

UNIVERSITE DE NEUCHÂTEL • INSTITUT DE GEOGRAPHIE
Espace Louis–Agassiz 1 • CH – 2001 Neuchâtel

LA RECONVERSION D'USINES EN LOGEMENTS A LA CHAUX-DE-FONDS

*Le caractère durable d'un processus. Les motivations des
acteurs.*

Mémoire de licence

sous la direction du Prof. A. CUNHA

*Ischer Patrick
Marelle 28
2300 La Chaux-de-Fonds
patrick.ischer@unine.ch*

juin 2005

REMERCIEMENTS

Je tiens particulièrement à remercier ici les personnes qui m'ont accompagné et soutenu tout au long de ce travail :

Le professeur Antonio Da Cunha qui a dirigé ce mémoire et qui a su me transmettre sa passion pour la géographie urbaine.

Le professeur Etienne Piguet, pour son dynamisme et la pertinence de ses conseils.

Patrick Rérat pour avoir réorienté et recadré ma recherche quand je m'égarais.

Mon ami Gaël Curty pour ses relectures avisées et sa rigueur méthodologique.

Mon ami Jérôme Heim pour les nombreuses discussions et réflexions que nous avons partagées.

Nicolas Vuilleumier et Jean-Daniel Jeanneret du Service d'urbanisme de la ville de La Chaux-de-Fonds pour le temps qu'ils m'ont accordé.

Géraldine Cavalli, pour ses talents de graphiste et la qualité de son travail.

Je tiens également à saluer l'accueil que m'ont réservé les personnes avec qui j'ai pu réaliser des entretiens de qualité.

Laura Vilardo, pour toute la confiance qu'elle me témoigne quotidiennement. Sa façon d'allier sérénité et vivacité aura également eu un effet des plus stimulants.

Finalement, mes pensées vont particulièrement à mes parents et ma sœur qui ont su me soutenir, me comprendre et m'encourager tout au long de mon cursus. Je leur exprime donc toute ma gratitude et ma reconnaissance pour m'avoir permis de mener à bien mes projets.

RESUME

L'extension périphérique des villes est aujourd'hui un problème majeur auquel sont confrontés les spécialistes de l'urbain. Les effets pervers de cette croissance, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou économiques, se doivent d'être considérés et atténués dans le dessein de rendre la ville le plus vivable possible et de limiter un processus d'urbanisation dont l'ampleur à de quoi inquiéter : en Suisse, 0,86 m² de terrain sont construits chaque seconde.

Le développement urbain durable offre une clé d'analyse et de compréhension de ce phénomène : c'est à travers ce paradigme que "la nouvelle question urbaine" se doit d'être appréhendée. Parmi les différentes stratégies proposées par ses défenseurs, la reconstruction de la ville sur elle-même retient particulièrement l'attention des chercheurs. Ce procédé, qui renvoie notamment au recyclage des friches industrielles, permet en outre de renforcer la qualité de vie dans les zones urbaines en y maintenant populations et activités. Il semble donc que nous ayons d'un côté un problème à résoudre (l'étalement des villes) et de l'autre, une solution (la réutilisation des friches industrielles).

Le présent travail traite de la reconversion d'usines en logements dans la ville de La Chaux-de-Fonds. L'objectif est de rendre compte des motivations des acteurs impliqués dans ce processus. Dans ce dessein, des entretiens qualitatifs ont été réalisés avec des promoteurs immobiliers, des propriétaires de logements-usines et des responsables du service d'urbanisme. L'analyse de leurs propos démontre, dans un premier temps, que les friches industrielles de taille modeste sont facilement transformables et que leur intégration sur le marché de l'immobilier n'est guère problématique. Ensuite, nous constatons que l'habiter dans un logement-usine n'est pas le propre d'une catégorie restreinte de la population, mais touche une clientèle très hétérogène. Pour certains, ce type d'appartement constitue une alternative à la villa individuelle, pour d'autres, il relève d'un style de vie. Ces premières remarques laissent présager un bel avenir pour les bâtiments industriels inexploités. Finalement, on observe que les acteurs susmentionnés ne sont que très peu sensibles à la thématique du développement durable. D'autres intérêts (économiques, sociaux, esthétiques, géographiques) incitent donc ces personnes à vivre l'expérience du logement-usine. Il est de fait indispensable de prendre en compte les multiples dimensions de la friche industrielle si l'on veut que le processus de réaffectation aboutisse.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	2
RESUME.....	3
TABLE DES MATIERES	4
INDEX DES FIGURES, DES TABLEAUX ET DES CARTES	8
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION.....	9
1 INTRODUCTION.....	10
2 DEFINITION.....	11
3 QUESTION DE DEPART.....	11
4 PROBLEMATIQUE	12
5 HYPOTHESES	13
5.1 Hypothèse n°1	13
5.2 Hypothèse n°2	13
5.3 Hypothèse n°3	14
6 CADRE GEOGRAPHIQUE	14
7 CADRE METHODOLOGIQUE	14
7.1 Une démarche hypothético-déductive.....	14
7.2 Des entretiens semi-directifs	15
7.2.1 Les acteurs-informateurs	15
7.2.2 Mode d'accès aux informateurs	15
7.2.3 Durée et lieux des entretiens.....	15
8 UNE APPROCHE PLURIDISCIPLINAIRE	16
DEUXIEME PARTIE : DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE :	
LE POTENTIEL DES FRICHES INDUSTRIELLES	17
1 INTRODUCTION.....	18
2 L'EVOLUTION DE LA CROISSANCE URBAINE	18
2.1 La villa périurbaine et les effets pervers des espaces-réseaux.....	19
2.2 Le processus de <i>gentrification</i> ou le retour de l'âge d'or des villes.....	20
2.2.1 Fonctionnement du processus.....	20
2.2.2 D'une <i>gentrification</i> spontanée à une stratégie urbaine globale.....	21
2.2.3 Les effets pervers de la <i>gentrification</i>	21
3 LE DEVELOPPEMENT DURABLE	23

