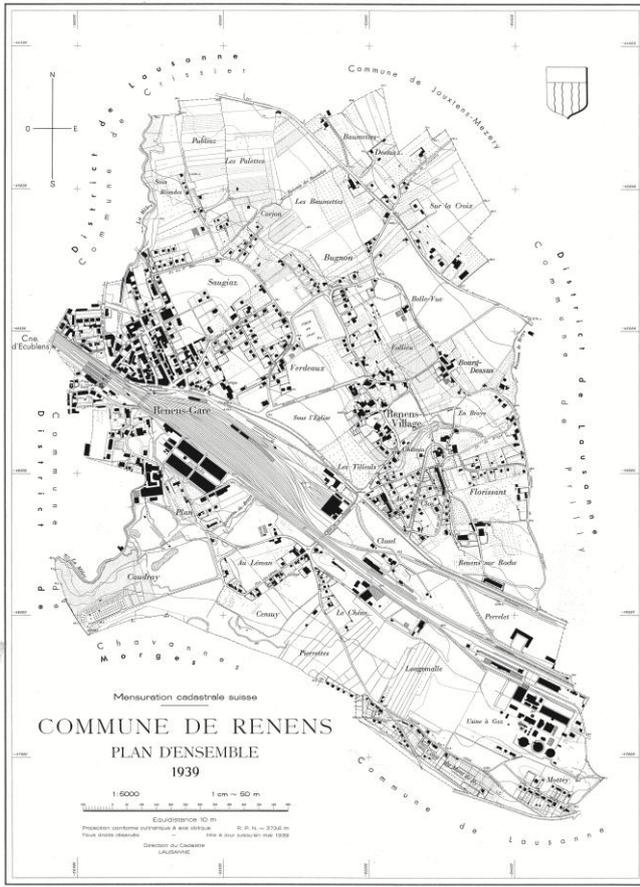


FIGURE 24: EVOLUTION DE RENENS ENTRE 1939 ET 1977 (SOURCE: ARCHIVES DE LA VILLE)

Petit à petit les deux "entités" renanaises se rejoignent et marquent une importante phase d'expansion urbaine, due à la croissance démographique. La figure ci-dessus montre très bien le développement urbain de Renens d'est en ouest entre 1939 et 1977. Le déclin rapide de la période industrielle a laissé place aux constructions de logements, mais aussi aux friches et terrains vagues.

Aujourd'hui, Renens est caractérisé par une population fortement hétérogène. Sur le plan ethnique, la ville recense le plus important nombre de nationalités du canton. Elle héberge une population très jeune grâce à l'immigration et une grande

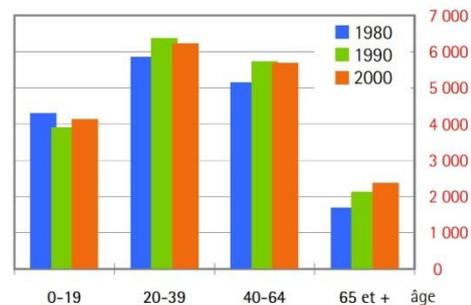
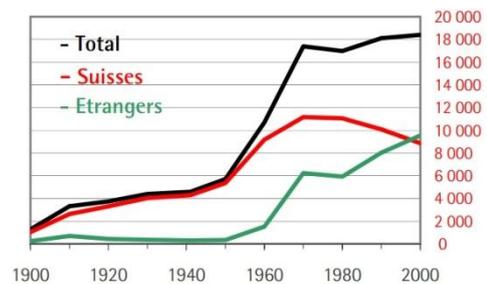


FIGURE 25: STATISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES (SOURCE: SCRIS, 2000)

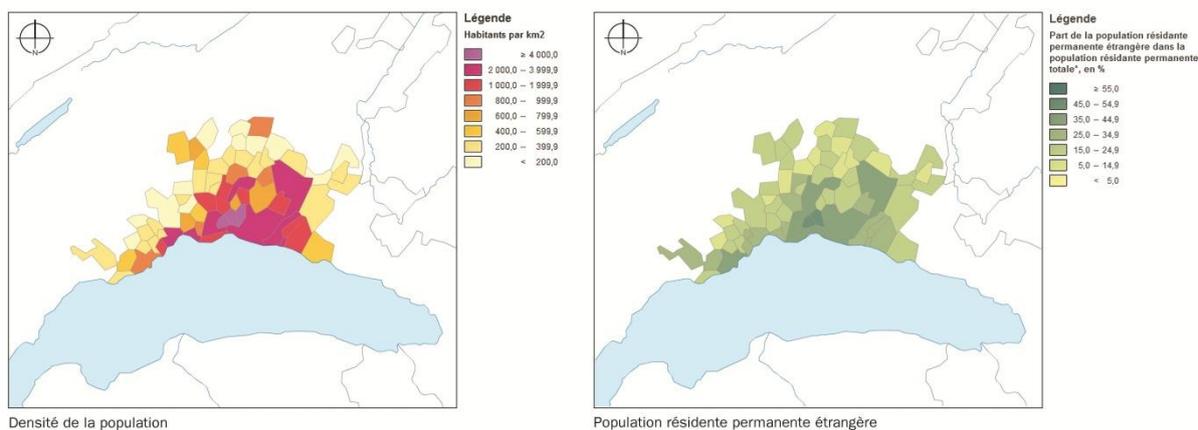


FIGURE 26: LA POPULATION DENSE ET MULTICULTURELLE DE RENENS (SOURCE: ATLAS STATISTIQUE DES VILLES, 2013)

quantité d'étudiants, attirés par des écoles au rayonnement mondial telles que l'Ecal, l'EPFL ou l'Unil. Par rapport au reste de l'agglomération, Renens se démarque du reste de l'agglomération par une population dense et fortement hétérogène, comme nous le montre les figures ci-dessus. Auparavant rurale, Renens est devenue urbaine.

### 8.2.2 Le centre-ville renanais

#### *Etat des lieux*

Il serait traditionnellement plus juste, pour parler de centre-ville, d'énoncer le centre de Renens-village, en plus de celui construit autour de la gare. Encore présent dans l'esprit des plus anciens, Renens-village a pourtant perdu son statut central, et pour cause, nous vivons bel et bien dans le paradigme de l'urbain généralisé avec ses centralités multiples. Le centre-ville a migré vers la gare et nous comptons bien le démontrer. Renens-village se positionne simplement sur un niveau hiérarchique inférieur et nous le considérons plutôt comme une centralité à l'échelle du quartier, mais pas à celle de la ville.

Du quartier "Renens-gare" naît le centre-ville actuel. Les étapes-clés de son évolution sont:

- La canalisation de la Mèbre en 1920
- La construction de la Migros en 1970
- L'opération "cœur de ville" de 2011 grâce à laquelle ont eu lieu:
  - La rénovation du bâtiment Migros
  - L'inauguration de la place du Marché et du bâtiment Coop

- La rénovation de la rue du Midi (espace de rencontre), de la rue Neuve (rue piétonne), de la rue de la Savonnerie et de la Mèbre (espaces de rencontre)
- La création du square de la Savonnerie, de jardins de poche (rue piétonne) et de liaisons piétonnes nouvelles

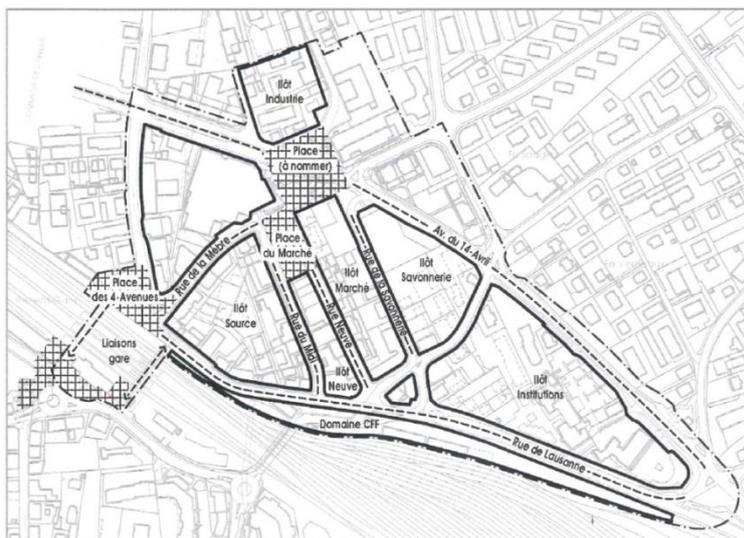


FIGURE 27: APERÇU D'UN PROJET QUI MONTR Efficacement L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE (SOURCE: URBAPLAN, 2005)

Cartographiquement, le centre-ville rennais rassemble plusieurs "îlots" construits: celui de l'Industrie, de la Savonnerie, du Marché, de la Neuve, de la Source et des Institutions visibles dans la figure ci-contre. Si les îlots "Industrie" et "Institutions" renferment respectivement des activités du secteur secondaire et des administrations publiques, les quatre autres îlots d'habitation sont entrecoupés de rues mixtes

et piétonnes ainsi que d'espaces vides. "Source", "Neuve" et "Marché" sont modernes et compactes, alors que "Savonnerie" constitue, selon nous, l'îlot le moins bien intégré, dont les raisons seront présentées au chapitre suivant.

Bien que la gare soit de l'autre côté des voies, un projet prévoit une connexion des lieux centraux situés de part et d'autre du rail. Sur le long terme, le centre-ville comprendra donc tout l'espace compris entre de la place sud de la gare et ses rues au nord.

### *Analyse personnelle*

Aujourd'hui le rail représente une frontière psychologique. Un déséquilibre se fait sentir entre le nord des voies de chemin de fer, animé, et le sud de la gare, purement utilitaire. Sans doute par souci d'accessibilité, l'endroit semble encombré par de multiples lignes de bus et le passage des voitures. Un conflit permanent entre automobiles et transports publics caractérise la zone centrale de Rennes. Les quartiers du centre-ville, au nord de la gare, demeurent emprisonnés par un système des transports très complexe que nous pouvons schématiser de deux manières.

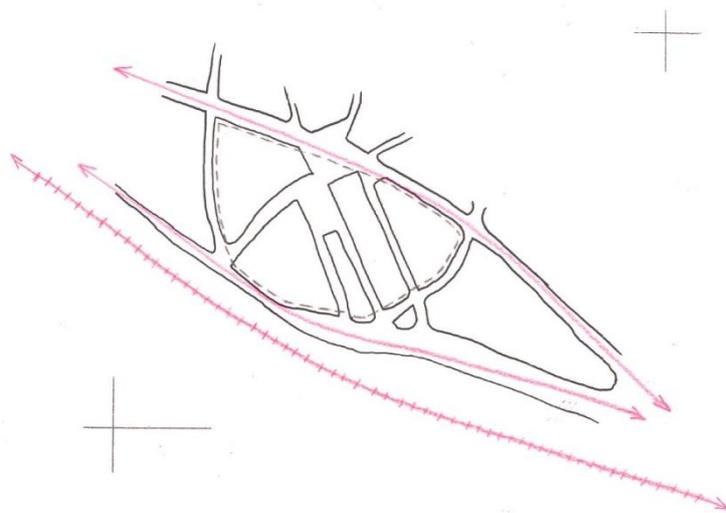


FIGURE 28: L'AXE "EST-OUEST" DU TRAFIC FERROVIAIRE ET ROUTIER, UNE BARRIÈRE PSYCHOLOGIQUE

coupures ou "barrières psychologiques" et rendent l'espace du centre confiné et renfermé. Pour aller de la gare à la place du marché, il faut franchir successivement deux coupures. Le paradoxe qui en découle rend le centre-ville à la fois connecté et difficilement accessible. Si les arrêts de bus et la proximité de la gare en font une zone bien desservie de la ville, son accessibilité piétonne reste à désirer.

La première schématisation de l'espace au centre de Renens représente une structure composée de trois couches: Du sud au nord, la voie ferrée, la rue de Lausanne et l'avenue du 14-avril structurent le centre-ville en couches. Ces dernières symbolisent malheureusement des

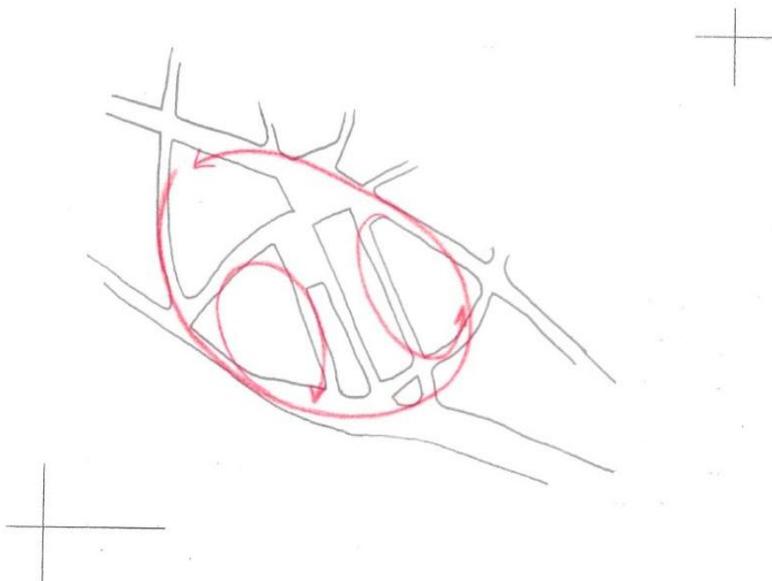


FIGURE 29: LE SYSTÈME CIRCULAIRE, UNE CONFIGURATION INSULAIRE

impression est renforcée par une réglementation des rues dans un sens unique (représenté par les flèches rouges dans la figure ci-dessus).

La seconde schématisation de l'espace central renanais repose sur un modèle circulaire. Les îlots d'habitations de la Source, de la Neuve, du Marché et de la Savonnerie prennent littéralement une configuration insulaire. Sa délimitation par le trafic routier transforme le centre-ville en un seul et immense rond-point. Cette

### Analyse des micros-trottoirs

Nos questionnaires à la main, nous sommes allés à la rencontre des citoyens. En trois demi-journées, réparties sur un mercredi après-midi, un jeudi matin et un samedi midi, nous avons réussi à approcher 17 personnes pour comparer notre perception du centre-ville avec celle des Renenais. Les individus interrogés devaient être de tout âge, quel que soit le profil socio-

économique. Sur l'ensemble de l'échantillon, six avaient entre 10 et 20 ans; quatre étaient des jeunes entre 20 et 30 ans; quatre avaient entre 30 et 40 ans; trois avaient plus de 60 ans. La majorité de nos interlocuteurs étaient "étudiants", c'est-à-dire soit en scolarité obligatoire, soit en formation professionnelle, soit inscrits dans des hautes écoles ou universités. Environ trois quart de ces personnes habitent à Renens, nous pouvons donc affirmer que la grande majorité savait se repérer sur la carte. Quand bien même ils sollicitaient notre aide pour l'orientation, les sujets connaissaient très bien leur territoire et savaient ce qu'ils voulaient dessiner. Bien que l'échantillon ne soit pas représentatif de la population totale, l'effort d'une sélection hétérogène des âges permet de se faire une idée de "où est le centre-ville de Renens?" Les 17 croquis récoltés donnent une synthèse suffisamment riche pour en tirer une interprétation proche du réel.

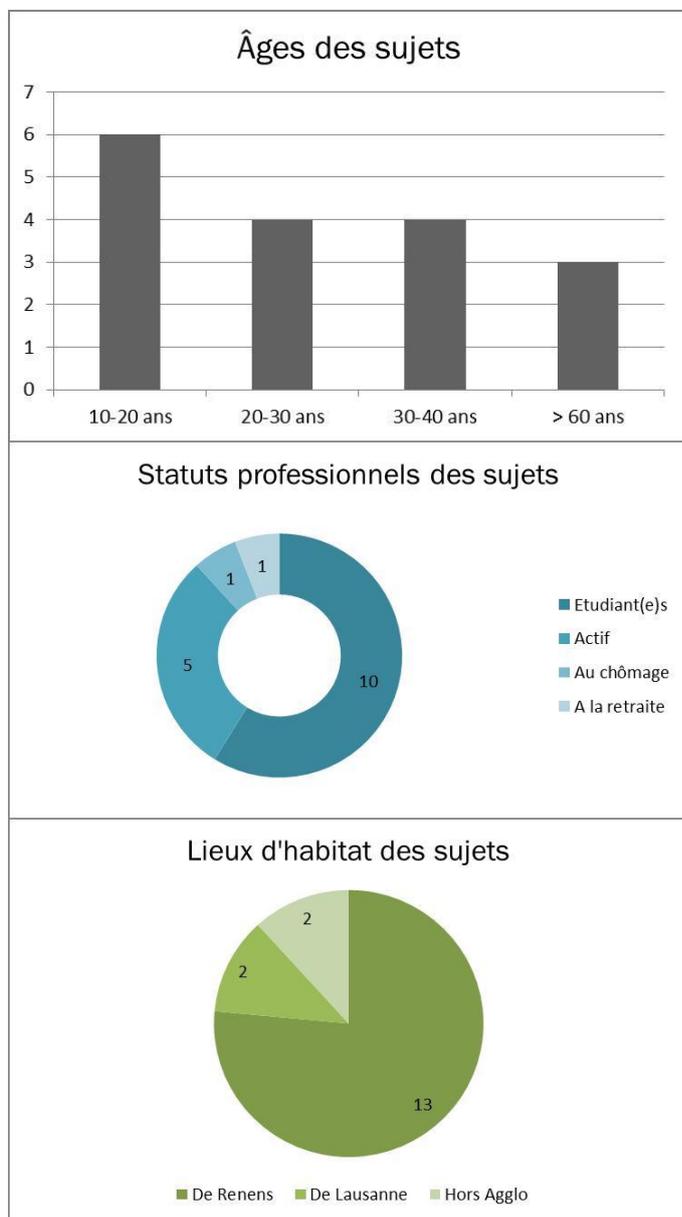


FIGURE 30: STATISTIQUES DESCRIPTIVES DE L'ÉCHANTILLON N=17

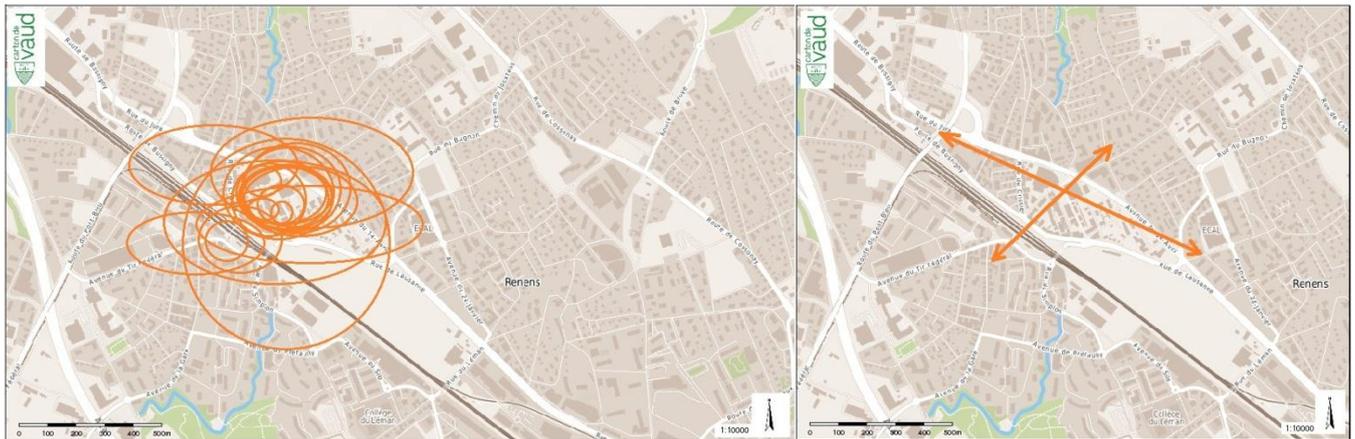


FIGURE 31: LES 17 DÉLIMITATIONS DU CENTRE-VILLE (À GAUCHE) ET LA SYNTHÈSE (À DROITE)

Les résultats, qui figurent ci-dessus, permettent de constater premièrement que Renens-village ne fait définitivement plus partie de la représentation collective du centre-ville renenais. Nous avons fait exprès de cadrer de manière large, de sorte à laisser apparaître Renens-village, mais ce sont bel et bien les quartiers de la gare qui délimitent le centre-ville actuel. Deuxièmement, nous voyons deux catégories de délimitations: Celles, très précises, qui apparaissent de manière très prononcées, coincent le centre-ville entre l'avenue du 14-avril et la rue de Lausanne. Les autres, plus vagues, incluent tantôt la gare, tantôt les quartiers au nord de l'avenue du 14-avril. Enfin, une seule personne a encerclé une grande zone comprenant les quartiers au sud de la gare jusqu'aux quartiers au nord de l'avenue du 14-avril.

Grâce aux croquis du micro-trottoir, nous pouvons affirmer la structure circulaire du centre-ville, pour le moment emprisonnée entre des axes linéaires forts: la route et les voies ferrées. Bien que la ville prévoie de développer la zone centrale sur un axe nord-sud, la gare ne semble pas encore assimilée dans la représentation collective du centre, pas plus que les quartiers de l'autre côté du 14-avril. La raison demeure probablement dans la marchabilité, qui ne semble pas optimale: nous le vérifierons dans le chapitre suivant. Nous pouvons cependant conclure, grâce à cette synthèse, qu'un travail doit être mené sur la liaison des différentes couches et considérer l'axe nord-sud comme une priorité urbaine de développement.

### 8.2.3 La Savonnerie

Pour étudier de manière plus approfondie notre périmètre d'étude nous proposons d'abord une analyse typo-morphologique, suivie d'une approche plus phénoménologique où seront décortiqués les propos tenus par les citoyens.

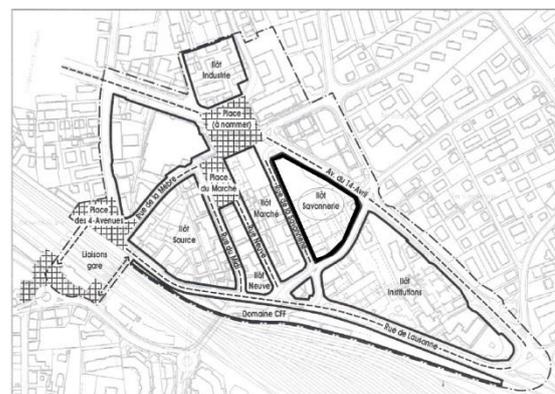


FIGURE 32: SITUATION DE LA SAVONNERIE DANS LE CENTRE-VILLE

### *Approche typo-morphologique*

En décomposant le tissu urbain auquel est rattachée la Savonnerie, nous constatons que ses couches - le parcellaire, le viaire, les pleins et les vides - représentent des emprises spatiales très variées.

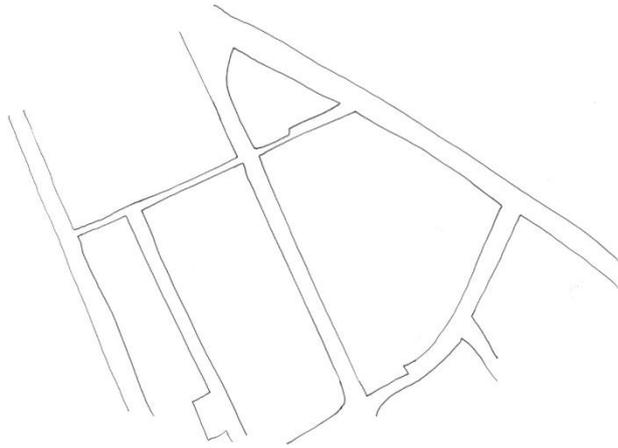


FIGURE 33: LE VIAIRE

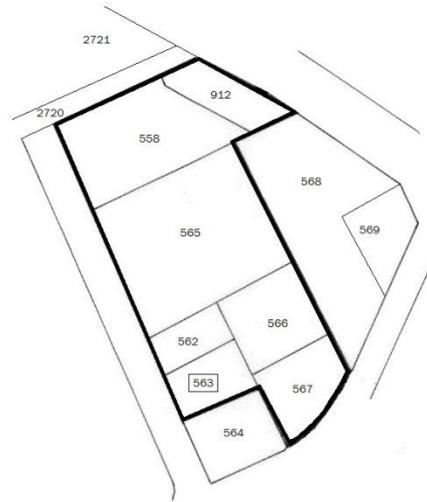


FIGURE 34: LE PARCELLAIRE



FIGURE 35: LES PLEINS ET LES VIDES

La trame parcellaire<sup>Fig.34</sup> pour commencer, ne suscite pas beaucoup d'analyse pour plusieurs raisons. Premièrement, sa morphologie trapue et non-déformée, laisse penser qu'il s'agit d'un découpage territorial hérité de l'époque rurale. Selon le plan de 1841 (figure 22, page 46), ces parcelles pourraient très bien être d'anciennes terres cultivées, qui ont très peu évolué depuis. Deuxièmement, d'un point de vue foncier, il n'y a pas véritablement de préoccupations majeures puisque toutes les parcelles du périmètre (en pourtour foncé) appartiennent à la commune, à l'exception d'une. Cette dernière (en encadré) appartient à une association paroissiale, prête à collaborer avec les acteurs publics pour un futur projet de quartier.

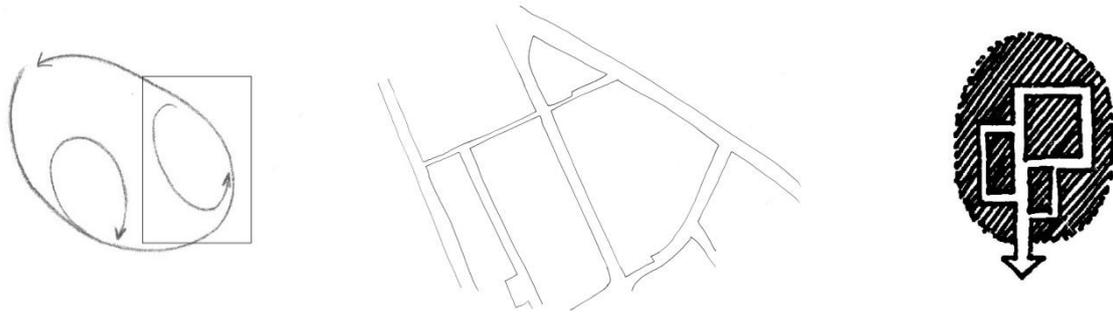


FIGURE 36: SCHÉMATISATIONS DU VIAIRE

Le viaire, quant à lui, en partie schématisé dans notre étude du centre-ville, représente évidemment un système en boucles. Hiérarchisé sur l'ensemble du centre-ville, il l'est également à l'intérieur de la boucle "Savonnerie". En effet, la route principale, au nord, est plus large que la rue de l'avenir, au sud-est. La rue de la Savonnerie, qui servait auparavant à amener la matière première à la fabrique de savons, n'est qu'une branche secondaire. Avenir, 14-avril et Savonnerie sont toutes les trois du domaine public communal. Par contre, la création du cheminement piéton au nord-ouest du périmètre, appartient à la commune à titre privé. Cette boucle, à sens unique, n'offre qu'une issue: le contournement de l'îlot. Or, lorsque nous effectuons ce trajet circulaire, la sensation de "contourner quelque chose" n'existe pas. À vrai dire, le plan viaire ne reflète pas du tout la réalité de la Savonnerie - ou plutôt, la structure de la Savonnerie ne respecte pas du tout sa logique interne - puisqu'elle n'a pas véritablement de rue, elle n'est qu'un amas bâti dans un coin de parcelle.

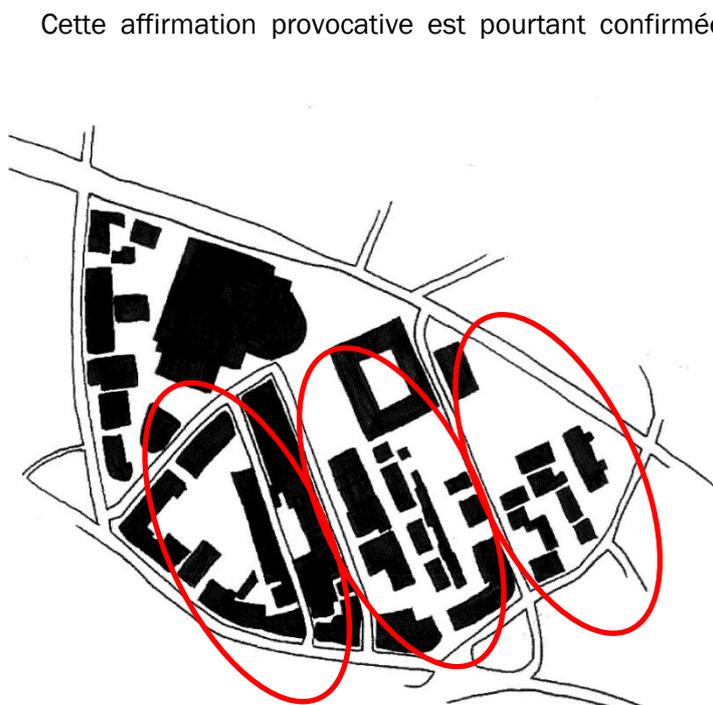


FIGURE 37: LA SAVONNERIE N'A PAS DE RUE

Cette affirmation provocative est pourtant confirmée avec l'analyse des pleins et des vides. Prenons les îlots de "Source", de "Neuve" et du "Marché" à titre de comparaison. Le premier, "Source", dégage une organisation bâtie continue de forme triangulaire, renfermant un vide structuré de type "cours semi-ouverte". "Marché" et "Neuve" sont constitués de bâtiments alignés dans une seule direction, créant la rue du Midi et la rue Neuve.



PHOTO 3: VUE SUR LE PASSAGE ENTRE LA RUE NEUVE ET LE SQUARE

Les nouveaux bâtiments, disposés en quinconce à l'est de la rue Neuve laissent apparaître un passage<sup>Photo3</sup>. La rue du Midi, la rue Neuve et ce passage adoptent donc une logique spatiale linéaire orientée en direction de la place du Marché. Concernant la Savonnerie, aucune organisation et aucune direction ne ressortent. À vrai dire, il y règne la sensation d'une rue inachevée...

Les extrémités<sup>Fig.38</sup>, pourtant marquées par un confinement du bâti, débouchent au centre de l'axe sur une ligne droite bétonnée, la route, encadrée d'un terrain vague au nord-est et d'un square au sud-ouest. Nous sentons donc un décalage entre la trame viaire et la trame bâtie.



FIGURE 38: LA RUE INACHEVÉE – DES EXTRÉMITÉS CONFINÉES ET UNE ROUTE AU MILIEU DU VIDE



FIGURE 39: LE RÉSEAU DES ESPACES PUBLICS AU CENTRE-VILLE

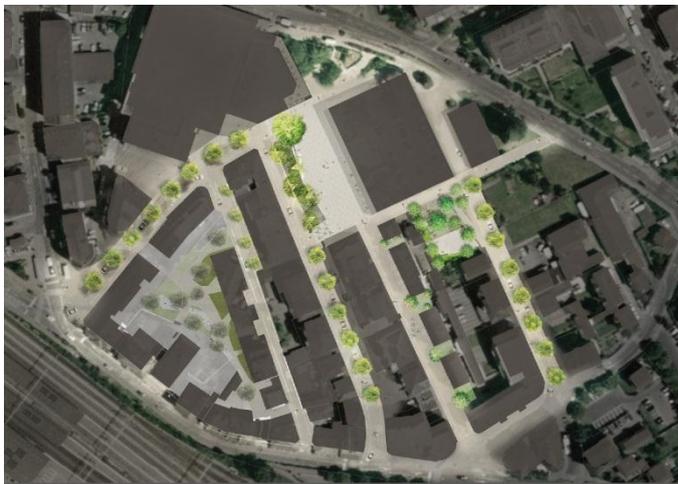


FIGURE 40: LE RÉSEAU DES ESPACES PUBLICS (SOURCE: PAYSAGESTION)



FIGURE 41: LE SQUARE COMMUNIQUE MAL AVEC LA SAVONNERIE

Le "square" représente le seul élément cohérent de la Savonnerie. En liaison avec la place du Marché, le square vient compléter le réseau central des espaces publics<sup>Fig.39</sup>. La forme rectangulaire de la place du Marché est reliée au nord par une aire de jeux pas très moderne, mais qui fonctionne bien. Lieu de jeux et de rencontre, elle participe également à la création du lien social. La communication avec l'autre côté de l'avenue du 14-avril demeure cependant difficile, non seulement à cause du trafic, mais aussi à cause du passage inférieur, plus déserté que fréquenté. Le square de la Savonnerie, posé à côté des pénétrantes piétonnes, correspond avec la grande place du Marché par une sorte de complémentarité. Plus tranquille, ce petit espace vert structuré ne correspond pourtant pas avec autant d'intensité<sup>Fig.40</sup> avec la Savonnerie.

#### *Approche sociale*

Face à tant de constats, souvent plus négatifs que positifs, nous devons tester auprès de la population notre analyse, ou du moins vérifier si la Savonnerie était considérée comme un quartier.



FIGURE 42: SYNTHÈSE DES "TROIS MOTS POUR DÉCRIRE LA SAVONNERIE"

Les sujets, abordés au nord-ouest du square, ont souvent demandé de répéter la consigne. "Donner trois mots pour définir la Savonnerie" laissait les passants bien souvent perplexes car ils ne savaient pas sur quelle partie du paysage se concentrer. Ce premier fait nous renseigne sur l'identité floue de la Savonnerie, souvent réduite

au square uniquement ou encore confondue avec les nouveaux bâtiments, accolés à la rue Neuve. Le "montrer-du-doigt" était de vigueur et les mots tels que "vieux" et "moche" ont été prononcés par une grande majorité. Constatant que les termes utilisés étaient la plupart du temps antinomiques, nous avons regroupé ces mots de deux manières. Pour l'usage des couleurs, les tons rougeâtres expriment des mots négatifs alors que les tons verts mettent en avant des mots positifs. La taille de la police, ensuite, croît avec la récurrence des termes utilisés. À observer de plus près cet arrangement de mots, nous pouvons conclure que la Savonnerie souffre d'une mauvaise image. Cependant, les catégories de mots ne se rapportent pas uniquement au bâti, qui est effectivement en mauvais état. L'ambiance, certainement contrastée avec la place du Marché, semble appréciée pour son caractère "tranquille". Cette tranquillité, est-elle simplement due à un cadre environnemental moins bruyant? Ou reflète-t-elle une zone trop calme, en train de mourir?

#### *Conclusion du diagnostic*

L'analyse typo-morphologique confirme la position centrale de la Savonnerie: elle fait partie intégrante du cœur de ville. Toutefois, elle ne peut être désignée comme étant un "quartier" ou une "rue" car la trame bâtie ne constitue pas de front structurant. Seule la trame des vides révèle une connexion avec le reste du tissu urbain du centre-ville. Le square, une centralité verte appréciée et populaire semble déjà assimilée à la Savonnerie. Une modification du bâti, subtilement mise en relation avec la trame des espaces vides structurants, permettrait de recoudre cette partie-ci du tissu urbain central.

La rencontre des passants à l'aide des micros-trottoirs a permis d'identifier la perception collective de la Savonnerie. Nous rappelons que nos résultats ne sont ni représentatifs, ni synonymes d'une vérité absolue. Le travail d'interprétation que nous avons fourni rend ces

résultats davantage subjectifs. Ils ont le mérite cependant de confronter notre point de vue à celui d'une petite collectivité... Deux manques semblent caractériser la Savonnerie: le manque de vie, ou d'intensité urbaine, et le manque d'une identité. La dimension sociale de cette méthode nous confirme la nécessité d'une telle approche, idéale pour déceler les manques et les potentiels à défaut de pouvoir contenter les besoins de tous.

## 9 Le projet de la Savonnerie

### Le passé

Depuis maintenant 40 ans, Renens cherche à dynamiser son centre-ville. Sans pour autant parler de "projet", des urbanistes ont planifié, en 1967, un schéma conceptuel de la circulation routière. Sa forme exprime une vision, une conception de la ville au service de l'automobile.