3.1 Historique.....	23
3.1.1 <i>La Conférence des Nations Unies pour l'environnement de Stockholm</i>	23
3.1.2 <i>Le rapport Brundtland : naissance du concept de "développement durable"</i>	24
3.1.3 <i>Le sommet de Rio (1992)</i>	24
3.2 Les multiples dimensions du développement durable	25
3.2.1 <i>La dimension environnementale</i>	25
3.2.2 <i>La dimension économique</i>	25
3.2.3 <i>La dimension sociale</i>	26
3.3 Le développement durable : une notion passe-partout.....	26
4 LA DIMENSION URBAINE DU DEVELOPPEMENT DURABLE	27
4.1 La ville compacte	27
4.2 Reconstruire la ville sur la ville	28
5 LE POTENTIEL DES FRICHES INDUSTRIELLES	30
5.1 Historique des friches industrielles	30
5.1.1 <i>La dimension géographique du transfert des emplois ou la diversité des situations</i>	31
5.2 Une approche pluridimensionnelle	32
5.2.1 <i>Enjeux économiques</i>	32
5.2.2 <i>Enjeux politiques</i>	32
5.2.3 <i>Enjeux culturels</i>	32
5.2.4 <i>Enjeux patrimoniaux</i>	33
5.3 Obstacles généraux et récurrents à la réaffectation d'une friche industrielle.....	34
5.3.1 <i>Aspects économiques</i>	34
5.3.2 <i>Aspects légaux</i>	34
5.3.3 <i>Aspects techniques</i>	35
5.3.4 <i>Aspects patrimoniaux</i>	35
5.3.5 <i>Aspects administratifs</i>	35
6 DE L'INDUSTRIE AU LOGEMENT.....	35
6.1 Origines	36
6.2 Les avantages de la transformation d'une usine en logement	37
 TROISIEME PARTIE : UN CAS PARTICULIER : LES FRICHES	
INDUSTRIELLES LEGERES DE LA CHAUX-DE-	
FONDS.....	
	38
1 INTRODUCTION	39
2 LA CHAUX-DE-FONDS : BREF HISTORIQUE ET ELEMENTS STATISTIQUES	39
2.1 <i>Bref historique de l'urbanisme chaux-de-fonnier</i>	39
2.2 <i>Quelques particularités chiffrées</i>	40

3 LA CHAUX-DE-FONDS ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE	42
4 LES FRICHES INDUSTRIELLES CHAUX-DE-FONNIERES	42
5 PARTIE ANALYTIQUE : VERIFICATION DES HYPOTHESES.....	45
5.1 Première hypothèse	45
5.1.1 <i>Des obstacles quasi insignifiants</i>	45
5.1.2 <i>Des promoteurs innovateurs</i>	47
5.1.3 <i>Arguments de vente et stratégies de promotion</i>	47
5.2 Seconde hypothèse	48
5.2.1 <i>Typologie des propriétaires de logements-usines</i>	48
5.2.1.1 Les variables	49
5.2.1.2 Les tendances générales.....	50
5.2.1.3 Les trois profils-typiques de propriétaires	50
5.2.2 <i>Le logement-usine : une alternative à la villa individuelle ?</i>	53
5.2.2.1 Profil sociologique du périurbain	53
5.2.2.2 La villa : un projet familial entre quête de tranquillité et stratégie distinctive.....	54
5.2.2.3 Une clientèle différente.....	54
5.2.2.4 Le logement-usine : “ les avantages de la villa, sans les inconvénients ”.....	55
5.2.3 <i>A-t-on affaire à un processus de gentrification ?</i>	56
5.2.3.1 Une <i>gentrification</i> contextuelle	57
5.3 Troisième hypothèse	59
5.3.1 <i>Des propos “ durables ” qui s’ignorent</i>	59
5.3.2 <i>D’une non-considération de la dimension sociale du développement durable</i>	60
5.3.3 <i>Le logement-usine : un outil promotionnel pour la cité</i>	61
QUATRIEME PARTIE : CONCLUSION	62
1 CONCLUSION	63
1.1 Une aventure qui ne fait que commencer.....	63
1.2 Les nouvelles tendances de l’habitat	64
1.3 Préserver un patrimoine plutôt que limiter l’étalement urbain	64
1.4 Un potentiel finalement limité	64

CINQUIEME PARTIE : BIBLIOGRAPHIE.....	66
1 BIBLIOGRAPHIE	67
SIXIEME PARTIE : ANNEXES.....	73
ANNEXE I : PHOTOGRAPHIES DES FRICHES INDUSTRIELLES LEGERES DE LA CHAUX-DE-FONDS.....	74
ANNEXE II : GUIDES D'ENTRETIEN.....	85
Service d'urbanisme	85
Promoteurs immobiliers	86
Propriétaires	88

INDEX DES FIGURES, DES TABLEAUX ET DES CARTES

FIGURE 1 : ROTE FABRIK, ZÜRICH	33
FIGURE 2 : MAISON D'ARTISTES "WESTBETH", NEW-YORK. BATIE EN 1898, TRANSFORMEE EN 1967-1970.....	36
TABLEAU 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION CHAUX-DE-FONNIERE ENTRE 1930 ET 1998	41
TABLEAU 2 : EVOLUTION DU NOMBRE DE POSTES DE TRAVAIL ENTRE 1967 ET 1998	41
TABLEAU 3 : EVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES ENTRE 1967 ET 1998....	41
TABLEAU 4 : TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS ENTRE 1974 ET 1998	41
CARTE 1 : LOCALISATION DES FRICHES INDUSTRIELLES LEGERES A LA CHAUX-DE-FONDS	44

PREMIERE PARTIE

PRESENTATION

1 INTRODUCTION

L'urbain a ceci de fascinant qu'il est en constante mutation : qu'il soit en étroite interdépendance avec la campagne avoisinante ou le centre des activités secondaires et tertiaires, il ne cesse d'évoluer. La ville est de ce fait un véritable laboratoire pour les chercheurs qui, à travers son observation, peuvent donner des clés de compréhension des transformations sociétales en cours. Cette évolution, si elle déteint sur les acteurs et la culture d'une ville, imprègne également l'espace construit et partant, la morphologie urbaine. Ainsi en est-il des usines laissées à l'abandon, généralement à la suite d'une conversion de l'économie locale. Ces marques indélébiles dans le territoire se doivent d'être considérées : une friche industrielle, si elle ternit l'image d'un quartier, peut également, à travers sa réhabilitation, être synonyme de revalorisation et de redynamisation. En outre, la mise en valeur de ces espaces, s'ils sont localisés dans la zone urbaine, peut contribuer à réanimer cette dernière et, par extension, limiter l'étalement de la cité. En ce sens la réaffectation des friches industrielles s'inscrit dans une perspective de développement urbain durable.

La présente recherche porte sur la ville de La Chaux-de-Fonds où nombreux sont les édifices industriels qui attendent une nouvelle exploitation. Or, ces derniers ne correspondent plus aux exigences des entreprises qui cherchent avant tout des locaux situés dans la zone industrielle périphérique, où se jouent les économies externes. Ainsi, bien que la cité horlogère ne connaisse pas à proprement parler de crise du logement, on observe un certain engouement pour la réhabilitation d'usines en appartements. À la lumière d'entretiens réalisés avec des promoteurs immobiliers et des propriétaires de logements-usines¹, il s'agira de comprendre les motivations qu'ont les uns et les autres à s'investir dans ce processus de réanimation des friches industrielles légères.

La pertinence de cet exposé réside donc dans le fait qu'il s'inscrit dans une problématique actuelle et proche de la pratique. Nombreuses sont en effet les agglomérations qui s'interrogent sur le sort de leurs friches et envisagent des plans d'action dans le dessein de répondre à la nouvelle question urbaine qui incite à reconstruire la ville sur la ville. Par extension, cette recherche s'intègre donc dans une perspective de développement durable puisque la réaffectation des friches est une solution au problème de l'étalement des villes, donc de la consommation du sol. D'ailleurs, l'un des axes du PNR "Renouvellement durable de l'habitat et des infrastructures" que le Conseil Fédéral a lancé début 2003, traite de l'entretien, la rénovation et la réaffectation des bâtiments (Vinzens, 2003). Ensuite, le manque de logements à loyers modérés au sein des villes contribue au déplacement de certaines catégories de la population à la périphérie : la transformation d'usines en logements peut de fait constituer un élément-clé du redéploiement intra-urbain. Néanmoins, peu d'études ont abordé les friches industrielles légères et leur conversion en logements et rares sont les auteurs qui se sont intéressés aux stratégies des promoteurs et aux motivations des acquéreurs. L'apport de ce travail repose donc sur une exploration approfondie dans un cas particulier de cette problématique.

Le présent chapitre consiste en une présentation globale. La problématique, les hypothèses, les cadres méthodologiques et géographiques y seront traités de manière à introduire la recherche. La seconde partie s'attardera dans un premier temps à dresser le bilan de la croissance urbaine. Ce dernier n'étant guère réjouissant, nous reviendrons sur les solutions préconisées par les tenants du développement urbain durable, paradigme que nous aurons au préalable défini. Ensuite, il s'agira de considérer la réhabilitation des friches industrielles comme étant un élément clé de la ville compacte et reconstruite sur elle-même. La fin du chapitre sera consacrée aux obstacles et aux avantages de cette réhabilitation généralement cités par les spécialistes. Ceci fait, nous pourrons entrer dans la dimension analytique de cette

¹ Cette notion sera préférée à celle de *loft* qui fait référence à un style de logement très particulier et limite donc le champ de la recherche.

recherche en nous penchant sur le cas particulier des anciennes industries horlogères de la ville de La Chaux-de-Fonds (troisième partie).

2 DEFINITION

Avant d'entrer dans le vif du sujet et de présenter la question de départ, la problématique et les hypothèses de recherche, je souhaite me concentrer brièvement sur la définition de ce qui constitue le cœur de ce travail, à savoir la **friche industrielle légère**.

Le terme de friche trouve son origine dans le vocabulaire agricole : une terre en friche est une terre inexploitée, inculte. Néanmoins, il serait hâtif de la considérer uniquement comme désolée et définitivement abandonnée. En effet, si une parcelle peut être laissée en friche parce qu'elle est trop peu rentable ou mal située (ce qui connote la friche négativement), d'autres peuvent au contraire être simplement mise de côté en attendant une utilisation prochaine. Elles constituent de fait un stock, une potentialité (exploitable en cas de guerre par exemple) et revêtent donc un caractère plus positif. De même pour la mise en jachère, procédé qui permet à une terre en friche de se bonifier, se régénérer durant une durée déterminée.

Les urbanistes ont récupéré ce terme pour l'appliquer au milieu urbain. La friche urbaine est ainsi un terrain laissé à l'abandon par son propriétaire. Il peut s'agir soit d'un terrain qui n'est plus cultivé et qui attend une utilisation de type urbain, soit une parcelle inscrite dans le tissu urbain, antérieurement bâtie, mais dont les bâtiments ont été démolis². A partir de cette description on comprend que ce qui doit être recensé comme friche varie considérablement en fonction de la taille de l'objet, de sa localisation et de la nature de l'activité disparue et que le phénomène de friches urbaines renvoie à une grande diversité de bâtiments et de terrains (RODRIGUES-MALTA, 2001). C'est d'ailleurs pourquoi des nuances ont été introduites et que l'on distingue les friches ferroviaires des friches militaires et les friches minières des friches industrielles. Ce sont ces dernières qui vont retenir notre attention.