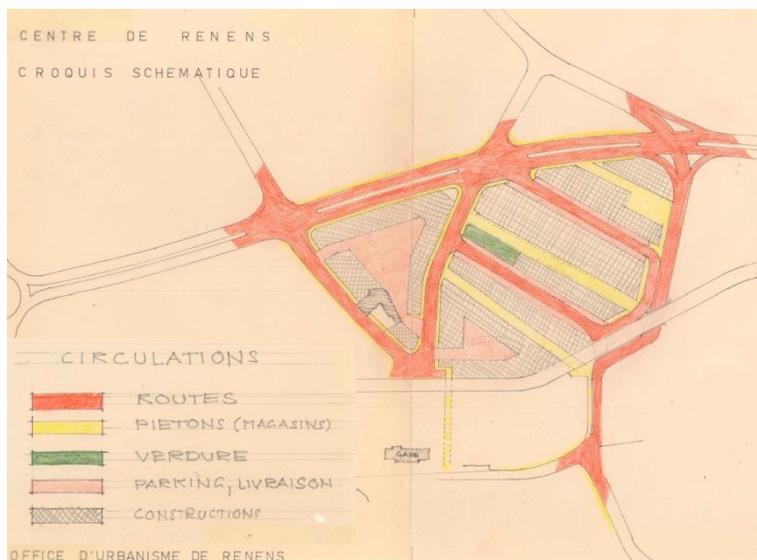


FIGURE 43: SCHÉMA DU CENTRE-VILLE EN 1967 (SOURCE: ARCHIVES DE LA VILLE)

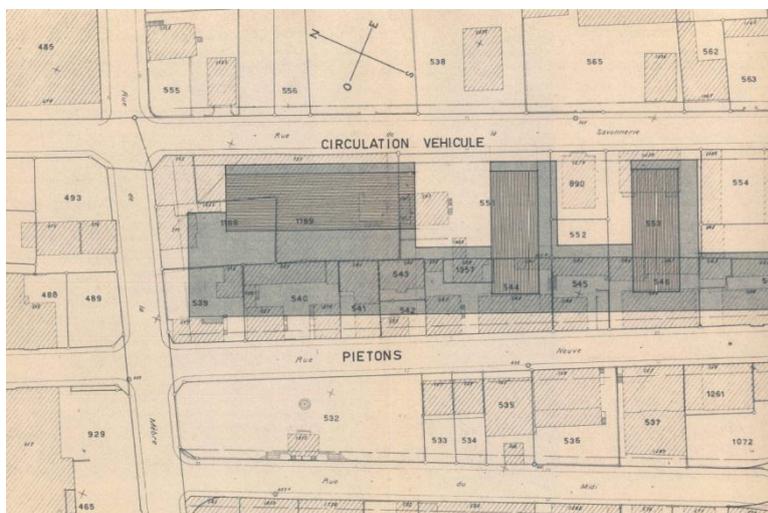


FIGURE 44: LA PIÉTONISATION DE LA RUE NEUVE EN 1967 (SOURCE: ARCHIVES DE LA VILLE)

Malgré l'abrogation des documents ci-contre, ils dénotent une forte volonté d'organisation circulaire, influencée sans doute par le besoin de desservir les nombreux parkings et entrepôts de livraisons présents à l'époque. Cette démarche n'a rien d'original à l'époque du fordisme.

Par contre, la piétonisation de la rue Neuve allait contre les pratiques contemporaines. Considérée comme une des premières rue piétonne suisse romande, elle revêt un caractère avant-gardiste pour l'époque. Le 24 février 1967, dans le plan d'extension partiel délimité par les rues Neuve, de la Mèbre et de la Savonnerie, une prescription est ainsi faite: «*Les constructeurs prendront soin d'assurer à tous les commerces établis dans les niveaux qui leur sont destinés,*

des possibilités d'accès pour livraisons depuis la rue de la Savonnerie, le rue Neuve étant destinée à être transformée en rue à piétons» (Plan d'extension, 1967: 3).



FIGURE 45: CARTE POSTALE ILLUSTRANT LA SAVONNERIE

À la fin du siècle dernier, la Savonnerie avait donc une identité industrielle et commerciale marquée. Son nom indique bien évidemment la présence d'une fabrique de savons, dont nous avons réussi à trouver les traces. L'ancien bâtiment de la Savonnerie se situait sur la parcelle 1169. Cette dernière n'existe plus, mais celle d'à côté, la 551, oui. Elle correspond aujourd'hui au fameux square. Cet indice, combiné avec la disposition de la place du marché, nous permet d'affirmer que la Savonnerie reposait au même endroit que la Coop aujourd'hui.

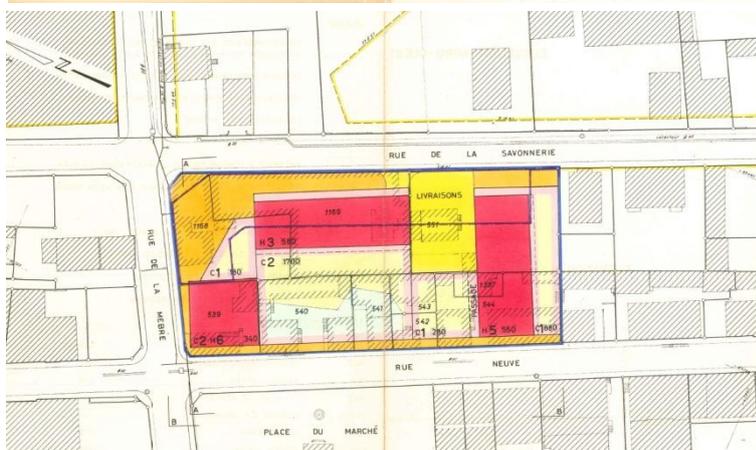
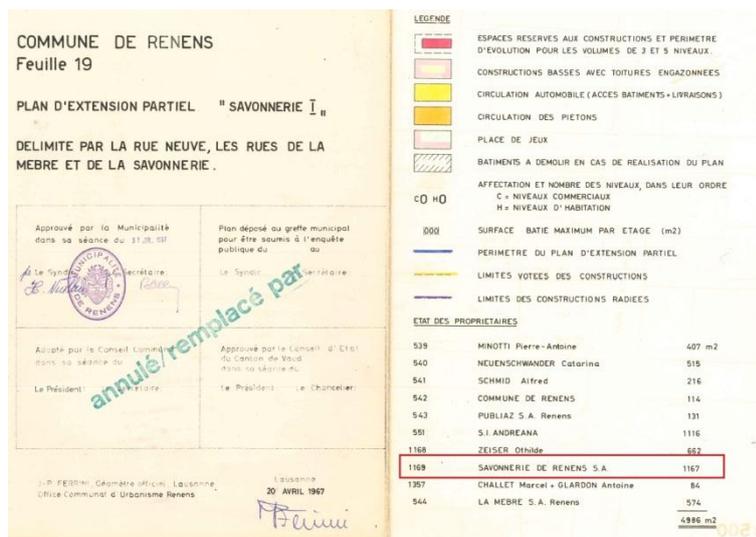


FIGURE 46: PLAN D'EXTENSION PARTIEL DE 1967 (ARCHIVES DE LA VILLE)

## Le présent

Le recyclage du bâtiment de la savonnerie en immeuble mixte "commerces au rez et logements sur les étages" symbolise un changement d'époque radical et donc de préoccupations urbaines. Comme nous l'avons vu précédemment, la phase industrielle de Renens est marquée par une forte volonté de desservir chaque atelier, fabrique ou entreprise pour des livraisons en tout genre. Mais aujourd'hui, quelle est la préoccupation pour cette partie du centre-ville renanais?

C'est surmonter son déclin, comme constaté dans notre diagnostic. Accompagner la mutation de notre Savonnerie industrielle revient à l'intégrer dans un contexte urbain nouveau: c'est assurer la mutation d'un quartier "en devenir", au centre-ville. Pour ce faire, nous avons retenus quelques aspects de la partie théorique, résumés de la manière suivante:

- "Construire la ville sur elle-même" est un principe qui concerne non seulement la prise en compte des temporalités passées, présentes et futures de la ville, mais il induit également une densification différenciée et de qualité des nouvelles constructions.
- "Créer le quartier" relève de l'urbanisme dit "de proximité" où le travail est basé principalement sur les ambiances de quartier et les espaces publics. Redécouvrir la ville au travers de la sérendipité, tel est le credo de cette nouvelle intelligence urbaine. Bien au-delà d'un but esthétique, l'aménagement de nos espaces repose surtout sur une recherche d'équilibres entre différentes tensions émergentes comme les pleins et les vides, le mobile et l'immobile, la compacité et la dispersion ou encore l'intimité et la communauté. C'est pourquoi nous misons sur une étude approfondie de l'espace physique environnant ou plutôt le tissu urbain existant. Pour qu'un projet aboutisse avec succès, nous sommes persuadés qu'une cohérence spatiale logique est requise.
- "Créer le quartier au centre-ville" rajoute encore beaucoup d'autres paramètres, donc les principaux sont:
  - Détecter les différents noyaux vivants du centre-ville. Leur liaison, leur hiérarchisation ou leur mise en valeur participent à l'intensité urbaine qu'il dégage.
  - Les mixités sociales et fonctionnelles sont primordiales. Non seulement pour le développement d'une ville des courtes distances, mais aussi pour le renforcement du lien social.

- Les termes "couture urbaine" ou "tissage" reflètent le désir de développer la mise en réseau, de recoller ce qui a été séparé par les routes, les gares, etc. La marchabilité représente assurément une préoccupation fondamentale. Rendre la marche en ville agréable est de plus considérée comme une nécessité pour nos centres-villes, mal-aimés et concurrencés par les périphéries d'habitation plus spacieuses.
- Miser sur le caractère culturel, sportif ou de loisir des équipements ou des aménagements extérieurs participe également au renforcement de nos centres-villes. Les activités récréatives rythment nos modes de vie et l'urbain ne s'organise plus exclusivement autour de l'habitat ou du travail.
- Influencer sur les représentations collectives des habitants demeure essentiel. Pour ce faire, travailler les ambiances et les identités se résument à opter pour des choix d'aménagements en adéquation avec ces représentations communes.
- La question de l'échelle enfin, permet de rendre compte de la dimension locale de chaque projet. Le respect du *genius loci*<sup>21</sup> est une attitude à adopter dans les projets de quartier, avant tout conçus pour leurs habitants.

### Le futur projet

Dans ce chapitre prospectif, nous ferons une mise en relation entre le savoir académique et la réalité du terrain. Grâce à notre stage effectué en parallèle de la rédaction du présent mémoire, nous solliciterons des informations et des données issues de documents communaux ou de rapport d'ingénieurs et d'architectes. Notre conclusion, qui va dans le sens d'une Savonnerie en déclin, est appuyée par les rapports d'experts qui obligent sa démolition partielle. En effet, les activités à la rue de l'avenir 9 et les logements aux numéros 5 et 7 vont disparaître en raison d'une situation proche de l'insalubrité. Les maisons sont mûrissées, elles sont donc littéralement en train de moisir. Procédure controversée de nos jours, la démolition n'est pourtant pas un mal. Si certaines transformations d'immeubles, de rues ou de places permettent de satisfaire les critères de l'écourbanisme, la Savonnerie, elle, doit repartir de zéro pour répondre à des besoins spécifiques.

La Savonnerie, qui souffre du manque de vie et d'une identité floue, nous pousse sur trois pistes de réflexion. Comment faire revivre la Savonnerie? Premièrement, en la réintégrant dans le tissu urbain du centre; deuxièmement, en structurant intelligemment son contenu; troisièmement, en travaillant sur son contenant.

---

<sup>21</sup> En latin, esprit du lieu.



FIGURE 47: MANQUE D'ATTRACTEURS URBAINS ET TRAJECTOIRES PIÉTONNES COUPÉES

La réintégration  
 La Savonnerie a pour vocation d'assumer sa position centrale. Située à proximité de deux importants attracteurs urbains, Migros et Coop (en violet ci-contre), et marquée par la présence d'un square, la Savonnerie doit définir sa relation avec la place du Marché. Nous constatons que les cheminements piétons mènent tous à la place du Marché. Le square de la Savonnerie se situe donc en marge et représente à la fois un lieu de séjour et un lieu de passage. Si le séjour semble satisfaire les habitants, le passage, lui, n'est pas cohérent car il ne relie rien. Traverser le square depuis la place du Marché, ne mène à nulle part, sauf quelques places de parc. Pour réintégrer la logique spatiale du centre, où tout converge vers la place du Marché, il faut chercher à répartir les centralités en les hiérarchisant. Le premier moyen de faire revivre la Savonnerie repose donc dans la création d'une centralité secondaire par rapport à la place du Marché. Le square remplira ainsi son rôle de médiateur spatial.

#### Le contenu et le contenant

Pour décider des activités à loger dans le futur quartier de la Savonnerie, il faut prendre en compte deux aspects. Premièrement, en tant que futur quartier du centre-ville, et au vu de la pénurie immobilière, le logement est considéré comme une demande à laquelle il faut impérativement répondre. Deuxièmement, la Savonnerie repose sur les dernières parcelles constructibles appartenant à la commune, il est donc souhaitable d'en faire bon usage. Cela veut dire qu'il faut penser à l'implantation d'attracteurs urbains, qui complètent la place du Marché. Nous avons approché, durant notre stage, les chefs des différents Services publics non seulement pour imaginer le cahier des charges qui serait adéquat, mais aussi pour sonder la prise de conscience quant à l'état déclinant de la Savonnerie... "C'est vieux!", "ce sont des îlots à l'abandon...", "c'est un non-lieu", "il n'y a rien là-bas ou alors un espèce de vide", "que va-t-on faire de cette grande surface?" L'appréciation mitigée de la Savonnerie actuelle confirme notre diagnostic avec évidence. Mais au-delà du simple constat, nous étions contents de voir qu'il existait une prise de conscience générale sur "ce lieu central en train de devenir un quartier". Cette première expérience avec les acteurs publics nous a démontré qu'avec des mots différents nous parlions d'une même réalité. Réfléchir ensemble sur l'attractivité des rez-de-chaussée semblait évident pour la grande majorité de nos interlocuteurs.

	Demandes	Surfaces	Commentaires
Mme. Dedelley	<b>Préserver</b> BoxProduction, ateliers d'artistes		
	<b>Valoriser</b> Globlivre: nouveaux locaux Biblio du Léman: ↑ visibilité	500 m <sup>2</sup>	Moyenne urgence (Globlivre = 152 m <sup>2</sup> )
	<b>Créer</b> Bibliothèque/Médiathèque/ Ludothèque = BML		Moyenne urgence
	Local pour le FAR		Grande Urgence (FAR = ~ 30 assoc')
Mme. Maystre			
M. Chevallaz	<b>Développer le côté assoc'</b> Lieu de rencontre (café monde?)	250 m <sup>2</sup>	But: créer des synergies entre les différentes actions associatives
	Local avec fonction stockage (jeux, livres, tableaux,...) et salle modulable!		
	Desk d'accueil associatif		
	Accueil de la petite enfance	350 m <sup>2</sup>	Farandole = 62 enfants
	Halte-garderie		
M. Lombardet			
M. Peneveyre	Local communal de maintenance	100 m <sup>2</sup>	au rez
M. Perrin			
M. De Icco	Local conservation archives	200 m <sup>2</sup>	ss-sol
	Local consultation archives + expo	120 m <sup>2</sup>	
	Bureau de l'archiviste (avec douche)		
M. Hofstetter	Salle d'expo Urba / Histoire Renens		
M. Servageon	C&A, Payot, Maxibazar,...		sur 2 étages

FIGURE 48: SYNTHÈSE DES BESOINS COMMUNAUX - ESQUISSE D'UN PROGRAMME

Nous avons donc essayé d'élaborer un pseudo programme des futures activités de la Savonnerie, sur la base des entretiens, retranscrits en annexe. Le but était de faire un inventaire<sup>Fig.48</sup> des manques communaux pour aider ensuite à la prise de décision politique. Nous rappelons que le projet de la Savonnerie n'est à l'heure actuelle pas très avancé, mais les discussions sont lancées pour mettre d'accord les autorités du futur programme. En l'occurrence, des mutualisations sont possibles et nous imaginons des rez-de-chaussée composés de locaux qui interagissent par synergies<sup>Fig.49</sup>.

Les autorités rennaises semblent d'accord sur la création d'un pôle "enfant" avec création d'une crèche ou d'une halte-garderie, un pôle de "conservation" avec les locaux techniques de maintenance, les archives et un local d'exposition pour le Service urbanisme ainsi que deux pôles "culturels". Le premier avec une bibliothèque-médiathèque, le second avec une mise en avant du monde associatif de Renens.

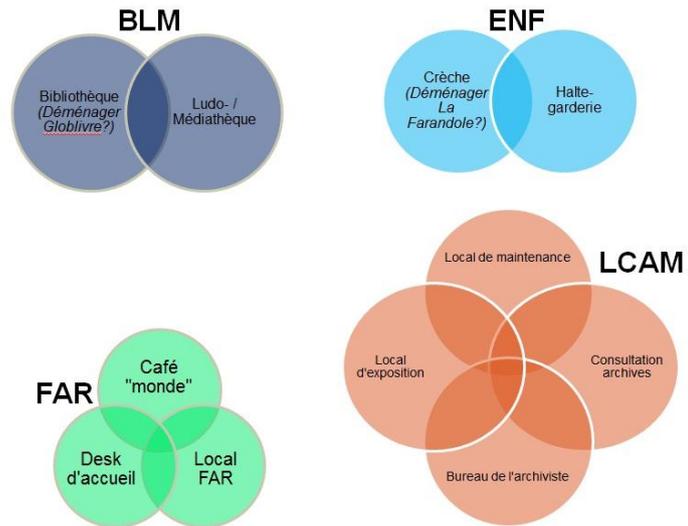


FIGURE 49: CLASSIFICATION DES BESOINS ET SYNERGIES POSSIBLES



FIGURE 50: VARIANTE 1 (SOURCE: ARCHITRAM)

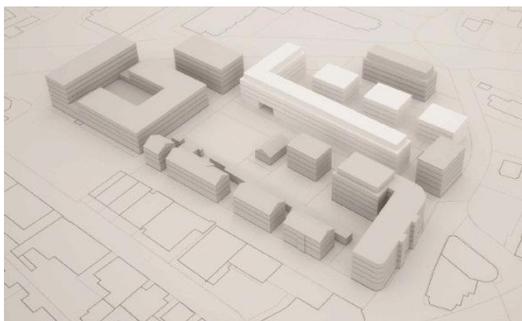


FIGURE 51: VARIANTE 2 (SOURCE: ARCHITRAM)



FIGURE 52: VARIANTE 3 (SOURCE: ARCHITRAM)

Le Service de l'urbanisme a mandaté un bureau d'architecture et d'urbanisme à Renens, Architram, pour effectuer une étude de faisabilité. Trois types de formes urbaines ont été proposés à la commune. Ces dernières imaginent trois scénarios de densification, sur la base d'un R+4, requalifiant structurellement la rue de la Savonnerie. Les variantes sont les suivantes:

- Variante 1, la moins dense, ne requalifie que la rue de la Savonnerie par la continuité de son front bâti linéaire.
- Variante 2, moyennement dense, requalifie non seulement la rue de la Savonnerie, mais aussi le petit passage pour aller vers la traversée du 14-avril.
- Variante 3, la plus dense, vient fermer la variante 2 du côté de l'avenue du 14-avril.

La variante 3 est celle que nous suggérons d'éliminer en premier. D'un point de vue intégratif,

elle n'est pas à l'échelle du quartier et encombre le paysage par une densité beaucoup trop forte et un volume extrêmement compact. De plus, la disposition du bâti le long de l'avenue du 14-avril marque davantage l'effet de coupure nette entre le nord et le sud. Ce scénario est contreproductif par rapport aux volontés souhaitées du développement de la ville. Les variantes 1 et 2, quant à elles, rendent la décision difficile et les autorités municipales réclament des sous-variantes pour trouver un compromis. En effet, les deux requalifient la rue de la Savonnerie, et confèrent une meilleure structure au square. Les deux peuvent potentiellement héberger tous les besoins communaux énoncés plus haut. Si notre travail a aidé à préciser le type de relation souhaité entre la Savonnerie et le centre-ville, la question serait maintenant de savoir quelle ouverture est préférable pour le nord de la ville!?