Le "*Lexique de géographie humaine et économique*" (1992) définit de la sorte la friche industrielle :

“ Espace bâti ou non, terrain ou local, autrefois occupés par l'industrie et désormais en voie de dégradation par suite de leur désaffectation, c'est-à-dire de leur abandon total ou partiel par l'activité industrielle. ”

Là aussi, force est de relever que les friches industrielles peuvent présenter des formes très variées : il peut s'agir d'énormes complexes industriels (usines métallurgiques, sidérurgiques...), d'infrastructures liées à l'industrie (ports, entrepôts,...) ou de simples bâtiments insérés dans le tissu urbain. Ces derniers constitueront l'objet de ce travail. J'ai en effet décidé de traiter des immeubles de taille modeste abritant auparavant des activités liées à l'industrie légère (horlogerie, bijouterie, ...), d'où le nom de friche industrielle légère.

Les autres termes clés, notamment les notions de développement urbain durable, de périurbanisation, de densification et de *gentrification*, seront éclaircis au fur et à mesure de l'exposé.

3 QUESTION DE DEPART

La question générale qui constitue le socle de ce travail est la suivante :

² Définition inspirée du "*Lexique de géographie humaine et économique*", 1992.

“ Sous l’angle du développement durable, quelles sont les motivations des promoteurs immobiliers et des propriétaires de logements-usines à s’impliquer dans le processus de réhabilitation des friches industrielles légères localisées à La Chaux-de-Fonds ? ”

De cette interrogation découle un ensemble de sous-questions que j’ai regroupé en trois catégories.

- Quels sont les obstacles à la réaffectation des friches industrielles légères ? Qu’est-ce qui encourage les promoteurs à s’engager dans ce processus de reconversion ?
- Quels avantages les propriétaires de logements-usines retirent-ils de ce type d’habitat ? Ce dernier peut-il contribuer à maintenir certaines catégories de la population en ville et ainsi constituer une alternative à la villa individuelle localisée en périphérie ?
- La réhabilitation des friches industrielles est-elle pensée dans une perspective de développement urbaine durable par les promoteurs et les propriétaires ?

4 PROBLEMATIQUE

Le régime d’urbanisation en vigueur depuis une trentaine d’années a été profondément marqué par la mise en place d’équipements routiers et l’accroissement spectaculaire de la mobilité (KASZYNSKI, *in* AVRIL et alii, 1998 : 18). Cette croissance urbaine, qui s’est vue accompagnée d’une augmentation des déplacements motorisés, se définit par la formation d’espaces urbanisés de plus en plus étalés, hétérogènes et fragmentés et une périurbanisation rurale peu contrôlée. On observe en effet une large tendance à l’étalement de la forme urbaine et une séparation de plus en plus nette des activités (habitations, travail, commerce, loisirs, etc.). Or, ce développement des villes, dont les principes trouvent leurs origines dans la Charte d’Athènes (1933), a des conséquences négatives non négligeables d’un point de vue social (ségrégations résidentielles, replis communautaires), économique (spécialisations fonctionnelles, zonage) et environnemental (pollution, nuisances, consommation accrue du sol et de l’énergie) (CUNHA, 2002). Parallèlement, depuis environ vingt ans, le ralentissement de la croissance, la crise immobilière, la disparition de secteurs d’activités, la fermeture d’entreprises, la concurrence entre les territoires (qui implique que l’on abandonne une région pour se rendre dans une autre jugée plus compétitive) sont autant d’éléments qui ont largement contribué à l’abandon d’installations économiques (AVRIL, *in* AVRIL et alii, 1998: 10). Il en est ainsi des zones minières et sidérurgiques, des chantiers navals, de l’industrie textile, de l’industrie de l’armement, des sites militaires et des zones ferroviaires. Ces sites en déshérence soulèvent des problèmes qui, s’ils ne sont pas nouveaux, n’en demeurent pas moins complexes et toujours plus difficiles à résoudre. De plus, il semble que les solutions doivent être réfléchies dans l’urgence afin de faire face aux risques économiques (perte d’activité, départ d’entreprises), humains et sociaux (perte de l’emploi, exclusion), mais aussi urbanistiques et architecturaux (dégradation de l’immeuble inexploité, du quartier, de la zone urbaine).

« Aujourd’hui, on peut faire un double constat : d’une part, l’étalement périphérique s’étend, d’autre part des friches urbaines apparaissent au sein de quartiers anciens en déclin. » (SAUVEZ, *in* AVRIL et alii, 1998 : 140)

Dès lors, afin de mieux gérer l’organisation des espaces et dans le dessein de réduire la consommation des ressources, des stratégies de développement urbain durable sont progressivement mises en place, parmi lesquelles on peut retenir la volonté d’utiliser efficacement le potentiel interne en reconstruisant "la ville sur la ville".

“ Il est devenu évident pour beaucoup que la notion de "développement durable" des agglomérations et des pays renvoie précisément au recyclage des terrains urbains et à la reconstruction de la ville sur elle-même plutôt qu’à la poursuite de l’extension périphérique. ” (SCHWACH, *in* AVRIL et alii, 1998 : 5)

Des opérations de restructuration et de réaffectation sont ainsi en cours dans les villes des pays les plus anciennement industrialisés. Les friches industrielles, portuaires, militaires et ferroviaires localisées en milieu urbain offrent par ailleurs un potentiel intéressant pour mener à bien cet urbanisme de transformation qui vise à rendre la ville plus compacte. Dans de nombreuses agglomérations européennes et étasuniennes, ces friches sont réutilisées et réinsérés harmonieusement dans les tissus urbains de leur environnement et permettent ainsi de redynamiser et revaloriser un quartier ou de densifier le centre-ville. Outre les avantages environnementaux et économiques que le procédé suscite, c'est donc également un renforcement de la qualité de vie dans les zones urbaines – et donc le maintien des populations et des activités – qui est induit par la reconversion des friches industrielles. Ainsi, un magazine romand faisait, en septembre 2004, l'éloge de la réaffectation d'anciens bâtiments industriels dans le quartier du Flon, à Lausanne, insistant sur le fait que ces nouveaux espaces redonnaient un certain dynamisme à cette zone.