## Conclusion

L'analyse faite tout au long de cette partie pratique, indique le fort potentiel de développement pour les parcelles de la Savonnerie. Sa mutation ne se résume pas seulement à des mètres cubes supplémentaires ou des fonctions nouvelles. Elle détient surtout la capacité de servir une centralité secondaire dans le cœur de Renens, méritant ainsi une attention particulière. La commune renanaise, comme beaucoup d'autres villes moyennes, contribue à ces "petits rien urbains" qui créent l'agglomération de qualité, où il fait bon vivre: *«Fabriquer la ville, c'est donc prendre en compte cette diversité de situations, d'espaces, de modes de vie. Certes, toutes les demandes ne peuvent être prises en compte car la ville n'est pas une addition d'intérêts particuliers. Mais, [...], il existe nécessairement des compromis variés.»* (Ascher, 2010: 138)

Au commencement de ce mémoire, nous cherchions à connaître les outils disponibles pour une gestion des territoires en mutation. Nous avons trouvé une réponse dans la notion de projet qui, malgré sa complexité et son itération, rassemble une diversité d'acteurs suffisamment conséquente pour faire du projet urbain avant tout un projet collectif stable. Cette stabilité, nécessaire dans un contexte de changement perpétuel, a besoin de faire également preuve d'une grande flexibilité pour parvenir à cerner les manques et les potentiels des territoires de plus en plus vastes et fragmentés.

## Références bibliographiques

Ascher, F. (2010). *Les nouveaux principes de l'urbanisme: Lexique de la ville plurielle*. La Tour-d'Aigues: Editions de l'Aube.

Béhar, D. (2011). Bricolage stratégique et obligation d'innovation. *Urbanisme*, n° 378, pp. 50-51.

Borie, A. et Denieul, F. (1984). Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels. *Etudes et documents sur le patrimoine culturel*. Paris: Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture.

Both, J.-F. (2005). Régimes d'urbanisation et rythmes urbains. *Urbia, les cahiers du développement urbain durable*, n° 1, pp.9-22.

Canton de Vaud. (2014). *Participation et logement: construire pour et avec la population*. Etat de Vaud: Département des institutions et de la sécurité et Service des communes et du logement.

Coen, L. (2013). Du nouveau à l'ouest. *Cahier thématique de Hochparterre: Lausanne*, n° de novembre, pp-44-47.

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

Da Cunha, A. (2013). *Ecologie urbaine : principes généraux* [Notes de cours]. Lausanne : Université, Institut de géographie et durabilité.

Da Cunha, A. (2014). *Régimes d'urbanisation, âges et métamorphoses de la ville: urbanisme durable, formes et structures de la ville contemporaine* [Notes de cours]. Lausanne : Université, Institut de géographie et durabilité.

Da Cunha, A. et Guinand, S. (2014). Qualité urbaine, durabilité et action collective : éléments de réflexion. *Qualité urbaine, justice spatiale et projet* (pp. 35-65). Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.

Da Cunha, A. et Kaiser, C. (2009). Densité, centralité et qualité urbaine: la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines? *Urbia, les cahiers du développement urbain durable*, n°9, pp.13-56.

Damon, J. et Paquot, T. (2014). *Que sais-je ? Les 100 mots de la ville*. Paris : Presses Universitaires de France.

Decressac, P. (2012). Le bricolage institutionnel doit avoir toute sa place. *Urbanisme*, hors-série n° 42, pp. 57-58.

De Roo, P. (2011). Des charnières territoriales à conforter. *Urbanisme*, n° 378, pp. 39-43.

Dind, J.-P. (2011). *La gestion de projets urbains: mémento pour la gestion de projets d'aménagement concertés en Suisse romande*. Lausanne.

Emelianoff C. (2004), « Urbanisme durable ? », *Ecologie et Politique*, n° 29, pp. 15-19.

Faillebin, T. (2007). *Les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité*. (Mémoire de Master) [En ligne] Université de Lyon. Disponible sur : [http://www.millenaire3.com/uploads/tx\\_ressm3/espaces\\_intermediares.pdf](http://www.millenaire3.com/uploads/tx_ressm3/espaces_intermediares.pdf)

Grin, C. (2005). Le projet urbain comme méthode participative évolutive. *Urbia, les cahiers du développement urbain durable*, n° 1, pp.111-123.

Haute école spécialisée de Suisse occidentale (2014). *Swisstopia n°0*. Genève: Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève.

Kourtessi-Philippakis, G. (2011). La notion de territoire: définitions et approches. In Georgia Kourtessi-Philippakis, G. & Treuil, R. *Archéologie du territoire, de l'Egée au Sahara*. (pp. 7-14). Paris: Publications de la Sorbonne.

Lévy, J. et Ourednik, A. (2011). La ville qu'ils veulent, la ville qu'ils font. *Urbanisme*, n° 378, pp. 86-89.

Lucan, J. (2012). *Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités*. Paris: Editions de la Villette.

Marendaz, J.-C. (2007). *Renens, de la campagne à la ville*. Lausanne: Presses des imprimeries réunies.

Naudin-Adam, M. (2007). Appréhender la densité. 4. À l'échelle de l'îlot. *Note rapide sur l'occupation du sol*, n° 440.

Paquot, T. (2007). Démolition. Rénovation urbaine: enjeux, mise en œuvre, qualités. *Revue Urbanisme*, n° 30, pp.56-57.

Peñalta Catalán, R. (2011). La ville en tant que corps : métaphores corporelles de l'espace urbain. *Trans-* [En ligne], 11. Disponible sur: <http://trans.revues.org/454>

Pradel, B. (2012). L'urbanisme temporaire : signifier les « espaces-enjeux » pour réédifier la ville. In. Bonny, Y., Ollirault, S., Keerle R., Le Caro Y., (dirs.) *Espaces de vie, espaces-enjeux : entre*

*investissements ordinaires et mobilisations politiques*, PUR, coll. Géographie Sociale, pp. 245-257.

Raffestin, C. (1986). Ecogenèse territoriale et territorialité. In Auriac, F. & Brunet, R. *Espaces, jeux et enjeux*. (pp. 175-185). Paris : Fayard & Fondation Diderot.

Rocío Peñalta Catalán, « La ville en tant que corps : métaphores corporelles de l'espace urbain », *TRANS-* [En ligne], 11 | 2011, mis en ligne le 08 février 2011, consulté le 19 août 2014. URL : <http://trans.revues.org/454>

Salomon Cavin, J. et Marchand, B. (2010). *Antiurbain: Origines et conséquences de l'urbaphobie*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.

Schuler, M. Joye, D. et Dessemontet, P. (2005). *Recensement fédéral de la population 2000: Les niveaux géographiques de la Suisse*. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique.

Statistiques des villes suisses (2014). *Annuaire statistique de l'Union des villes suisses 75<sup>ème</sup> édition*. Berne : Union des villes suisses.

Travers, M., Appere, G. et Larue, S. (2013). Évaluation des aménités urbaines par la méthode des prix hédoniques : une application au cas de la ville d'Angers. *Economie et statistique*, n° 460-461, pp. 145-163.

Vuichard, A. (2005). Evaluation des potentiels de zones à bâtir: agglomération de Lausanne-Morge. *Urbia, les cahiers du développement urbain durable*, n° 1, pp.57-74.

## **Références fournies par le Service de l'urbanisme de Renens**

Commune de Renens. (1967). *Plan d'extension partiel délimité par les rues Neuve, de la Mèbre et de la Savonnerie*. Renens.

Bernasconi, F. (2005). *Synthèse et bilan des études effectuées portant sur le centre-ville*. Lausanne: Urbaplan.

Commune de Renens - Rue de la Savonnerie. (2014). *Etude de faisabilité*. Renens: Architram.

## Références visuelles

### Figures

- Figure 1** Da Cunha & Guinand, 2014: 39.
- Figure 2** <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8457.html> (consulté le 15.08.2014)
- Figure 3** Borie et Denieul, 1984: 52.
- Figure 4** Borie & Denieul, 1984: 54.
- Figure 5-6-7** Borie & Denieul, 1984: 59.
- Figure 8-9-10-11** Borie & Denieul, 1984: 63.
- Figure 12-13** Borie & Denieul, 1984: 67.
- Figure 14** Borie & Denieul, 1984: 90.
- Figure 15-16-17** Borie & Denieul, 1984: 76.
- Figure 18** Office fédéral de la statistique. (2014). *Agglomérations et aires métropolitaines 2000*. [Page web]  
Disponible sur: [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse\\_regionen/04.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse_regionen/04.html)
- Figure 19** Info Léman. (2014, 3 novembre). *Léman 2030 c'est parti!* [Page web]  
Disponible sur: [www.renens.ch/Enmouvement/images/Upload/G\\_photos/8/com\\_presse/CFF\\_infoLeman2030\\_n3\\_Def.pdf](http://www.renens.ch/Enmouvement/images/Upload/G_photos/8/com_presse/CFF_infoLeman2030_n3_Def.pdf)
- Figure 20** Vuichard, 2005: 60.
- Figure 21** Coen, 2013: 44.
- Figure 22** Archives de la ville de Renens, Ga1
- Figure 23** Archives de la ville de Renens, Ga2
- Figure 24**
- Figure 25** Recensement fédéral de la population, 2000
- Figure 26** Atlas statistique des villes, 2013
- Figure 27** Urbaplan, 2005
- Figure 28** Jacqueline Pirszel
- Figure 29** Jacqueline Pirszel
- Figure 30** Jacqueline Pirszel
- Figure 31** Jacqueline Pirszel
- Figure 32** Urbaplan, 2005
- Figure 33** Jacqueline Pirszel
- Figure 34** Jacqueline Pirszel
- Figure 35** Jacqueline Pirszel
- Figure 36** Jacqueline Pirszel
- Figure 37** Jacqueline Pirszel
- Figure 38** Jacqueline Pirszel
- Figure 39** Jacqueline Pirszel
- Figure 40** Architram, 2014
- Figure 41** Jacqueline Pirszel
- Figure 42** Jacqueline Pirszel

<b>Figure 43</b>	Architram, 2014
<b>Figure 44</b>	Architram, 2014
<b>Figure 45</b>	Architram, 2014
<b>Figure 46</b>	Architram, 2014
<b>Figure 47</b>	Jacqueline Pirszel
<b>Figure 48</b>	Jacqueline Pirszel
<b>Figure 49</b>	Jacqueline Pirszel
<b>Figure 50</b>	Architram, 2014
<b>Figure 51</b>	Architram, 2014
<b>Figure 52</b>	Architram, 2014

## Photos

<b>Photo de couverture</b>	Photo du chantier de la destruction de la Savonnerie, 2009
<b>Photo 1</b>	<a href="http://www.ufunk.net/artistes/damien-hirst-scalpel-cityscapes/">www.ufunk.net/artistes/damien-hirst-scalpel-cityscapes/</a>
<b>Photo 2</b>	<a href="http://www.ufunk.net/illustration/legendary-cities-olschinsky/">www.ufunk.net/illustration/legendary-cities-olschinsky/</a>
<b>Photo 3</b>	Photos personnelles

# Annexes

## Tableau des villes suisses classées par le nombre d'habitants

T\_2.1 Wohnbevölkerung - 1930-2012  
Population résidente - 1930-2012

Städte mit ... Einwohnern / Villes de ... habitants	Ständige Wohnbevölkerung <sup>1</sup> am 31.12.2012 / Population résidente permanente <sup>1</sup> le 31.12.2012	Ständige Wohnbevölkerung <sup>1</sup> am 31.12.2002 / Population résidente permanente <sup>1</sup> le 31.12.2002	Veränderung 2002-2012 (%) / Variation 2002-2012 (%)	Bevölkerungsdichte 2012 <sup>2</sup> / Densité de la population 2012 <sup>2</sup>	Wohnbevölkerung <sup>1</sup> gemäss Volkszählungen / Population résidente <sup>1</sup> d'après les recensements fédéraux				
					1930	1970	1980	1990	2000
<b>100 000 und mehr / 100 000 et plus</b>									
Basel	165 566	164 916	0.4	69	148 063	212 857	182 143	178 528	166 558
Bern	127 515	122 559	4.0	25	111 784	162 985	145 254	136 338	128 634
Genève	189 833	177 306	6.6	119	124 121	173 618	156 595	171 042	177 964
Lausanne	130 421	116 073	12.4	32	75 915	137 383	127 349	128 112	124 914
Winterthur	104 468	80 951	16.0	15	53 925	92 722	86 758	86 959	90 483
Zürich	380 777	342 116	11.3	43	290 937	422 640	389 522	365 043	363 273
<b>50 000-99 999</b>									
Biel-Bienne	52 351	48 322	8.3	25	37 226	64 333	53 793	51 893	48 655
Lugano	56 038	26 159	114.2	17	17 672	27 121	27 815	25 334	26 560
Lucerne	79 478	57 289	18.7	27	47 066	69 679	63 278	61 034	59 496
St. Gallen	74 111	70 484	5.2	19	63 947	80 852	75 847	75 237	72 626
<b>20 000-49 999</b>									
Aarau	20 103	15 212	32.2	16	11 666	16 881	15 788	16 481	15 470
Basel	22 355	19 857	12.6	9	5 889	14 074	15 196	16 147	19 407
Bülte	20 572	11 663	23.0	8	4 110	7 556	7 595	9 062	11 189
Carouge (GE)	20 375	18 172	12.4	27	8 035	14 055	13 100	15 036	17 590
Chaux-de-Fonds, La Chaux	38 267	36 913	3.7	7	35 252	42 547	37 234	36 894	37 016
Delsikon	24 087	21 872	6.9	32	15 574	31 193	32 037	32 868	32 989
Dübendorf	24 843	21 710	14.4	27	6 487	22 705	21 765	21 152	21 353
Dübendorf	25 343	22 526	12.5	19	4 479	19 639	20 683	21 106	22 216
Emmen	28 701	26 920	6.6	14	7 905	22 040	22 392	25 407	26 885
Frauenfeld	24 119	21 968	9.7	9	8 989	17 792	18 883	20 577	21 954
Fribourg	36 613	32 614	12.3	39	21 557	39 695	37 400	36 355	35 547
König	39 375	36 961	6.5	8	10 987	32 595	33 481	37 109	37 782
Kriesslingen	20 520	16 907	21.4	18	6 615	15 360	16 101	17 239	17 118
Klettli	26 751	25 144	6.4	10	7 424	28 409	21 097	23 079	24 742
Lancy	28 909	26 147	10.6	60	4 433	20 523	23 527	22 960	25 688
Meyrin	21 718	19 293	12.6	22	1 209	14 255	18 808	19 519	19 548
Morges	25 456	22 537	13.0	8	17 652	20 421	19 685	22 917	22 454
Neuchâtel	33 474	31 564	6.0	19	22 668	38 784	34 428	33 579	32 914
Rapperswil-Jona	26 354	24 849	6.1	12	7 926	17 999	19 982	22 727	24 368
Renss (VD)	20 232	17 430	16.1	69	4 396	17 391	16 977	18 109	18 406
Riehen	20 689	20 633	0.3	19	6 393	21 026	29 611	19 914	20 370
Schaffhausen	35 413	33 739	5.0	8	23 141	37 035	34 250	34 225	33 628
Sion	32 167	27 509	16.9	11	8 657	21 925	22 877	25 336	27 171
Thun	42 735	40 662	5.1	20	16 524	36 523	36 891	38 211	40 377
Uster	32 748	28 735	14.0	11	9 650	21 819	23 702	25 182	28 571
Vernier	33 744	29 371	14.9	44	2 880	22 230	27 962	28 482	29 559
Wädenswil	20 967	19 297	8.7	12	9 501	15 695	18 485	19 440	19 464
Wetzikon	20 135	18 166	10.8	19	8 505	19 900	18 377	17 706	17 870
Wetzikon (ZH)	23 274	18 762	24.0	14	6 954	13 469	15 859	16 896	18 329
Wil (SG)	22 985	16 667	37.9	11	7 514	14 646	16 245	16 460	16 392
Yverdon-les-Bains	28 486	23 409	21.7	21	9 715	28 538	20 802	22 758	24 376
Zug	27 517	23 280	18.3	13	11 113	22 972	21 609	21 705	22 973
<b>10 000-19 999</b>									
Adkwil	18 037	15 893	13.5	23	5 307	15 920	16 418	15 776	15 822
Albichwil	19 898	18 243	9.1	22	7 157	17 638	17 952	18 802	18 331
Baden	18 522	16 313	13.5	14	10 624	14 115	13 870	15 718	16 270
Bellinzona	17 744	16 862	5.2	9	10 296	16 979	16 741	16 849	16 463
Bülach	17 975	14 287	26.8	11	3 569	11 043	13 292	13 472	13 999
Burgdorf	15 659	14 664	6.8	10	9 772	15 888	15 319	15 373	14 714
Cham	15 020	13 300	12.9	8	4 385	8 209	9 275	10 861	13 159
Freienbach	15 758	13 892	13.4	11	3 231	8 429	9 912	11 188	13 055
Glarus Nord	17 198	15 966	7.2	1	...	...	...	...	...
Gossau (SG)	17 941	17 032	5.3	7	7 846	12 793	14 584	15 562	16 995
Grenchen	16 173	16 025	0.9	6	10 397	20 051	16 800	16 241	15 938
Hesau	15 222	15 568	-2.2	6	13 599	14 597	14 160	15 624	15 882
Horgen	19 282	17 651	9.2	9	9 320	15 691	16 577	16 463	17 432
Illnau-Effretikon	16 117	14 929	8.0	6	3 706	13 693	14 788	14 366	14 891
Kloten	18 402	17 051	7.9	10	1 818	16 388	15 845	16 948	17 190
Langenthal	15 184	14 185	7.0	9	7 257	13 007	13 408	14 350	14 078
Locarno	15 483	14 426	7.3	8	6 575	14 143	14 103	13 796	14 561
Martigny	16 897	14 607	15.7	7	4 828	10 478	11 309	13 481	14 381
Monthey	16 880	14 701	14.8	6	4 901	10 134	11 285	13 790	13 933
Muttenz	17 339	16 712	3.8	10	4 966	15 518	16 911	17 181	16 654
Nyon	19 170	16 330	17.4	28	5 107	11 424	12 842	14 747	16 182
Olten	17 139	16 307	3.8	15	13 484	21 209	18 991	17 805	16 757
Onex	17 851	16 499	8.2	63	687	13 524	16 296	15 736	16 419
Opfikon	16 116	12 424	29.7	29	1 268	11 115	11 444	11 872	12 062
Ostermündigen	15 871	15 194	4.5	27	...	...	...	16 704	15 452
Pratteln	15 282	14 928	2.4	14	4 782	15 127	15 751	15 486	14 904
Pully	17 368	16 151	7.5	29	5 075	15 917	14 988	15 612	16 034
Regensdorf	16 975	15 239	11.4	12	1 797	8 566	12 300	13 673	15 098
Reinach (BL)	18 661	18 556	0.6	27	2558	13 419	17 813	17 905	18 323
Schlieren	17 199	13 196	30.3	26	4 086	11 869	12 891	13 814	13 356
Sierre	15 945	14 513	9.9	8	5 679	12 343	13 059	14 145	14 317
Spiez	16 465	15 183	8.4	26	13 734	17 708	15 778	15 748	15 489
Steffisburg	15 515	14 646	5.9	12	6 256	12 621	12 539	13 522	14 349
Thylwil	17 340	15 988	8.5	31	7 943	13 591	15 412	15 647	15 805
Val-de-Braz	15 961	14 199	12.4	1	...	...	...	...	...
Vevey	18 594	15 728	18.2	29	13 036	17 957	16 139	15 968	16 202
Volterreswil	17 268	14 371	23.6	13	1 669	7 473	10 033	12 241	14 070
<b>5 000-9 999</b>									
Aesch (BL)	10 220	9 983	3.2	14	2 809	6 660	7 954	9 560	9 735
Athlone am Albis	11 276	10 153	11.1	11	3 091	7 363	8 064	9 461	10 314

## Entretiens retranscrits des différents services administratifs

Alain Lombardet du Service Bâtiments-Domaines

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

A.L: *"En 2-3 mots, le quartier de la Savonnerie c'est une grande surface sur laquelle se trouvent actuellement des bâtiments principalement de la Ville de Renens et qui sont principalement en mauvais état, dont deux bâtiments qui sont dans un état proche de l'insalubrité. On a convenu de les démolir d'ici mi 2015: première phase de la démarche. Pour l'autre partie des bâtiments, on a une décision à prendre cet été. Ça veut dire que ça va être soumis à la prochaine séance des commissions des affaires immobilières du 17 septembre, où là on va poser la question à cette commission, qui est composée de deux membres de la municipalité et d'autres services. Donc là on va réaborder la question de la phase II des bâtiments, qui se trouvent sur les parcelles, faisant partie de ce que l'on appelle nous "l'îlot de la Savonnerie"."*

Ça dépend de quoi si les bâtiments vont être démolis ou pas?

A.L: *"Alors on a effectivement, historiquement, des rapports qui ont été émis: des rapports externes qui commentaient l'état des bâtiments. On a deux bâtiments, dont je parlais tout à l'heure, à l'avenir 5 et 7, qui sont particulièrement dans un mauvais état, pour lesquels d'ailleurs j'ai des craintes sur les questions de sécurité des habitants. C'est pour cette raison-là que le service bâtiment, mon service, a mis la pression pour que la municipalité valide leur démolition. Ça veut dire que maintenant on a donné des résiliations pour le 1er juillet 2014, donc, aux locataires à l'avenir 5 et 7 avec possibilité de prolongation à durée déterminée pour une année supplémentaire. Donc jusqu'au milieu de l'année 2015: à partir de là ces bâtiments seront démolis. Ça veut dire qu'après, forcément, il y a un passage à faire au niveau du conseil communal pour obtenir la validation de ce que la municipalité a décidé."*

En gros, les gens qui habitent là-dedans savent que ça va être démoli?

A.L: *"Ils savent et puis on a mis en place un support pour les aider à se reloger. Ça veut dire que c'est l'office du logement du service sécurité sociale de la Ville de Renens, qui a convoqué les personnes, qui les a rencontrées et puis on leur avait d'ailleurs fait à tous une présentation en novembre 2013 pour leur expliquer un petit peu le projet et puis malheureusement de ce qui les attendait et qu'on allait leur faire parvenir une résiliation de bail. Ça c'est la phase I: ça concerne deux bâtiments, puis après, il va nous rester avenir 9 et puis après on a le même bâtiment mais à l'autre rentrée, sur le côté de la Savonnerie, Savonnerie 6, et puis Savonnerie 4. Donc ça veut dire qu'en fait, nous, on a six parcelles concernées par le projet. On a invité le proprio de l'immeuble de la boulangerie portugaise à notre séance de présentation pour les informer des intentions futures, de savoir ce qu'ils en pensaient pour cette parcelle et eux seraient intéressés à être inclus dans le projet d'une manière à déterminer, c'est clair. Et donc la séance de la commission des affaires immobilières du 17 septembre mettra sur la table maintenant la suite des opérations: "Donc, qu'est-ce qu'on fait avec les bâtiments suivants?"*

*"Avenir 5 et 7: on a principalement du logement avec également quelques locaux occupés par des associations. Maintenant, les bâtiments suivants on a une seule famille, qui loge dans le bâtiment, pour le reste c'est tous des entreprises et le magasin de Caritas."*

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

*A.L: "Le potentiel? C'est de tout raser et puis étant donné que la ville de Renens n'a pas, comme la Ville de Lausanne, de société immobilière: la Ville de Renens ne veut pas que ce soit son rôle de construire des bâtiments d'habitation, donc ça veut dire que ce terrain, une fois les bâtiments démolis et les parcelles mises à disposition pour le chantier de la mise à double sens du 14-avril, parce que ça on doit aussi en tenir compte, on a deux parcelles qui seront des places de dépôt pour le chantier."*

Là où il y a le terrain de beach maintenant?

*A.L: "Exact! Donc si on veut, ce sont les parcelles 912 et 558. Voilà. Donc effectivement, ce qui paraît le plus rationnel c'est de démolir ces bâtiments, ce qu'il faut savoir c'est que ce sont des bâtiments qui nous coûtent pratiquement plus que ce qu'ils nous rapportent, en tout cas entre avenir 5 et 7, les autres sont moins en mauvais état: c'est pour ça qu'on a fait ça en deux étapes."*

Est-ce qu'on pourrait envisager de ne pas raser quelques-uns de ces bâtiments?

*A.L: "Non, absolument pas. C'est complètement illogique, ce sont des volumes inappropriés et d'ailleurs on est en train actuellement de faire un état des lieux des bâtiments et on en a un en particulier qui présente de graves lacunes, qui vont entraîner des frais importants et puis c'est ce qu'on va présenter à cette commission. L'objectif à terme effectivement c'est de raser les bâtiments, de mettre à disposition le terrain par la voie d'un droit de superficie et puis de trouver après les bons partenaires pour mener à bien le projet immobilier. Alors après il y a aura le gros débat sur "Qu'est-ce que l'on construit?", "Par qui?", et puis le point qu'on va aborder après c'est de faire un inventaire des besoins communaux. Et -Bâtiment- répond à ces demandes justement..."*

À quel genre de demandes comptez-vous répondre?

*A.L: "Alors on a effectivement eu déjà quelques séances à ce propos, où les premières datent de 2012 quand même. On avait eu une séance MUN spéciale le 12 février 2014, où on avait entre autre parlé de l'îlot de la Savonnerie, et puis là se trouvaient forcément ben tous les représentants de la municipalité et leurs chefs de service. Donc ce qui avait été noté lors de cette séance pour Sécurité Sociale: un lieu d'accueil pour enfants ainsi que des besoins associatifs (locaux socio-culturels). Alors c'est clair que c'est une liste tout à fait non exhaustive et puis qui tombe de mes notes de séance. Enfin voilà, ça reflète quand même quelques demandes. Administration Générale nous avait demandé des surfaces pour de l'archivage: ils avaient évalués à 200 m<sup>2</sup> en sous-sol, en précisant qu'il leur fallait soit une rampe d'accès ou un monte-charge. Ils demandaient également une surface de l'ordre 60 m<sup>2</sup> pour un bureau ou un local d'exposition pour les archives, parce qu'il y a des consultations parfois de la population et là actuellement on n'a pas d'endroit destiné à cet effet et puis également d'avoir un coin vestiaire-douche pour l'archiviste au rez. Ensuite, Environnement-Maintenance avaient fait une demande pour un local de 100 m<sup>2</sup> pour*

remplacer l'espace, dont ils disposent à la Place du Marché, encore une fois un local qui serait situé au rez ou sous-sol avec une rampe d'accès, donc ça surtout ce qu'ils stockent c'est du matériel pour les manifestations, c'est du matériel assez volumineux. Je pense que les gros demandeurs c'est certainement Culture-Jeunesse et Sport et puis là, Mme Michelle Dedelley, cheffe de service, avait fait parvenir un mail à Martin Hofstetter et à moi-même, dans lequel elle évoque un besoin bibliothèque, médiathèque, qui devraient englober Globlivres, qui se trouve dans d'autres locaux, qui ont actuellement 152 m2 et puis le bureau du FAR avec une salle de réunion pour les associations-membres de la faïtière, une trentaine d'associations. Une remarque intéressante qui a été faite: CJS sont logés dans un bâtiment que nous louons à un prix plutôt élevé, ou disons en tout cas au prix du marché, alors que ce que nous mettons en location est en dessous du prix du marché, donc actuellement CJS se trouvent dans des locaux d'une surface de 300 m2 plus 100 m2 de dépôt. Et puis effectivement la remarque de CJS, c'est de dire que le projet pourrait inclure les besoins en bureaux de ce service. Donc y aurait, c'est clair, comme elle le citait: "une synergie avec le lieu" et une potentielle économie de loyer, voilà. Et puis encore finalement, ce qui nous faudra, ce sera un local pour le Service de Conciergerie concerné."

C'est à dire?

A.L: "Ça veut dire les personnes qui vont s'occuper du nettoyage, des locaux communaux qui se trouveraient sur le site. Voilà, donc ça ce sont les besoins, qui restent bien sûr évolutifs, parce qu'on avait eu une première séance, où on était arrivé à quasiment 1000 m2 vu qu'on cumulait toutes les demandes et puis on avait eu d'autres discussions où on s'apercevait qu'on dépassait largement ces 1000 m2. Donc en fait maintenant toute la réflexion va être sur la question "est-ce que la Ville de Renens va payer ces locaux? Donc ça veut dire, va devenir propriétaire en PPE par exemple? Ou est-ce qu'au contraire, probablement ça sera la piste à privilégier au départ, c'est de dire ben voilà, y a la mise à disposition du terrain à un prix à déterminer, prix qui peut être évolutif ou dégressif ou progressif, et puis de dire dans le projet à partir de là, en fonction du prix du mètre carré déterminé pour ce droit de superficie, mettre en avant la surface que la commune aimerait avoir à disposition et de dire aux promoteurs ou autres... Associations ou sociétés coopératives, c'est à eux de trouver la solution pour faire en sorte que ce qu'ils construisent au-dessus paie nos besoins, voilà. Ça ce serait le monde idéal."

Michelle Dedelley du Service Culture-Jeunesse-Sport

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

M.D: "Quartier de la Savonnerie: quartier au centre de la ville, actuellement un peu vide, avec 2-3 bâtiments, je dirais assez emblématiques. Moi je suis là depuis bientôt 10 ans et je me rappelle de ce fameux hangar "un vide verre" comme on l'appelait, qui était sur l'emplacement de ce nouveau bâtiment qui a été construit, maintenant il y a les ingénieurs Willi: là il y avait une grange en bois qu'on a plusieurs fois utilisé pour des projets culturels. Donc pour moi ça reste un espace un peu... Un non-lieu parce qu'il y a à la fois du vide et de vieilles bâtisses et à la fois des nouveaux bâtiments avec de nouveaux habitants. Pour l'instant ce n'est pas un quartier... Peut-être il avait une identité à un certain moment, mais je pense que dans cette période intermédiaire, il a perdu son identité ce quartier. Pour moi ça évoque pas mal de possibles en fait, puisqu'il y a tout à faire. Il y a aussi des enjeux liés à la culture parce qu'il y a 2-3 ateliers

*d'artistes, il y a une maison de production qui s'appelle Box Production, qui est une maison de production importante niveau cinéma suisse. Donc ça ce sont des éléments et des personnes, qui comptent dans ce quartier: donc faudra tenir compte de leurs besoins, faudra les considérer comme des interlocuteurs voir même partenaires parce que ce serait bien qu'ils restent à Renens. Donc ça je pense que c'est essentiel du point de vue culturel. La Savonnerie c'est aussi un quartier intermédiaire, c'est un quartier un peu entre... Pfff... En fait c'est un bizarre quartier, c'est un bizarre coin de la ville parce qu'il est à la fois entre la route et la Place du Marché. C'est assez difficile j'imagine en terme d'organisation du territoire, mais en même temps je pense que, en fonction du projet, ce sera peut-être la deuxième partie du centre-ville, pour moi ça compléterait ce qu'il y a déjà sur la Place du Marché: ça doit se voir comme un autre bout du centre-ville qui se construit. Pour moi, vraiment, c'est un lieu de vie. Ça doit avoir cette identité de vie, j'espère qu'il n'y aura pas que des bureaux qui se vident le soir, mais qu'il y aura vraiment des habitations et une vraie vie de quartier dans le sens pluriel du terme!"*

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

*M.D: "C'est le fait qu'il soit extrêmement centré: c'est un bout de ville accessible super facilement en transports publics, près des infrastructures. Il y a un vrai potentiel de quartier, dans le sens où c'est un petit bout de village. C'est un petit bout de vie où les gens sont en lien les uns avec les autres: on ne vient pas là juste pour dormir ou pour travailler, ça tourne 24h/24. Le potentiel, c'est vraiment l'habitat et ce que ça permet comme synergie avec le centre-ville, avec ce qui existe déjà sur la Place du Marché. Mais pour moi, c'est plutôt les gens, je trouve que là il y a un gros potentiel."*

Quels sont les besoins, auxquels la Savonnerie pourrait répondre?

*M.D: "Dans l'idée de ce potentiel humain que je vois, je pense qu'il faut pouvoir amener à ces gens qui habitent et vivent là, ce qui fait que nous sommes dans une ville et non dans un village. Pour moi, il y a trois choses:*

- 1. Il y a ce qui existe et qu'il faut préserver, je parlais de Box Production et des ateliers d'artistes. Donc ça c'est quelque chose qu'il faut absolument préserver et il faut trouver une alternative pour qu'ils restent. Pour moi, ça c'est essentiel.*
- 2. Il y a ce qui existe déjà, mais qui pourrait être valorisé. Je parlais de Box Production et des ateliers d'artistes, ça ce sont des individus, après il y a les choses qui existent mais qui sont plus institutionnelles. Puis là c'est Globlivre, la bibliothèque, etc...*
- 3. Des choses complètement nouvelles à créer, parce qu'il y a un besoin. Au niveau des institutions, c'est vrai qu'on parle depuis très longtemps d'une bibliothèque, médiathèque, ça fait à peu près 20 ans je pense qu'on parle de cette bibliothèque, médiathèque au centre-ville, parce que la Ville de Renens a hérité d'une dame, qui s'appelle Mme Berthy Michoud, un petit magot. Avec la demande que cet argent soit utilisé pour faire une bibliothèque!"*

Il y a une bibliothèque à Renens ou pas?

M.D: "Il y a deux bibliothèques à Renens: Il y a une bibliothèque publique dans le collège du Léman, elle mixte, scolaire et publique, et puis il y a une bibliothèque interculturelle, qui est Globlivre, qui est juste là en face, je vous montrerai après, C'est une bibliothèque municipale en fait qu'il y a au Léman, sauf qu'elle est dans un collège. Et puis le fait qu'elle soit dans un collège, ben malheureusement, elle n'est pas reconnue ou connue comme une bibliothèque municipale. Et puis pour y aller ben ce n'est pas évident... Ben disons qu'on n'arrive pas à toucher le public qu'on aimerait. Donc ça c'est la situation aujourd'hui: la bibliothèque municipale a été agrandie avec le collège il y a quelques années. Une bibliothèque à l'époque de Mme Berthy Michoud c'était des livres tout simplement, dans son testament elle a mentionné qu'elle ne voulait pas qu'il y ait de livres de tendances politiques... Voilà, ça c'est pour l'anecdote, maintenant aujourd'hui si on parle d'une bibliothèque, on parle d'une bibliothèque/médiathèque, c'est-à-dire beaucoup plus largement ouvert aux nouveaux médias. On est avec cette situation de bibliothèque au Léman, qui est mixte, mais qui n'est pas reconnue comme on l'aimerait pis qui est un peu en dehors du centre. On a une bibliothèque qui s'appelle Globlivre, qui est une bibliothèque interculturelle, qui est la première bibliothèque interculturelle de Suisse."

C'est quoi au juste une bibliothèque interculturelle?