Toutefois, le recyclage des terrains urbains et des friches industrielles relève d'une multiplicité de réalités et vise des situations différentes par leur nature, leurs causes, leur échelle et les objectifs poursuivis en matière de reconstruction, revitalisation, rénovation, réhabilitation. Considérant les friches industrielles de moindre importance (industrie légère, horlogère par exemple, occupant un bâtiment de taille modeste) localisées au sein de la zone urbaine et transformées en logement, leurs réaffectations relèvent d'un vaste champ d'investigation relatif aux pratiques résidentielles. D'une part, la réhabilitation du bâti dégradé et son appropriation par certaines couches de la population s'intègre le processus de *gentrification* (SMITH, in BIDOU-ZACHARIASEN, 2003 : 49). D'autre part, cette manière d'habiter peut donner la possibilité à quelques promoteurs "audacieux" d'inventer un nouveau marché (LACOUR, 1987 : 776). À travers ces deux remarques, il n'est pas inopportun de se demander si le logement-usine ne pourrait pas concurrencer la villa individuelle localisée en périphérie et ainsi limiter le principe de l'étalement des villes, ce dernier étant essentiellement un phénomène résidentiel (PINSON & THOMANN, 2001 : 16). En ce sens mon mémoire a pour objectif de soumettre à l'analyse la thématique de la réaffectation des friches industrielles légères selon la problématique du développement durable, du processus de gentrification, des motivations des acteurs concernés pour aboutir à une comparaison de ce type résidentiel avec la villa individuelle.

5 HYPOTHESES

5.1 Hypothèse n°1

La réaffectation des friches de dimension modeste, auparavant occupées par de l'industrie légère et désormais transformées en logement, présente des obstacles facilement surmontables. Les promoteurs immobiliers, en créant un nouveau marché et en se distinguant de leurs concurrents, se donnent les moyens de mener à bien certains projets puisque les coûts de reconversion sont compensés par des avantages financiers.

5.2 Hypothèse n°2

La transformation en logement des friches industrielles légères localisées en milieu urbain présente des avantages non négligeables. Ainsi, la possibilité de jouir des commodités procurées par la proximité du centre, d'accéder à la propriété à moindre coût, l'opportunité de moduler des espaces de taille considérable (et donc de personnaliser l'architecture intérieure de son logement) sont autant d'éléments qui peuvent favoriser le retour ou le maintien en ville de certaines catégories de la population. La réaffectation des friches industrielles légères

contribue de fait à renforcer le processus de *gentrification* et peut ainsi constituer une alternative à la villa individuelle localisée en périphérie urbaine.

5.3 Hypothèse n°3

Bien que considérée comme "durable" par les spécialistes et les théoriciens, la réaffectation des friches industrielles n'est que rarement réalisée dans cette perspective. Ainsi, les intérêts financiers, la situation, l'esthétique et l'architecture des bâtiments et le style de vie associé à l'habiter en logement-usine ne servent qu'indirectement la cause du développement durable.

La confirmation ou l'infirmité de ces hypothèses devra permettre, dans un premier temps, de comprendre quelles sont les stratégies des professionnels de l'immobilier pour donner de la valeur aux friches industrielles légères, surmonter les obstacles que leur réaffectation suppose et comment ils parviennent à les rendre attractives au près des utilisateurs. Ensuite, nous verrons si les commodités de ce type d'habitat parviennent à séduire certaines catégories de la population et ainsi faire concurrence à la villa située en zone péri-urbaine. Si la troisième hypothèse se vérifie, nous pourrions réfléchir autour de la notion de développement durable et de la façon dont des facteurs exogènes "servent sa cause" sans qu'une volonté soit clairement affichée.

6 CADRE GEOGRAPHIQUE

Le cadre géographique de cette recherche est limité à la ville de La Chaux-de-Fonds. Deux raisons principales motivent ce choix. Tout d'abord, c'est la commune dans laquelle je vis et je suis sensible à son évolution et ses transformations. Ensuite, il s'agit d'une ville qui s'est longtemps définie par son caractère industriel-horloger et qui compte de nombreux bâtiments issus de cette période (près de 40 locaux industriels vacants avec des surfaces variant entre 100m² et 1'400m²).

Nous reviendrons plus tard sur les caractéristiques de La Chaux-de-Fonds, notamment le taux de vacance élevé des logements qui épargne la cité horlogère d'une crise de ce marché ainsi que le faible dynamisme économique et démographique. Ces deux éléments doivent en effet être pris en considération, car ils influent directement sur la problématique qui nous concerne : nous ne sommes pas dans un cas d'urgence où chaque parcelle de terrain et chaque bâtiment inusités doivent être absolument réinvestis.

7 CADRE METHODOLOGIQUE

7.1 Une démarche hypothético-déductive

La démarche adoptée pour mener à bien ce travail et de type hypothético-déductif en ce sens que la partie empirique devrait permettre de répondre aux hypothèses formulées précédemment. En d'autres termes, les entretiens réalisés serviront à confirmer ou infirmer les hypothèses élaborées à partir d'ouvrages théoriques ou études de cas consultés au préalable. La construction de ma recherche part donc du postulat selon lequel la réaffectation des friches industrielles "légères" en logement est un moyen de lutter contre la consommation accrue du sol et de l'énergie, ainsi qu'une procédure efficace pour maintenir, voir attirer, la population au centre-ville.

7.2 Des entretiens semi-directifs

La vérification des hypothèses nécessite de faire une recherche "sur le terrain" en adoptant une **méthode qualitative**. Il s'agit en effet de réaliser des entretiens semi-directifs avec des acteurs clés³. Le but est de laisser parler ouvertement mes interlocuteurs, sans les influencer avec des questions trop ciblées. L'idée est d'instaurer un échange au cours duquel la personne me fait part de ses perceptions du phénomène étudié et des motivations qui l'ont conduit à s'y intéresser.