M.D: "C'est une bibliothèque qui a des livres en plus de 200 langues différentes, qui existe depuis 20 ans et qui est elle aussi un peu pas suffisamment mise en valeur par rapport à la richesse qu'elle porte. Et puis, du coup, plutôt que de faire une nouvelle bibliothèque/médiathèque, est-ce que ça ne serait pas plus pertinent de réunir Globlivre qui est dans des locaux peu adaptés, dans le coin d'une ruelle et pas suffisamment visible, je trouve ça extrêmement dommage, parce qu'il y a une richesse dans cet endroit, une richesse culturelle qui est juste incroyable dont très peu de gens en bénéficie. Y a une bibliothèque au Léman, qui est un peu décentrée, qui est toute neuve et qui a 30'000 bouquins avec du personnel dans des locaux super beaux, qui est super mais qui pourrait aussi être valorisée etc. Ça c'est ma proposition, après vous n'êtes pas sans savoir que ce sont les politiques qui décident, mais ma proposition à moi c'est de bonifier, valoriser ce qui existe plutôt que de faire de nouvelles choses et puis si on donne les moyens à ces deux bibliothèques, des moyens alors pour le Léman c'est de la visibilité et Globlivre c'est des locaux, et qu'on les réunit dans le même lieu: premièrement, je trouverais extrêmement intéressant, parce que ce qu'il faut savoir aussi c'est que c'est deux publics qui ne se rencontrent pas. Pour moi ce serait le comble de l'intégration qu'on n'ait pas besoin d'avoir une bibliothèque interculturelle, pour moi une bibliothèque avec des livres en 220 langues, y compris des romans en langue française, une seule institution, pour moi ça serait le summum de l'intégration, de la politique d'intégration qui se veut très ambitieuse à Renens. Donc voilà, pour moi de faire une bibliothèque interculturelle à Renens c'est créer quelque chose en marge. Et je trouverais très intéressant que tous les livres du Léman et Globlivre se retrouvent dans une même institution, qui serait une bibliothèque, et on pourrait développer encore ces prestations bibliothèque par un fond médias, tout ce qui tourne autour des nouvelles technologies, l'archivage, bibliothèque 3ème lieu enfin tous ces éléments-là qu'on pourrait vraiment développer parce que ce qu'il ne faut pas oublier c'est que quand on construit quelque chose, on pense à l'investissement des murs, mais après on pense pas qu'il faut des gens pour faire fonctionner les lieux et c'est comme ça finalement que ça ne joue pas. Parce que ça coûte très cher d'avoir du personnel, chaque année dans les budgets, et donc du coup cet élément-là faut qu'on prenne en compte. C'est pour ça que de faire de nouveaux lieux, sans le

personnel: c'est très coûteux et puis ce n'est pas nécessairement là où on atteint les objectifs. Donc ça ce serait pour moi un très beau projet de réunir ces deux bibliothèques dans des locaux adéquats pour Globlivre et une centralisation pour le Léman. Ça ne coûterait pas plus cher au niveau d'exploitation puisque le personnel on l'a déjà, on les paie déjà, simplement ben il serait réuni ailleurs, y a pas besoin de sortir de l'argent pour sortir les salaires nouveaux et puis ben on pourrait développer quelque chose de très intéressant au niveau du livre et des médias. Entre tous ces gens qui viennent des quatre coins du monde chercher un livre, puis des gens qui sont francophones, il y a des liens qui se créent entre les cultures et les gens. Pis après, si on a vraiment beaucoup de sous, dans les besoins culturels, à Renens il manque un lieu de scène à dimensions raisonnables. On a une salle de spectacle, mais c'est quand même 500 places! Et on n'a pas de lieu où on peut produire des petites formes, à 100-150 places, donc ça c'est clair que c'est un besoin au niveau de la politique culturelle. Ça permettrait aussi de faire vivre le centre-ville, voir la Savonnerie, le soir, dans cette idée de 24h/24 où il y a les gens qui viennent travailler, il y a les gens qui viennent faire leurs courses en fin de journée ou à la bibliothèque et il y a des gens qui viennent au spectacle le soir, puis il y a les gens qui dorment, qui y habitent. Il y aura peut-être même un hôtel, ce qui serait idéal en partenariat, mais ça ce serait le troisième volet, qui serait très intéressant, maintenant je m'autocensure en disant que j'y crois pas trop parce qu'on a déjà d'autres projets culturels nouveaux, qu'il faudra pouvoir financer et puis la construction d'une salle de spectacle avec tout ce que ça implique en terme, d'une part d'investissement mais aussi après en terme d'infrastructure et de personnel, c'est un peu utopique. Mais bon! On peut encore rêver pour l'instant, alors allons-y!"

Et le FAR là-dedans, c'est quoi?

M. D: "C'est le Forum des Associations de Renens, c'est une association faitière, c'est là où toutes les associations locales s'inscrivent et puis, en étant inscrit au FAR, ces associations bénéficient de conditions préférentielles pour par exemple louer la salle de spectacle ou des choses comme ça. Le FAR c'est un élément essentiel de la société civile, c'est vraiment là où l'associatif se retrouve et le monde associatif il a beaucoup d'importance dans la création de liens etc... Donc l'idée serait: on avait fait une petite enquête il y a quelques années sur les besoins des sociétés locales et le résultat de cette enquête avait montré que les besoins prioritaires, c'est d'avoir des locaux, mais évidemment on ne peut pas offrir à chaque société locale son petit local et donc l'idée ce serait d'offrir à la faitière un lieu qui permettrait de faire ces réunions et d'accueillir ses membres. Et puis du coup, ce serait un espace de réunion et éventuellement qui pourrait faire office d'espace d'exposition, parce qu'on en n'a pas. Et là, ce serait le lieu où les sociétés locales peuvent se réunir. Du coup, je pense que ça aura un certain intérêt dans le sens où, ça permettrait aussi au FAR d'avoir plus de membres. Et puis nous on a un espèce de contrat tacite avec le FAR. Les statuts du FAR disent: "nous, FAR, on vous donne des avantages, à vous, sociétés locales, comme par exemple la salle de spectacle gratuite, par contre vous, société locale, vous avez des devoirs envers la Ville de Renens pour obtenir cette gratuité de la salle, et bien par exemple vous participez avec certains de vos bénévoles à certains événements organisés par la Ville". Donc il y a un intérêt de tous les partenaires à ce que le FAR soit aussi dynamisé. Plutôt qu'ils fassent leurs réunions dans un café ou dans une petite salle où il n'y a personne qui vient parce que c'est tellement petit que les gens ne viennent plus, mais qu'il y a un vrai

stamm<sup>22</sup> d'associations au centre-ville, ça pourrait être assez intéressant. Donc ça répondrait aussi à un besoin de la société civile parce qu'il y a des besoins de locaux associatifs."

Quel est le niveau d'urgence de votre demande?

M.D: "Peut-être que je l'ai dit: maintenir ce qui existe, c'est-à-dire garder les gens qui sont là, alors je parle vraiment qu'à mon niveau, mais pour moi c'est vrai que l'urgence c'est de proposer une alternative à Box Production, savoir si on leur a fait des propositions, si on a déjà discuté avec eux, qu'est-ce qu'ils font parce que si on n'est pas proactifs avec eux, ils vont chercher ailleurs et partir de Renens... Ce serait dommage! Donc moi ce serait de savoir si le service de l'urbanisme a pensé à leur proposer une alternative, que la question soit posée, pour moi c'est essentiel. Après les histoires de bibliothèque/médiathèque, je trouve que c'est relativement la "moyenne urgence", l'ordre dans lequel je les ai cités pour moi ça fait partie effectivement de la chronologie à respecter."

Aldain Peneveyre du Service Environnement

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

A.P.: "Bon, déjà, Savonnerie le nom, c'est parce qu'il y avait une ancienne usine à savon qui était sur cette parcelle: c'est pour ça que ça s'appelle le quartier de la Savonnerie. C'est un vieux quartier, à la limite "désaffecté", je parlerais plutôt comme ça de ce quartier, en disant qu'il y a de vieux bâtiments, de vieilles entreprises, qui sont dans de vieux immeubles, ça a quand même été passablement modifié dans le périphérique, y a 4-5 ans, avec la venue de la Migros, de la Coop et puis de la Place du Marché et puis le nouveau jardin à côté, le square ou le parc de la Savonnerie. J'ai toujours vu ce quartier sans changement, à part ce tout nouveau bâtiment, qui fait partie de l'îlot, là où il y a le bureau d'architecture. Voilà, pis tout dernièrement, j'ai mis en place de petites infrastructures ludiques suite à une demande au Conseil communal, pour éviter que les gamins jouent au foot sur la Place du Marché. On a mis un petit terrain de foot avec de petits goals, on a mis un ping-pong et puis un terrain de beach volley, qui je crois a passablement de succès, en tout cas à chaque fois que je suis passé, il y avait des gens dessus qui jouaient. En périphérie, oui, mais immédiat aussi car on a aussi mis deux séries de containers enterrés. Moi je parle de ça parce que c'est dans mon service la gestion des déchets... Il y a deux séries de containers enterrés avec la collecte des ordures ménagères, en 5 m<sup>3</sup>, des papier-carton et du verre. Deux séries pour un potentiel de 400 habitants. Ça évite quand même tous ces containers en plastique ou en ferraille qui sont, le jour du ramassage, alignés le long de la route et puis qui restent deux jours ou qui restent même en permanence suivant où! Là on a juste ces 2 x 4 containers. Dans tout le centre-ville on avait fait ça. C'est quand même beaucoup plus propre que ces sacs par terre."

"La rue de la Savonnerie, qui a quand même été aussi replantée avec des arbres d'avenue, y en avait pas avant, on a mis 10 ou 12 micocouliers, qui ont 4-5 ans, donc ils ne sont pas encore très grands, mais ils prennent de l'ampleur et ça va déjà passablement végétaliser d'ici 4-5 ans la Savonnerie."

---

<sup>22</sup> Stamm en allemand, signifie "groupement, réunion" de manière régulière.

Je voulais revenir sur les terrains que vous avez mis en place: "C'est une demande directe des gens? Ou parce qu'il y avait une crainte que les enfants jouent au ballon sur cette Place du Marché?"

A.P: *"Non, alors c'est une demande du Conseil communal. Cette place est réservée pour les travaux de la mise du 14-avril en double sens. Ils ne voulaient rien faire sur cette place, elle fait office de dépôt pour le futur chantier. Donc ça a un caractère provisoire! Donc il fallait faire quelque chose... Nous on avait semé une année des tournesols, on avait fait un champ de tournesol au milieu de la ville, tout le monde a adoré. Mais là justement il y avait une demande qui disait ben "à moindre frais, si vous pouvez aménager une place ludique parce que pour le centre c'est vrai qu'on a des parcs tout le tour de la ville, des aires de jeux, mais pour le centre y a pas!"*

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

A.P: *"Je crois que le point fort principal c'est sa centralité, c'est vraiment au centre-ville, je veux dire à mon avis, il n'y a pas besoin de places de parc là au milieu, c'est vraiment y a la gare, le bus, y a tout, y aura le tram, enfin y a absolument tout pour être indépendant, sans dépendance aux véhicules, ça c'est le point fort! Pour en tout cas tous ceux qui n'ont pas de voiture, je pense aussi aux personnes âgées, qui ne peuvent plus conduire... On habite au centre-ville, donc c'est à mon avis le point fort du centre-ville et en même temps pas trop bruyant. Il y a bien-sûr l'avenue du 14-avril, mais qui sera nettement... Vu que ce sera en double sens et puis ralenti, avec des arbres au milieu de la route, etc... Donc ça sera pas très très bruyant à mon avis, on pourra habiter au centre-ville dans un endroit plus au moins calme! Ça je pense c'est vraiment son côté positif: proche de tout. Après, comme je le vois, bien-sûr de l'habitation, vu que c'est quand même au centre-ville l'habitation. Donc je vois ça effectivement avec de l'habitation. Ben on est au centre-ville, peut-être un peu de commerces aussi qui complèteraient le commerce qu'il y a actuellement et, si possible, il serait bien qu'il y ait une zone verte - c'est-à-dire une zone verte dans la continuation du square, je verrais bien que le square continue comme il est parce qu'il est aussi très très fréquenté, je crois que les gens se sentent plus à l'aise dans le square que sur la Place. Y a plus d'arbres, y a plus de bancs, y a du gazon, on est plus à l'aise pour manger un sandwich sur ce square derrière que sur la place. Et peut-être, si l'expérience actuelle démontre que les jeunes sont accros à cette place de jeux ludique, pourquoi pas mettre un de ces terrains multisport ou quelque chose comme ça qui serait permanent au centre-ville."*

Un peu du même style que celui qui est à côté du CTC, c'est-à-dire un terrain mixte avec basket-foot-etc...?

A.P: *"C'est ça, ouais... C'est ça les multisports, ouais. J'en ai installé un ici, et puis un au nord de la ville, près du tennis. Les jeunes ils appellent ça des "cages". Donc il y en a trois, mais pas du tout au centre. Mais voilà, après on peut modeler ça d'une façon ou d'une autre un peu plus esthétique. Mais peut-être un coin parc, jardin et jeux."*

Ce qui m'avait marqué lors de ma visite du terrain, ce sont les jardins. J'ai cru comprendre que c'était des gens qui cultivaient des potagers sur des terrains qui ne leur appartiennent même pas en fait. L'idée du coup, c'est quoi? Est-ce qu'on les accompagne pour essayer de garder ces jardins le plus longtemps possible? Est-ce qu'il y a un accord tacite dans ce genre-là?

A.P: "Mais oui! Mais c'est ça! Parce que les jardins, ils nous appartiennent! Mais au lieu de les entretenir, ce sont eux qui les entretiennent pis ça fait super joli donc moi je ne dis rien...! C'est un accord tacite, tout à fait. Les terrains appartiennent à la Ville donc eux, ils n'ont pas de frais, ils payent juste l'eau."

Mais c'est viable une solution comme ça? Ça peut perdurer sur le long terme si on garde ce système?

A.P: " Pour nous, complètement c'est viable, ça l'est depuis 30 ans, pourquoi ça ne continuerait pas?!? En tout cas, moi j'ai toujours vu ça, vu que ça fait 30 ans que je travaille là. Mais il y a même dans la rue Neuve, on a fait des jardins de poche sur la droite en remontant la rue... Dans le tout premier jardin, il y a un marronnier et puis une grande place qui était juste avec de la prairie fleurie. Pis il y a une petite dame qui est arrivée, elle a commencé à arracher la prairie, pis elle plante des légumes toute seule! Cette dame elle a commencé à labourer, à faire son jardin, pis le terrain il est à nous... Moi je trouve super!"

Mais vous aviez été mis au courant par quelqu'un?

A.P: "Pas du tout, rien du tout! Tout d'un coup j'ai vu que c'était un peu labouré au fond, d'abord j'ai cru que c'était le jardinier qui était en train de faire quelque chose, pis après j'ai vu ça, pis après quelqu'un de Culture, Jeunesse et Sport, l'animateur de la Ville, il m'a téléphoné: «Ecoute, il y a une dame, qui fait le jardin, c'est super, qu'est-ce que tu vas faire? », pis moi j'ai dit ben que je passais la voir. Pis je lui ai dit: «Mais vous faites propre alors?!», sur quoi elle me répond: «Si, si, si, mais vous pouvez m'apporter un peu de terre?» pis depuis elle s'en occupe et ça va nickel. Alors moi j'aime bien ça aussi... Et la Savonnerie, ça pourrait être un petit peu ce qu'on fait maintenant, c'est-à-dire des jardins urbains ou potagers urbains. C'est-à-dire que ce ne sont pas des jardins familiaux où chacun a sa petite tranche de jardin, mais il y a un lot de 100 ou 200 m2, d'une façon ou d'une autre clôturé, pis après ils se mettent à 10 ou 20 pour cultiver et tout le jardin appartient à tout le monde."

Quels sont les besoins, auxquels la Savonnerie pourrait répondre?

A.P: "Il nous faut des locaux communaux, qui sont justement au centre-ville et en tout cas par rapport à nous, qui sommes vraiment décentralisés, ici au Centre Technique Communal. Donc il nous faudrait, oui, au moins un local, entre 100 et 200 m2, Il y en aurait besoin de ce local pour mon service. On avait ça avant la construction de cette nouvelle Place du Marché: un local pour stocker en fait tout le matériel qu'on met sur la Place du Marché, les tables, les parasols,... C'est une demande que j'ai faite claire et nette que j'ai besoin de ce local, pis en plus de plein pieds bien-sûr, c'est ce qui est un peu embêtant, c'est qu'on ne peut pas l'avoir au 2ème étage pis se trimballer des tables ou bien aller au sous-sol, donc il nous faut vraiment un local de plein pieds sur toute la surface pour pouvoir stocker. À cause du marché, ce serait quand même mieux d'avoir un local sur place. Ça c'est le besoin, je dirais, avéré."

Nicolas Servageon, secrétaire municipal, accompagné de Fabrice De Icco, archiviste et Mme la syndique Marianne Huguenin

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

N. S: "Alors je commence parce que je suis celui qui connaît le moins bien le quartier ou du moins, celui qui travaille ici depuis le moins longtemps. On peut dire que je suis un novice. Pour moi, la Savonnerie, déjà, je ne suis pas sûr que ce soit un quartier. Parce que si on réfléchit bien, j'ai l'impression qu'il n'y a rien là-bas. Ce n'est ni vraiment habité, ni vraiment actif, on passe par là-bas parce que c'est le centre, mais c'est tout. Je sens un décalage avec la Place du Marché en tout cas et je trouve qu'il y a beaucoup à faire. Mais oui, pour décrire, je dirais que c'est un lieu central en train de devenir un quartier."

F.D: " Pour ma part, comme je suis l'archiviste de Renens, je ne peux pas me contenter de parler uniquement de la Savonnerie. J'aimerais vous rappeler que Renens est une ville qui a évolué très rapidement, bien plus rapidement que toutes les autres villes qui sont passées par le stade agricole, puis industriel, post-industriel pour finir enfin en ville moderne. Renens a passé très rapidement ces étapes parce que ce centre-ville de la Place du Marché est extrêmement nouveau. Avant, tout se passait à la gare, et ce n'est que vers les années 70, lors de la création de cette place, que le centre a migré et quitté la gare. Pis aussi, en plus d'avoir dû évoluer rapidement, ce qui laisse forcément des marques, Renens est constituée de strates comme ça. Il y a la voie de chemin de fer qui coupe la ville en une partie nord et sud, il y a l'avenue du 14-avril qui renforce ça encore et ce sont respectivement les marques de l'âge d'or du train, puis celui de la voiture. Bien évidemment, et là je peux parler de la Savonnerie, l'industrie a également laissé ses traces dans Renens. Quand on se ballade comme ça, on ne dirait pas, mais il y a un gros patrimoine bâti".

M.H: "Oui, le silo par exemple, tout le monde regarde cette tour sans s'en rendre compte qu'il s'agit d'un véritable patrimoine architectural! Un autre exemple: il y aura les Design Days ce week-end... Ce genre d'évènement permet de revaloriser certains types de bâtiments comme ici les anciens ateliers de Mayer & Soutter, qui ne sont pas que de simples vieux locaux industriels, ils ont une certaine valeur architecturale. Et des exemples comme ceux-là il y en a quelques-uns dans Renens! Et concernant la Savonnerie, moi ce qui me marque c'est la diversité des ambiances. Entre la Place du Marché qui est toute proche et qui est vivante, le square où les gens se posent volontiers parce que c'est plus calme: c'est fantastique je trouve! Vous voyez entre Box Production et la mission catholique, derrière la boulangerie portugaise. Il y a un petit jardin très charmant avec des roses... Enfin, ce sont de petits endroits comme ça, qui ont du cachet. Maintenant, évidemment, faudra tout détruire et se décider quoi construire sur ce terrain. Mais j'aimerais bien que ces ambiances persistent. Ce sera compliqué, mais ce que je veux dire c'est qu'il faudra faire bien. Il y a des enjeux urbanistiques qui sont importants, c'est évident."

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

M.H: "Ecoutez, on a fait faire des études tests dans les années 90, ça remonte à il y a longtemps maintenant, mais quand même, ça vaut la peine d'en parler... ça fait en réalité plusieurs années que la commune de Renens cherche à redynamiser son centre-ville. La question, c'est comment? Parce qu'il y a Lausanne et son centre pas loin, les centres commerciaux de Crissier aussi, donc quel centre-ville offrir à la population renanaise? Vous savez que notre population est très mixte, je ne vous apprend rien. Je pense qu'il faut miser sur un développement des structures associatives, sociales et culturelles car après tout, beaucoup d'associations regroupent des individus venus de l'étranger et au centre par exemple, avec

*Rifondazione, on a une présence très forte des Italiens par exemple! Renens doit mettre en avant son identité multiculturelle et là repose son potentiel à mon sens."*

Quels sont les besoins, auxquels la Savonnerie pourrait répondre?

*F.D: "Moi j'ai une demande assez conséquente pour les archives. Nous avons énormément de documentations sur Renens, mais j'avoue que les moyens de conservation sont très mauvais. En plus, nous, les historiens, on nous met tout le temps en sous-sol... cachés. Pourquoi nous attribuer directement ces sous-sols lugubres et humides (rires). Nous n'aimons pas ça spécialement! Et surtout, s'il y a bien une chose que le papier n'aime pas, sérieusement, c'est l'humidité! Donc voilà, moi je ne sais pas quelles possibilités nous avons sur ce terrain de la Savonnerie, mais je miserais ma demande sur deux aspects. Premièrement, comme je viens de l'énoncer, résoudre le problème de la conservation et deuxièmement, favoriser un accès public. Je vois souvent des demandes pour accéder à nos archives que ce soit des étudiants ou des personnes plus âgées, je trouve dommage qu'il n'y ait pas d'accès public! Alors loin de moi l'idée de faire un musée comme cela se fait souvent. Je sais que ça coûte cher et que ça ne fonctionne pas forcément. Mais imaginons, 200 m2 pour conserver les archives, dans un endroit sec et si possible ailleurs qu'au sous-sol, ce serait vraiment bien! Après, pour la consultation et l'ouverture au public, j'imagine une salle d'exposition d'environ 60 m2. Il s'agit vraiment d'un endroit pour la consultation, qui serait plus au moins libre. En annexant, à ces 60 m2, un bureau de 20 m2, je pourrai garder un œil sur les personnes qui consultent les archives. D'ailleurs, vu le public concerné, une rampe d'accès ou monte-charge s'avère nécessaire pour une bonne accessibilité publique. Enfin, j'insisterai aussi sur le sol... L'option de la moquette est vraiment à bannir parce que la poussière s'y accumule et l'odeur des archives s'y imprègne. On ne se rend pas compte du travail que c'est, mais les conditions de conservations sont vraiment très importantes. Et l'odeur peut être un vrai problème. Je suggère un petit vestiaire avec douche: c'est courant d'en avoir pour le personnel chargé de l'archivage."*

*N.S: "Alors nous, on n'a pas de demande très particulière. Moi je parlerais plutôt de la promotion économique parce que ce qui me frappe aujourd'hui à Renens, et surtout dans son centre, c'est la surabondance de restaurants kebab et autres fast-food. Il faudrait trouver un moyen d'encourager dorénavant l'implantation de restaurants autres et des cafés peut-être plus modernes et conviviaux?! On a pas mal de jeunes, que ce soit des étudiants de l'ECAL ou de l'EPFL, qui passent par Renens soit au niveau de la Savonnerie ou de la gare. Mais le problème c'est qu'ils ne s'arrêtent pas volontiers! C'est dommage! Nous pouvons appliquer le même raisonnement pour les commerces. Bon, maintenant on a les commerces de la Coop, mais ils ne marchent pas très bien. Moi je pense qu'il faut démarcher des enseignes qui plaisent aux jeunes, pour qu'ils installent une succursale sur notre territoire?! Des magasins comme C&A, Payot ou Maxibazar... Quelque chose qui soit à la mode, mais avec des prix accessibles aux étudiants ou à la classe moyenne. Mais ça, ça vient en fin de projet, avant ça faut juste penser à faire des surfaces adaptées aux commerces de ce type! Sinon, moi aussi je rejoins l'avis de Mme Huguenin et mettre l'accent sur le culturo-associatif me semble essentiel. Créer plus d'espaces de rencontres, plus d'endroits permettant aux associations de s'exprimer, c'est ça le besoin en plus du logement ici."*

Michael Perrin du Service Finances

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

*M. P: "Alors la Savonnerie c'est un groupe de maisons qui est central à Renens. Proche de la Place du Marché, qui est finalement le centre névralgique de la commune de Renens, c'est là où politiquement, il faut que les choses s'animent et puissent vivre. Aujourd'hui, la Savonnerie c'est pas grand chose. C'est des îlots à l'abandon, où les maisons sont à l'abandon et pour lequel il y a un fort potentiel de développement. Voilà, je vais m'arrêter là, parce que ce n'est rien de plus que ça, à mes yeux maintenant."*

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

*M. P: "Le potentiel de développement c'est par rapport à l'architecture d'une part, c'est pour développer des appartements – donc là on parle de la classe moyenne, donc de faire venir des gens au centre-ville – et c'est un véritable potentiel de développement, parce qu'à l'époque, avant, les gens partaient à la campagne et aujourd'hui, les gens reviennent. Et donc là, moi je vois un très fort potentiel de développement économique pour la commune qu'il faut impérativement valoriser dans le sens où si on veut payer des prestations, il faut bien d'un côté recevoir une entrée d'argent – par les impôts par exemple. Et donc il faut impérativement développer ce potentiel plus sous un angle pour amasser un certain nombre de recettes supplémentaires pour payer les prestations. Et là, le potentiel de développement il est très fort. Le fait que le terrain appartienne à la Ville, ça veut dire que nous on est maître de projet. Et donc on va pouvoir décider et définir ce que l'on veut vraiment."*

Financièrement, quelle aurait été la différence si les terrains appartenaient à des privés?

*M.P: "Bien c'est de les racheter. On garde la maîtrise, parce qu'on décide de ce qu'on veut faire. Mais plus simplement, c'est pour nous une manne financière. On a plusieurs possibilités: c'est soit on devient maître d'ouvrage et puis on construit, ou soit on met en DDP et on laisse construire. Vous avez donc plusieurs variantes, mais ça c'est le projet final qui va nous permettre de définir comment est-ce qu'on veut rentrer dans le projet. Mais il faut déjà définir ce que l'on veut faire. Ce qu'on veut voir à moyen et long terme pour ce quartier, qui, je précise, est stratégique parce que central."*

En parlant de "ce que l'on veut", je sais qu'il y a la volonté de construire du logement pour la classe moyenne et d'être mixte. Est-ce que la commune a les moyens financiers de faire ça? Comment on décide quel type de logement construire, savoir ce qui est rentable ou pas?

*M.P: "Alors ça ce n'est pas nous qui allons le déterminer. C'est le projet lui-même, qui va pouvoir déterminer le coût de l'ouvrage. Et ça, ce sont les différents partenaires qui pourraient être intéressés par ça et vous avez des partenaires comme à la Croisée, qui font des projets mixtes: à la fois subventionnés, loyer modéré et en marché libre. Est-ce qu'on veut ça? Mais ça, ça veut dire que c'est une répercussion directe sur les impôts, ça veut dire qu'on ne peut pas s'attendre à voir une masse d'impôts importante. Ou alors on élève le coût de l'ouvrage et on en fait soit de la PPE, soit en gérance (mais ça veut dire qu'il faut faire des appartements d'un standing plus élevé), et donc on amène d'autres contribuables! Ça c'est un véritable choix politique: qu'est-ce qu'on veut comme mixité? Tant que je n'ai pas la réponse du politique, je*

*ne peux pas dire quelle sera la rentabilité qu'on pourra tirer de tel ou tel objet. Donc de la mixité et du logement: oui! Mais au final, c'est toujours le politique qui tranche... "*

Vous pouvez m'expliquer ce que veut dire "devenir propriétaire en PPE"?

*M.P: "C'est quand vous construisez un immeuble et chaque personne achète un lot. C'est-à-dire un appartement. Et pis en PPE, ça veut dire que vous avez des charges communes que vous partagez entre propriétaires. Mais vous êtes chacun propriétaire de votre appartement. La commune de Rennes ferait un DDP, c'est-à-dire un droit de superficie, ça veut dire qu'elle octroie un "droit de superficie" – donc le terrain - pendant de très longues années (en générale 60-70 ans), ce qui permet à l'entrepreneur de pouvoir faire un retour sur investissement. Lui, ce qu'il veut c'est de pouvoir investir, pis après avoir un retour sur investissement et pour ça, il lui faut une longue durée. C'est intéressant parce que ça permet d'avoir des PPE accessibles, mais c'est moins intéressant pour le propriétaire parce qu'il ne sera jamais définitivement propriétaire. Si la commune met en droit de superficie pendant 100 ans, les gens achètent leur lot d'appartements, mais le problème c'est qu'ils ne seront jamais propriétaires de leur lot parce que le jour où on dit "la commune ne veut plus" (dans 100 ans), et bien vous détruisez et vous reprenez tout ce qu'il y a sur ce terrain. Donc c'est un système meilleur marché pour la classe moyenne, où on peut avoir des propriétaires peu fortunés."*

Savez-vous déjà quels fonds vont être mobilisés pour le chantier de la Savonnerie? Quel est le budget pour ce qu'on aimerait y construire? Quels sont les besoins, auxquels la Savonnerie pourrait répondre?

*M.P: "Alors là, de nouveau, ça dépend du projet. C'est le projet qui détermine ce que l'on pourra chercher comme fonds. Pour l'instant, j'en suis à la phase zéro de mon approche analytique, donc financière, tout simplement parce que j'ai besoin qu'on me présente un projet. Le financier arrive toujours en dernier. Il y a d'abord le politique qui définit les grandes lignes, après, il y a les architectes qui concrétisent les grandes idées, et moi je chiffre en dernier. Si on me disait, moi financier, ce que je souhaiterais avoir, je dirais: une mixité mais beaucoup de logements. Et pis pour amener du logement, il faut de l'animation, il faut que ça vive, donc je pense à l'effet culturel. Donc il y a de forts potentiels, mais il faut investir dans le projet, tant culturellement, qu'au niveau des structures et dans l'immobilier."*

Vous parliez de quartier stratégique, parce que "central": quel est le centre de Renens pour vous?

*M.P: "(rires)... à mes yeux, le centre d'activité, c'est pas pour rien qu'on a fait une place "du Marché". On veut faire vivre là où se situent les commerces et donc pour moi, le centre névralgique de Renens, c'est là! C'est la Place du Marché et ses alentours jusqu'au proche de la gare, voilà. Et là, moi je vois un fort potentiel de développement, qui s'étend jusqu'à la Savonnerie. Et ça, à mon avis, il y a de quoi faire des choses très intéressantes."*

Tinetta Maystre, Conseillère municipale

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

*T.M: "Alors la Savonnerie aujourd'hui pour moi, c'est un lieu en attente, un lieu qui a une histoire, qui fait partie de l'évolution de Renens à une certaine époque (au tournant du siècle passé) et qui aujourd'hui est en attente par l'évolution de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de façon générale, il est en attente parce que les bâtiments sont vieux d'une part (et nécessitent, on l'a vu, mais je ne vais pas m'étendre dessus, leur démolition) et d'autre part parce qu'ils sont situés à un endroit magnifique et qui permet aujourd'hui d'avoir un projet pour Renens."*

Pourquoi cet endroit est-il magnifique?

*T.M: "Magnifique parce qu'il est en fait situé à un endroit central de Renens, où de la région même. Ce n'est pas spécialement le centre géographique de Renens, mais ça se situe proche de la gare, ça se situe près d'une centralité qui est vécue et utilisée et, en ce sens, il est un excellent endroit. Mais il a une histoire et c'est ça qui le rend tellement passionnant, parce qu'il témoigne de la période où Renens a quitté le village, son côté village dans les hauteurs, pour se rapprocher de la gare, qui est devenue en fait le facteur d'urbanisation de toute cette région. Et il est dans l'interrègne parce que la gare c'était d'abord un endroit peu convivial, qu'on évitait plutôt, on y met les industries, c'était l'élément salissant dans une ville. Et puis maintenant, avec l'évolution des usages, cet endroit est devenu parfaitement central. Donc aujourd'hui, il y a des beaux bâtiments mais hélas vétustes et il n'est plus possible de les garder. Il a aussi des endroits, des bâtiments sauf erreur, qui ont des entrepôts, des dépôts, enfin une activité qui n'est plus du tout en adéquation avec la centralité du lieu et c'est une opportunité par le fait que la Ville est propriétaire, que les autorités peuvent imprimer leurs souhaits de renforcer la centralité de cet espace."*

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

*T.M: "Nous recherchons toujours une certaine mixité. Ça veut dire ben qu'on va évoluer, on va quitter l'aspect dépôt/entrepôt et activités extrêmement industrielles, mais alors une certaine mixité, donc du logement, des services, des prestations à la population, éventuellement des commerces, mais surtout un usage qui traverse le jour, c'est-à-dire, y compris, si c'est possible, d'avoir un jardin d'enfant ou un usage pour le public, que ce soit une bibliothèque ou autre chose que nous proposerons les services de culture et sécurité sociale."*

Quels sont les besoins prioritaires de Renens aujourd'hui? Est-ce le logement, les commerces, les espaces publics...etc...?

*T.M: "Oui, je pense que vous venez de tous les énoncer. Le logement est absolument nécessaire. Mais ce qu'on sait, c'est que pour faire "ville", faire vivre cette centralité au cœur de l'agglomération à côté de Lausanne, certes, mais au cœur d'un district avec des communes plus orientées vers l'habitat ou des partis plus économiques, que ce soit industriel ou les bureaux, ce qu'il faut, c'est une mayonnaise qui nous offre l'ensemble du spectre. Nous avons des commerces, ils ne vont pas bien. On le sait! Peut-être aussi les habitudes changent?! On voit bien aujourd'hui qu'on va moins facilement dans des commerces de proximité: soit on cherche sur internet, soit on va en week-end quelque part et on fait du shopping. Renens ne répond peut-être pas à ça. Mais d'avoir des magasins de première main, de première nécessité qui permettent à la population d'aller faire ses courses. Le fait qu'on se situe ici dans un centre, demande*

*aussi qu'il y ait un peu plus des restaurants de qualité. Enfin, d'un point de vue architectural, je trouve qu'il y a un certain charme avec les maisons actuels, sauf qu'il faut les détruire. Mais j'aimerais bien une nouvelle architecture de qualité, esthétique, qui respecte l'héritage industriel typique renanais et soit novatrice à la fois."*

Et au niveau des espaces publics, la Place du Marché ainsi que le square semblent répondre à ce besoin de vie, non?

*T.M: "Oui, oui, ce terrain de la Savonnerie c'est aussi une pièce du puzzle de l'ensemble du centre, sur lequel on a mis l'accent sur les espaces publics prioritairement. C'était essentiel parce que c'est souvent ce qu'on oublie et c'est ce qui est difficile à trouver en termes de place quand tout est construit. Donc nous avons posé le constat: on s'occupe d'abord de l'espace public, et ensuite, le plein arrive autour, il habille le vide et rend vivant ce qui est autour en fait. Mais l'espace public est extrêmement important: la démarche à l'époque, elle était extrêmement intéressante, c'était une démarche participative parce qu'on touchait à un endroit stratégique tant dans sa situation, que dans l'affectif et dans la vision collective de la population... Et d'avoir pu travailler ensemble avec la population, a permis d'une part d'asseoir une Place du Marché qui répondent aux besoins, mais en plus d'y ajouter ce square dont vous parlez, qui n'était pas forcément prévu, mais plutôt en lien avec la deuxième étape, c'est-à-dire avec le projet de la Savonnerie. Et c'est endroit réussi, qui répond à une demande de calme et de verdure. Et puis le fait de construire à côté, le rendra encore plus vivant probablement."*

Comment délimitez-vous le centre de Renens?

*T.M: "Je pense qu'il est mouvant pour être sincère. Dans mes yeux, il a toujours été autour de la Place du Marché. Et avec tout le développement des transports publics, sur lequel on travaille, d'avoir le tram qui va arriver, la gare qui se développe, le tram qui se colle à la gare, ce qui n'était pas toujours prévu (il était prévu un temps que le tram circule sur le 14-avril). Par le fait que les transports publics se concentrent autour de la gare, je pense que la centralité est tirée du côté de la gare. Donc la Place du Marché jusqu'à la gare, y compris la gare et la Place Sud et puis l'espace de la Savonnerie sera moins central dans ce sens-là et aura une image plus résidentielle et plus privative, même dans l'esprit public. Ça sera une bibliothèque par exemple, mais pas le grand commerce d'une chaîne d'habits, etc... Ce ne sera pas à mes yeux, là où le cœur bat le plus fort dans la ville, ça se situe plus vers la Place du Marché, puis en direction de la gare. Mais ça peut évoluer et la Savonnerie reste surtout très accessible! Mais on sait aussi qu'une centralité, à l'échelle de Renens et de ses environs, elle ne peut pas être immense, ça ne peut pas être autant de rues que ça."*

Quel est la vision politique pour le projet de la Savonnerie?