7.2.1 Les acteurs-informateurs

Alain BOURDIN (1985) distingue huit catégories d'acteurs dans le processus de réhabilitation: les pouvoirs publics, les ménages, les financeurs de logements (banques, assurances, ...), les investisseurs (les promoteurs), les techniciens et réalisateurs (architectes et métiers du bâtiment), les organismes sociaux (qui font pression pour accélérer, ou au contraire freiner le processus), les représentants d'intérêt et l'avant-garde professionnelle et culturelle (ceux qui importent l'idée de réhabilitation). Me concernant, je vais me limiter à trois catégories : les pouvoirs publics (en l'occurrence représentés par le service d'urbanisme communal), les ménages (donc des personnes vivant dans des anciennes friches) et les promoteurs. En effet, dans le cadre de ma recherche, dont le but est de comprendre ce qui motive les vendeurs et les acheteurs, le rôle des professionnels du bâtiment et des financeurs n'est pas à prendre en considération, les premiers ayant une approche trop technique, les seconds adoptant une vision trop économique (visant la rentabilité). De même, les organismes sociaux, les représentants d'intérêt et l'avant-garde professionnelle n'ont aucun rôle à jouer (et sont *a priori* inexistantes) dans la ville qui me sert de cadre géographique.

7.2.2 Mode d'accès aux informateurs

L'accès aux informateurs n'est évidemment pas le même si on a affaire à un service public, des entreprises ou des privés. Me concernant, je n'ai eu aucune difficulté à contacter et réaliser un entretien avec deux membres du service d'urbanisme. De même, les entretiens avec les promoteurs immobiliers n'ont pas posé de problème : j'ai contacté toutes les agences immobilières établies à La Chaux-de-Fonds pour cerner celles qui faisaient la promotion de "logements-usines". Trois d'entre elles ont été retenues pour réaliser des entrevues, c'est-à-dire les plus à même d'apporter un éclairage à mon exposé : je considère ceux qui louent ou ont loué un seul logement dans un immeuble isolé comme moins intéressantes. Quant aux propriétaires de logements, sachant dans quels bâtiments ils habitaient (par l'intermédiaire des promoteurs)⁴, j'ai dans un premier temps déposé un courrier les avertissant de ma démarche dans leurs boîtes aux lettres. Ensuite, je les ai contactés par téléphone pour fixer un rendez-vous⁵. Au final, vingt-et-un entretiens ont été réalisés.

7.2.3 Durée et lieux des entretiens

Les entretiens, qui étaient enregistrés avec l'accord des intéressés, ont duré entre une demi-heure et une heure. Ils se sont déroulés sur le lieu de travail des professionnels (promoteurs et membres du service d'urbanisme) et sur le lieu de vie des locataires. Chacun d'entre eux s'est bien passé et j'ai chaque fois eu affaire à des personnes passionnées qui n'ont eu aucune gêne à me livrer des informations, ce dont je les remercie.

³ Le guide d'entretien peut être consulté en annexe.

⁴ Ainsi, seules les personnes ayant acquis un logement par l'intermédiaire de promoteurs immobiliers ont été retenues. Sont ainsi exclus de mon échantillon les individus qui ont directement acheté leur bien immobilier à un propriétaire d'usine.

⁵ Les personnes qui ne sont pas inscrites dans l'annuaire téléphonique sont également exclues de l'échantillon, ce qui explique la différence entre le nombre total de logement-usine (25) et le nombre de personnes retenues (21).

8 UNE APPROCHE PLURIDISCIPLINAIRE

Le phénomène des friches industrielles et de leurs réhabilitations est complexe, multidimensionnel et combine des éléments géographiques, économiques, urbanistiques, architecturaux, culturels, sociaux. Si, au cours de ce travail, je m'efforcerai d'évoquer ces multiples dimensions, c'est surtout les dimensions géographiques et sociologiques qui retiendront plus particulièrement mon attention. En effet, ma formation universitaire ayant largement oscillé entre ces disciplines, ce sont les aspects géographiques – compris dans un sens large d'interaction entre l'homme et son milieu de vie – et sociologiques – en termes de pratiques de consommation, de choix de style de vie, de typologie socio-démographique, etc. – qui constitueront les cadres théoriques généraux de ce mémoire.

En d'autres termes, deux axes constitueront le fil conducteur de ce mémoire : l'un géographique (mais considéré dans une perspective de développement urbain durable, l'idée de ce travail ayant émergé lors d'un cours portant sur cette thématique), traitant de l'évolution des formes de la croissance urbaine, des moyens de freiner l'étalement des villes, des politiques visant à reconstruire la ville sur elle-même. L'autre, sociologique, intégrant le processus de *gentrification*, les styles de vie, les pratiques distinctives de l'habiter, les motivations qui poussent les uns et les autres à promouvoir et acheter des logements-usines, etc.

DEUXIEME PARTIE

DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE : LE POTENTIEL DES FRICHES INDUSTRIELLES

1 INTRODUCTION

L'objectif de ce chapitre est, dans un premier temps, de revenir sur les tendances de la croissance urbaine afin d'appréhender les facteurs qui ont poussé une catégorie de la population à s'installer aux confins de la ville et de réfléchir aux conséquences de cette manière d'habiter. Puis, nous rendrons compte du processus inverse, la *gentrification*. Dans un deuxième temps, il s'agira de définir le paradigme du développement durable et d'en extraire la dimension urbaine. Nous verrons ainsi quelles sont les tendances fortes et actuelles de l'aménagement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même, densification, etc) pour limiter l'étalement des villes. Finalement, à partir de ce cadre conceptuel, nous nous pencherons sur la problématique des friches industrielles et nous verrons en quoi leur transformation en logements permet de répondre à la nouvelle question urbaine.