*T.M: "Nous sommes pleinement acteurs, contrairement à beaucoup d'autres projets à Renens, où nous ne faisons qu'accompagner la mutation, donc nous aimerions proposer un habitat différent. On peut donner l'exemple et réfléchir à offrir des formes de logement, de cohabitation différentes! Trouver une coopérative par exemple ou trouver un modèle différent de celui de l'investisseur traditionnel. Vu sa centralité, il faudrait aussi réfléchir à un projet sans places de parc, sans devoir construire de parking (à voir si la*

*règlementation le permet) pour ne pas trop peser sur le budget parce que l'on sait que construire une place de parc coûte extrêmement cher quand on doit le faire en souterrain. Donc aborder une vision différente pour l'avenir en lien avec les ambitions de la Ville."*

Georges Chevallaz du Service Sécurité sociale, accompagné de Joëlle Tharin, déléguée à l'Intégration et Frédéric Hubleur, responsable de l'Office du logement

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

*F.H: "L'endroit il est fabuleux parce que en plein centre, le dernier terrain constructible appartenant encore à la commune. Donc on a la maîtrise du foncier, on peut décider de ce qui va se faire dessus plus au moins... Mais du coup, voilà, il y a des énormes attentes parce que tout le monde aimerait y mettre son grain de sel. Et puis il y a beaucoup à faire, et si on veut faire tout ce qu'on aimerait faire, automatiquement ça va être difficile de tout mettre dessus! Donc il est extrêmement bien situé, il est grand, ça comporte plusieurs parcelles... Enfin voilà, il y a beaucoup à faire, il y a beaucoup d'attentes et puis du coup c'est un terrain extrêmement important. Alors actuellement il y a tout le problème de ce qu'il y a dessus: ce sont des immeubles anciens qui tombent plus au moins en ruine, où il y a de l'activité et des logements, et typiquement là on est dans un processus, on a résilié les baux des locataires actuels et puis on est dans un processus où on les accompagne un petit peu pour les aider à trouver quelque chose, puisqu'on a décidé en tant que collectivité publique de ne pas agir comme agirait une gérance qui dit: "voilà, vous avez trois mois pour partir, débrouillez-vous". On leur a donné plus d'une année avant le congé pour qu'ils aient le temps, vu la crise du logement, de trouver quelque chose, qu'on puisse les aider, les appuyer, qu'on puisse les soutenir auprès des gérances, qu'on puisse aller voir des partenaires qui sont les gérances, les propriétaires, les coopératives, enfin voilà, il y a un accompagnement qui se fait."*

*J.T: "Moi la question que je me pose par rapport à ce lieu: enfin je ne sais même pas s'il y a une identité de quartier?! C'est un lieu, c'est un espèce de vide qui fait un peu le contrepoids à cette Place du Marché. Enfin quand même, on a cette grande Place du Marché qui est pas très loin et puis on a ce grand vide aussi, qui est relié à cette Place du Marché par cet espace vert, enfin moi je trouve ça assez surprenant quand même."*

*F.H: "Quand il y a eu la Place du Marché qui a été faite, l'idée était vraiment d'avoir la Place du Marché / le square: le square pour un côté un peu plus convivial et plus petit que la place et après il y a toujours eu l'idée de faire une maison des associations, de la culture, j'sais pas combien il y avait d'idées pour faire quelque chose sur la partie "terrain vague". En tout cas, ça, ça fait longtemps et puis petit à petit les discussions ont mené au fait qu'il fallait l'étirer à toutes les parcelles de la savonnerie et puis faire quelque chose de conséquent et de profiter ses derniers temps au maximum. Il y a quand même une espèce de toute petite identité quand même pour les entreprises, qui se sont identifiées à l'endroit. Voilà, typiquement le truc de production de films a un côté artiste. Donc ça dépend comment se font les choses, parce que si on regarde l'évolution du Flon par exemple, qui avait ses artistes super alternatifs, quand ça a été refait, ils n'ont pas pu évoluer dans le même milieu culturel parce que les loyers ont pris l'ascenseur, parce que c'est devenu un truc hype alors qu'avant c'était underground. Voilà, donc ce n'est pas dit qu'on*

*retrouve les mêmes artistes après. Pour revenir à Renens, la commune veut dynamiser ce côté associatif, culturel et autre, mais je ne pense pas que l'on retrouve les mêmes acteurs. L'avenir nous le dira."*

*G.C: "Bon, nous on aimerait pas mal développer le côté associatif, donc typiquement les associations qui y sont, on aimerait pouvoir les reloger on va dire dans les futurs locaux. Pour les entreprises, je pense que, elles, elles vont forcément délocaliser parce que les loyers et les locaux ne seront plus forcément compatibles avec des activités comme le carrossier. On peut être sûr qu'il n'y aura plus de carrosserie dans le nouveau complexe. Mais par contre, le côté associatif, je pense qu'il va plutôt aller vers un développement! Est-ce que ce seront tous les mêmes? Alors ça c'est une question qui demeure ouverte, mais pour nous en tout cas, je pense que Franc-Parler ou Femmes Solidaires vont rester et on aimerait aussi en faire venir d'autres. On aimerait pouvoir créer une interactivité entre ces différentes associations. On se rend compte que beaucoup d'associations n'ont pas besoin d'un local tous les soirs, tout le temps. C'est plutôt en fonction des événements, ils peuvent avoir ponctuellement besoin d'une salle plus grande. Donc nous on pense que c'est le genre de choses qui pourraient apporter un peu de vie! D'autant plus qu'il y a des interactions ou des activités qui ne se passent pas, parce que les locaux sont dissimulés dans la ville pis il n'y a pas d'interactivité. Il faudrait favoriser la création de synergies entre les différentes associations!"*

Quels sont les besoins, auxquels la Savonnerie pourrait répondre?

*J.T: " Comme je disais avant, il y a un fort tissu associatif à Renens et puis vraiment un grand nombre d'activités qui sont déployées dans ces associations, mais qui n'ont pas de locaux adaptés, pas suffisamment de locaux ou bien des locaux partagés entre plusieurs associations et puis du coup, il y a déjà un certain nombre de ces associations qui ont fait part de leur souhait d'avoir des nouveaux locaux, plus de locaux ou de meilleurs locaux. Il y a aussi ben simplement des lieux de rencontre: les gens ont de la peine à se rencontrer! Il y a par exemple la Maison du Peuple, il est possible d'y louer une salle, mais bon l'endroit n'est pas particulièrement sympa et je crois qu'il est très pris à certains moments de la journée, que ce soit le soir ou le week-end. Je pense que là c'est difficile de trouver sa place. Et puis surtout c'est difficile d'y laisser son matériel! Parce que toutes ces associations ont du matériel, que ce soient des jeux, des livres, des tableaux,... Il faudrait donc aussi que ces associations puissent stocker ou laisser en tout cas leur matériel et puis ne pas avoir à se le trimballer à chaque fois. Et puis il y a aussi une question de moyens: il y a des associations qui ont très peu de moyens, qui fonctionnent souvent sur du bénévolat ou sur des dons ou sur des cotisations même assez vagues, qui proposent des activités à bas prix voir même gratuitement pis qui n'ont pas les moyens de louer des locaux tout simplement! Ils font un super boulot, mais ils tirent la langue à la fin de chaque mois. Une dernière chose, ce sont les synergies qu'il pourrait y avoir entre les différentes associations: à la place que chacune fasse son truc dans son coin, faire quelque chose d'un peu différent à plusieurs... ça pourrait amener de nouveaux publics."*

*G.C: "Donner une certaine visibilité de toute cette action... Parce que souvent «où sont les nouveaux locaux actuels?» on ne sait pas qu'ils existent à quelque part."*

*F.H: "Sauf si c'est centralisé, pis qu'il y a un espèce de desk commun d'accueil où les gens peuvent aller et dire «Moi je cherche tel type d'activité», pis qu'il y a directement toutes les associations centralisées, c'est fabuleux!"*

*G.C: "On peut imaginer qu'il y aura une réception en quelque part ou, en tout cas, des panneaux virtuels, qui valent la peine d'être investis, pour pouvoir renseigner "tout azimut" sur certaines prestations. Un lieu, où on sait que, quand on y va, on peut avoir une foule de renseignements voir des services à disposition pour les associations."*

*J.T: "Ou un café communautaire?! Ou quelque chose comme ça, quelque chose qui pourrait fonctionner de manière un peu fixe, 2-3 heures par jour, et puis qui soit un lieu d'échange, un lieu un peu social sans que ce soit un service social, mais plutôt quelque chose qui renforce la cohésion sociale avec des activités. Ce serait bien si, pour une fois, ce ne soit pas la population qui doit se rendre dans les services, qui doit vraiment aller dans l'administration, mais plutôt que l'administration aille à la rencontre de ces personnes dans un lieu sans doute géré par la Ville de Renens, mais qui soit un peu construit par les associations et plus «pour»."*

*G.C: "Dans notre secteur, la question se posait de si on allait faire de l'accueil de la petite enfance, parce qu'actuellement c'est vrai qu'on a besoin de garderies et on aurait pu imaginer développer quelque chose. Alors la seule chose au niveau de l'accueil de la petite enfance, où on s'est dit que ce serait bien d'avoir dans ce nouveau dispositif, c'est d'avoir plutôt quelque chose comme une halte-garderie ou un lieu qui pourrait servir quand les cours de Français sont donné par exemple à des mamans, c'est vrai que si les enfants sont à garder, ben ça fait qu'il y a des mamans qui ne viendraient tout simplement pas aux cours, ou bien d'autres organisations où on peut poser son enfant pendant qu'on va faire une activité. Donc ça c'est le seul petit espace qu'on a pensé pour l'accueil de l'enfance."*

Est-ce qu'il y a beaucoup de crèches/garderies sur le territoire renanais?

*G.C: "Oui, on en a quand même: au centre on subventionne le Foyer Sainte Famille (mais c'est une association privée) et La Farandole, mais qui se trouve déjà de l'autre côté du 14-avril. J'ai l'impression que la route du 14-avril représente quand même une frontière virtuelle à l'heure actuelle. Quand on sort du centre, c'est quand on a passé la route à quelque part... J'ai l'impression qu'avec les nouveaux bâtiments, le centre il s'est un petit peu élargi comme ça. Mais il y a quand même une frontière à passer, même s'il y a la Poste de l'autre côté, la banque, il y a quand même des activités: on n'est pas très loin! Avec le passage sous voies, on y est tout de suite à la Farandole. Donc c'est vrai que, objectivement, c'est encore le centre. C'est comme cette ligne de chemin de fer, objectivement, c'est une frontière qu'on ne traverse pas tant bien."*

*G.C: "Pour nous, l'accueil collectif de la petite enfance, on n'a pas misé là-dessus, ni d'ailleurs sur des logements spécialement sociaux, mais plutôt à loyer abordable pour la classe moyenne. Mais on va dire, ce ne sont pas des logements subventionnés."*

F.H: "C'est très difficile de définir ça: Le problème c'est que le marché dit de l'heure actuelle a surtout - ben ceux qui trouvent facilement à se loger, c'est-à-dire les classes sociales élevées - ce ne sont plus seulement les classes sociales basses, mais aussi la classe moyenne qui sont frappés de plein fouet par la crise du logement. Et puis le but c'est de pouvoir, en tant que collectivité publique, qui doit montrer l'exemple pis qui réclame tout le temps des logements à loyers abordables aux propriétaires qui construisent, on se doit d'en faire aussi. Le problème c'est qu'on ne peut pas faire que ça pour deux raisons. La première, c'est une question de guettoïsation: si on fait que des loyers abordables destinés à des classes moyennes basses, ben il y a un phénomène de guettoïsation sur le quartier qui se fait, qu'on voudrait éviter. La deuxième, c'est qu'il faut attirer des contribuables plus aisés aussi donc il faut pouvoir jongler entre les différents types de logement. Et puis, finalement, il y a le montage financier de l'opération. Parce que si on assure un droit de superficie, si ce n'est pas nous qui construisons, si on met tout ça en droit de superficie, il faut quelque part que la société et la coopérative qui va construire, qui va gérer ça, quelque part entre dans ses frais. Moi j'aimerais beaucoup des logements, on va dire "à loyer abordable". Alors c'est un truc très flou, mais qui commence à être défini dans le nouveau projet de loi du canton, c'est-à-dire que l'idée c'est de faire des logements qui soient accessibles à la classe moyenne sans subventionnement... Reste à définir ce que la "classe moyenne" et ce qui est "accessible", mais on considère qu'il ne faudrait pas que le loyer dépasse un tiers du revenu de la classe moyenne. Et puis à partir de là, le problème de nouveau c'est que ce sont des logements qui du coup vont rapporter relativement peu au propriétaire. Donc sur quoi est-ce qu'il peut gagner? Parce que s'il doit rembourser ses coûts de construction ou son emprunt, c'est pour ça qu'il y a une question de montage financier qui est compliquée! Parce que la commune va louer les espaces associatifs!"

G.C: "C'est pour ça qu'on a mis plutôt l'accent, dans le service, sur les espaces associatifs que des loyers subventionnés par exemple. Parce qu'on s'est dit qu'on ne peut pas tout faire, puis c'est vrai que les loyers abordables ce n'est pas tout à fait la même chose..."

F.H: "Avec les logements subventionnés, il y a un autre problème financier, c'est que ça impacte la commune quand même sur 15 ans. C'est une manière assez lourde: on paie pendant 15 ans pour abaisser les loyers. Tandis que, si on peut obtenir du propriétaire qu'il fasse des logements à loyer peut-être un peu plus abordable que ce qu'il se fait régulièrement de nos jours, sans qu'on ait à subventionner derrière, c'est nettement plus intéressant. Alors ça peut passer par des logements peut-être un petit peu plus petits en surface, est-ce qu'on a vraiment besoin d'un 4 pièces à 120 mètres<sup>2</sup>? Passer par des aménagements qui ne sont peut-être pas au top niveau, mais de bonne qualité en étant confortables. Il y a plein de réflexions à l'heure actuelle justement sur comment rendre les loyers un peu meilleurs marché au niveau de la construction. J'ai eu aussi plusieurs discussions avec Martin Hofstetter là-dessus: on a déjà essayé d'imaginer tout ce qu'on pourrait faire aussi dans ce sens. C'est vrai que c'est très intéressant, mais arriver à faire baisser ces coûts - puisqu'un coût du terrain qui est quand même extrêmement élevé, même si on fait un droit de superficie relativement généreux - ça reste une grande surface pis ça reste des terrains en plein centre-ville qu'on ne peut pas donner non plus! Voilà, il y a toute cette problématique qu'il faut qu'à un moment le projet s'équilibre. Donc c'est vrai qu'au niveau du logement, il y a l'idée de faire une certaine mixité, on a imaginé des logements de bonne qualité aussi pour qu'à un moment donné ou un autre, la société qui construit puisse rentrer dans ses frais. Alors l'idée sera probablement de passer par une

coopérative d'utilité publique ça nous permettrait d'avoir quelqu'un qui n'a pas de but spéculatif, et qui fait donc des loyers à prix coûtant. On a cette idée d'avoir des logements: vu qu'on demande généralement aux constructeurs s'ils peuvent faire un tiers de logements dits d'utilité publique, je trouve que la moindre des choses c'est qu'on fasse pareil, montrer l'exemple quoi!? Mais qu'est-ce que ça peut-être l'utilité publique? Des logements pour étudiants: il y en a suffisamment dans le coin, il y en a beaucoup en construction en ce moment. Des logements protégés: on en a juste à côté. Des logements subventionnés: comme on a essayé de vous le montrer, on n'est pas trop motivés. Donc il resterait des logements à loyers abordables. Il y a aussi la question des espaces extérieurs et jeux, mais ça, ça va dépendre des concours architecturaux et urbanistiques qui sortiront. C'est vrai qu'à l'heure actuelle, il n'y a aucune idée de la forme qui va être donnée à tout ça, donc ça dépendra des projets urbanistiques qui seront présentés."

G.C: "Mais là on voit qu'ils ont mis dans le terrain vague, là, un terrain de beach-volley avec deux buts et hop, je sais que c'est temporaire, mais c'est pour dire que, vraisemblablement ça va bien marcher, pis ça fera peut-être aussi partie des choses qui seront intéressante, de laisser un petit côté sur l'extérieur où les enfants, les jeunes, même ceux un petit peu plus vieux que des enfants en garderie puissent s'amuser! Mais après ça, il faut gérer parce que ça fait aussi vite des endroits où tout d'un coup vous avez une population qui va se poser là-bas pis ce n'est pas forcément celle que vous auriez aimé et c'est vrai que ça devra être bien conçu."

Vous avez quand même tous la même idée en tête au final: la volonté de faire vivre le centre de Renens un peu 24h/24 h ressort fortement...

G.C: "24h/24h peut-être pas, mais en tout cas la journée et le soir. Faudrait pas que la vie dépende uniquement des magasins."

F. H: "C'est clair que si on peut amener les gens à avoir une vraie vie de quartier, avec des fêtes de quartier, etc... Ce serait bien!"

Quel est le niveau d'urgence de votre demande?

F.H: "Pis le plus urgent étant les bâtiments où il y a du logement et des associations parce que ce sont ceux qui tombent le plus en ruine à l'heure actuelle, qui arrivent en bout de course. C'est vrai que ce sont des logements qui ont été achetés dans les années 80 sauf erreur par la commune; il y a toujours eu l'idée de refaire quelque chose à cette Savonnerie, mais du coup, comme dans beaucoup d'autres bâtiments achetés par la commune dans le but de pouvoir développer des quartiers, il y a un entretien minimal qui a été fait, mais vraiment minimal. Pis au bout d'un moment ça ne suffit plus... Et ces bâtiments, à l'heure actuelle, sont à la limite de l'insalubrité. On a prolongé les baux jusqu'à mi 2015, déjà parce qu'il faut qu'on puisse avancer sur le projet de la Savonnerie mais aussi parce qu'au-delà c'est difficile de pouvoir justifier de garder des gens pour y habiter. Donc c'est vrai qu'il y a ces deux aspects là-dessus, enfin voilà c'est un quartier qui a beaucoup d'intérêt, qui attire pas mal de convoitises parce qu'il est super bien placé - et quelque part il ne faut pas que l'on se plante là-dessus au niveau de la commune parce que je crois qu'il y a beaucoup d'attentes au niveau de la population."

Philippe De Almeida du Service Urbanisme, Architecte communal

Décrivez-moi le quartier de la Savonnerie en 2-3 mots:

*P.A: "La Savonnerie, c'est un nouveau centre. C'est le centre, que Renens a reçu avec la gare, l'arrêt de la gare qui s'est implanté au milieu du XIX-XXème siècle, et puis ça a changé bien évidemment la centralité. Et puis c'est un quartier qui se trouve actuellement dans un mini centre, qu'on pourrait qualifier de "rond-point"."*

Quel est le plus gros potentiel de ce terrain d'après-vous?

*P.A: "Alors son potentiel il est extrêmement grand parce qu'il est tout à fait au centre et proche de tous les transports publics. Ce qui permet une très grande mobilité, une très grande centralité, et puis actuellement, il a un seul propriétaire, qui est la ville de Renens. Donc ce qui lui ouvre un certain nombre de figures assez intéressantes, beaucoup plus libres que s'il faut négocier avec plusieurs et puis c'est un morceau de territoire défini par deux routes assez clairement, avec des bâtiments qui n'ont pas un grand intérêt historique... Donc il va falloir se reposer sur d'autres choses pour penser son futur."*

Mais pourtant, il y a des gens qui ont l'air d'y tenir à cette architecture! Qu'en pensez-vous?

*P.A: "Il n'y a pas une vraie histoire de la construction qui était sur ces terrains. Ces terrains, ils ont glissé petit à petit avec une autre identité, c'est-à-dire ils étaient tout d'abord aux abords de la gare et maintenant leur terrain est devenu une nouvelle centralité et donc ils ont une autre fonction, une autre destination. Moi je pense qu'il y a un autre projet pour eux aujourd'hui. Il y a quelques bâtiments qui se situaient sur le quartier de la Savonnerie. Ce sont des bâtiments je dirais de deux types: de type "industriel" à cause de la proximité de la gare, puis les autres ont des logements extrêmement simples, mais isolés, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas dans une continuité urbaine, par conséquent ils prennent énormément de terrain. Et ils ont été faits sur des typologies assez petites. Je pense qu'actuellement il nous faut repenser le logement au centre-ville de Renens, il nous faut penser à de nouvelles typologies pour faire renaître le quartier de la Savonnerie."*

## Exemplaire du questionnaire utilisé pour les micros-trottoirs

MICRO-TROTTOIR: MÉMOIRE DE  
MASTER ETUDES URBAINES



Fabriquer le  
quartier au  
centre-ville:  
objectifs et  
enjeux?

27.10.2014

Profession?  
Dans quelle ville habites-tu?

Âge?

Sujet en mouvement /  
Tu viens de .....  
et tu vas à ..... /  
(Par exemple: je viens de la gare  
de Renens et je vais à l'Eca)

Sujet à l'arrêt  
Lieu: .....

Donne-moi trois adjectifs pour décrire la Savonnerie:

- 1.
- 2.
- 3.