2 L'EVOLUTION DE LA CROISSANCE URBAINE

Comme nous le rappellent Antoine BAILLY et Jean-Marie HURIOT (1999), ville et croissance sont deux notions intimement liées. Outre la concentration de la population et des activités, qu'elles soient économiques, politiques, culturelles ou sociales, le propre de l'urbain serait donc de se développer, de s'agrandir. Ce qui c'est largement vérifié au cours des dernières décennies : la ville-centre (la ville au sens "historique") a peu à peu étendu son influence sur sa proche banlieue, puis sur sa couronne périurbaine.

“ Les villes, longtemps enfermées dans les limites strictes de leurs murs, les ont un jour définitivement franchies pour progressivement s'étendre en faubourgs, puis en banlieues. La périurbanisation est aujourd'hui encore le moyen par lequel les villes portent leur influence à la campagne [...]. ” (BAILLY et HURIOT, 1999 : 2)

La compréhension des processus de suburbanisation et de périurbanisation demande de tenir compte à la fois des activités économiques, de certains facteurs institutionnels et fiscaux et de l'urbanisme résidentiel (CAMAGNI, GIBELLI & RIGAMONTI, 2002). C'est ce dernier qui va particulièrement nous intéresser. Il est vrai que l'évolution de la croissance urbaine ne peut être dissociée de l'habitat en zone périurbaine et que l'étalement des villes est le fruit de stratégies de localisation que mettent en place des individus lassés de subir les effets négatifs induits par l'urbain dans tout ce qu'il a de plus repoussant :

“ L'étalement [...] est avant tout un phénomène résidentiel [...]. ” (PINSON et THOMANN, 2001 : 16)

Plus précisément, les facteurs qui expliquent cet exode urbain peuvent être résumés comme suit (CAMAGNI, GIBELLI & RIGAMONTI, 2002) :

- Détérioration de la qualité de l'environnement de la ville historique en termes de bruit, de pollution, de qualité des espaces publics;
- Progressif remplacement, au centre, des zones résidentielles par les activités tertiaires, plus à même de payer des loyers plus élevés;
- Orientation des goûts et des styles de vie, favorisée par un accroissement des revenus, vers des logements excentrés et plus spacieux;
- Coûts de reconstruction du patrimoine immobilier supérieurs aux coûts de construction en périphérie;
- Influence des promoteurs qui trouvent moins de résistances, plus d'opportunités et des contraintes institutionnelles plus lâches dans les zones périurbaines.

Nous reviendrons, au cours du chapitre analytique, sur la dimension sociologique des facteurs *pull* qui incitent les citoyens à s'installer dans ce que certains nomment les "campagnes

urbaines". À présent, il me paraît important de revenir sur les inconvénients de la villa périurbaine.

2.1 La villa périurbaine et les effets pervers des espaces-réseaux

Dans l'imaginaire collectif, la villa individuelle n'offre que des avantages. C'est loin d'être le cas. Le principal inconvénient n'est pas difficile à cerner : tant que la ville jouera son rôle d'aimant (et rien ne laisse présager le contraire), les périurbains se verront contraints d'agir en fonction d'elle. De fait, les déplacements sont nombreux, qu'ils soient professionnels ou scolaires, qu'ils débouchent sur l'accès aux objets, aux loisirs ou à la culture. Et bien que les réseaux techniques aient soulagé des démarches que la rencontre en face à face nécessitait autrefois (PINSON et THOMANN, 2001), il n'en demeure pas moins que les déplacements physiques et essentiellement motorisés, restent quantitativement importants. En outre, les trajets sont, selon l'étude de Pinson et Thomann (2001), considérés comme pénibles, dangereux et "stressants". Ils sont néanmoins indispensables pour que les périurbains restent connectés à la ville, car si cette dernière n'est en rien indépendante des campagnes avoisinantes et ne peut se suffire à elle-même, les habitants des dites campagnes ne peuvent se passer de la ville et ce, en dépit des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Bien que l'illusion virtuelle contribue à faire pénétrer les loisirs au sein même de la maison (puisque'il est possible de regarder une rencontre de football chez soi et de télé-transporter sa voix et son image), force est de reconnaître qu'elle a des limites. Les transports des corps, humains et matériels, doivent et devront encore se faire "réellement". C'est pourquoi les périurbains, outre les déplacements travail/maison circulent dans un réseau de lieux dont le centre est constitué par la maison.

“ Entre le travail et la maison, un faisceau de lieux et de trajets irradie autour du pôle domestique, permet le fonctionnement de la maison, lui apporte son carburant, son alimentation matérielle et ses ressources culturelles. Ce faisceau de lieux constitue une réserve dans laquelle l'habitant urbain peut puiser, et annexer à son projet domestique, d'une façon totalement utilitariste ou d'une manière totalement gourmande et ludique, les éléments d'un espace environnant public et privé et en faire l'étendue d'un territoire personnel, constitué d'espaces pratiqués. ” (PINSON et THOMANN, 2001 : 63)

La pratique quotidienne de cette multiplicité de territoires en fait des grands consommateurs d'espace et des grands utilisateurs de véhicules motorisés. On assiste ainsi au développement d'une ville "arachnide", dont les différents pôles (lieux de loisirs, de travail, d'enseignement et de consommation) sont reliés à la maison par l'automobile. Malgré leur volonté de s'éloigner de la ville, les périurbains créent des espaces discontinus et lacunaires dans le dessein de s'en rapprocher. Ils demeurent ainsi des métropolitains, puisqu'une partie importante de leurs activités se déroulent dans les proches agglomérations. De plus, leurs séjours réguliers au sein de ces dernières contribuent activement à l'engorgement et l'augmentation du taux de pollution des centres anciens. Ils entretiennent donc les nuisances qu'ils ont voulu abandonner.

Les effets pervers de ce modèle sont donc nombreux. Outre une inquiétante consommation d'espace et une utilisation immodérée de l'automobile qui induit la congestion des réseaux de transport, la pollution et les atteintes à l'environnement, on peut encore mentionner les coûts élevés d'équipement. En effet, l'étalement urbain génère une extension des réseaux d'assainissement, d'approvisionnement en eau, en électricité, etc. Enfin, cette forme urbaine a un impact en termes de relations sociales puisqu'elle renforce les phénomènes de ségrégation (CAMAGNI, GIBELLI & RIGAMONTI, 2002 ; CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME, *in* PROBLEMES POLITIQUES ET SOCIAUX, 1999 ; PINSON & THOMANN, 2001).

2.2 Le processus de *gentrification* ou le retour de l'âge d'or des villes

Ce modèle selon lequel des ménages de classes moyennes quittent le centre-ville pour aller s'installer dans des banlieues résidentielles, s'il est largement dominant et admis par la théorie économique de la localisation résidentielle, ne doit pas masquer un autre processus qui veut que cette même couche sociale (re)peuple d'anciens quartiers ouvriers dévalorisés, remplaçant de fait les couches populaires qui y résidaient jusqu'alors.

Dès 1980, il est vrai que la périurbanisation semble moins vive que dans les deux décennies précédentes : dans certaines aires urbaines, un rééquilibrage quantitatif se dessine en faveur des villes centres, souvent au prix d'une relative stagnation des banlieues (BESSY-PIETRI, 2000). Plusieurs éléments permettent de comprendre cette évolution. Tout d'abord, les politiques urbaines mise en place par les autorités urbaines pour contenir cette hémorragie démographique. Ensuite, comme le mentionne Pascale Bessy-Pietri,

“ [...] on peut y voir également l'expression de la préférence des individus pour une certaine "centralité" résidentielle. Différents éléments d'ordre socio-économique peuvent expliquer cette évolution comme le coût de l'accession à la propriété, par ailleurs moins sociale, le recentrage de la construction sur l'habitat collectif, plus urbain par définition. Les nouvelles générations d'adultes, forcément plus urbaines que leurs aînées, ont peut-être aussi moins d'aversion pour la ville. ” (BESSY-PIETRI, 2000 : 45)

Ce processus, que les spécialistes nomment *gentrification*, participe activement à la réhabilitation des centres urbains, leur offrant ainsi une nouvelle dynamique. De nombreux auteurs se sont donc penchés sur le phénomène pour tenter d'en comprendre les logiques sous-jacentes.

2.2.1 Fonctionnement du processus

Le processus de *gentrification* se manifeste dans un contexte spatial et socio-économique relativement bien défini par les chercheurs. Tout d'abord, c'est avant tout dans les villes anglo-saxonnes, fortement marquées par les phénomènes de sub-urbanisation, que le retour en ville des classes moyennes supérieures est le plus remarquable : Ruth Glass a pour la première fois utilisé le concept en traitant du cas londonien (BIDOU-ZACHARIASEN, 2003). Il fut par la suite repris pour rendre compte de la réappropriation de certains quartiers centraux new-yorkais par les *yuppies*. Néanmoins, des villes globales ou d'importance internationale, qu'elles soient européennes ou latino-américaines, ont connu des transformations de leurs centres pouvant relever du processus de *gentrification* (l'ouvrage dirigé par Bidou-Zachariassen fait part des cas de Bruxelles, Lyon, Barcelone, Naples, Mexico et Sao Paulo).

Ensuite, que l'on estime le phénomène comme relevant du structurel (poids économique de la promotion immobilière, rôle du différentiel de loyer⁶) ou d'une stratégie individuelle d'acteurs attirés par des modes de vie et de consommation qu'autorise l'habitat en centre-ville, des transformations socio-économiques sont inévitablement à prendre en considération. Ainsi, les modifications dans les formes familiales (fréquence des divorces, faible fécondité, départ tantôt précoce, tantôt retardé du foyer parental), l'entrée tardive dans la vie conjugale, l'allongement de la scolarité, l'accroissement du nombre de femmes au travail, la fréquence des ménages à double salaire et la montée de l'individualisation des modes de vie sont autant d'éléments qui réduisent le magnétisme qu'exerce la localisation et le style de vie en banlieue et encouragent certaines catégories de la population à participer activement à la vie économique, sociale et culturelle des centres urbains. Parallèlement, cette participation agit sur la restructuration du cadre bâti et contribue à revaloriser certains quartiers.

⁶ Différence entre le capital engagé dans un bien immobilier et le rendement de ce dernier, en termes de loyer, lorsque le quartier est revalorisé.

“ Cette réorganisation socio-économique de la société en fonction d'un nouveau régime d'accumulation entraîne l'émergence d'un nouveau mode de vie urbain, d'une nouvelle image urbaine et de nouveaux types de consommation. Cette nouvelle idéologie s'exprime dans l'individualisation de la vie sociale et culturelle, mais aussi dans une restructuration du cadre bâti. En gros, elle met en valeur l'héritage historique porté par le cadre bâti des centres urbains, mais celui-ci est aménagé pour être occupé par une nouvelle classe moyenne de résidents... ” (SWYNGEDOUW et KESTELOOT, cités par BIDOU-ZACHARIASEN, 2003 : 12)

2.2.2 D'une gentrification spontanée à une stratégie urbaine globale

Examinons à présent, avec Neil Smith, la manière dont la *gentrification* "spontanée" est devenue un pan important des politiques urbaines. Au départ considérée comme une anomalie locale, un phénomène marginal initié par quelques acteurs sociaux privés (des artistes, des intellectuels participant aux mouvements contre-culturels nord-américains des années cinquante-septante) qui réhabilitèrent progressivement un certain nombre de bâtiments dont ils transformaient souvent la fonction pour en faire des logements⁷, le processus ne tarda pas à être récupéré par les promoteurs immobiliers, les établissements financiers et, plus tard, par les autorités municipales pour finalement devenir une "stratégie urbaine concertée et globale" (SMITH, *in* BIDOU-ZACHARIASEN, 2003). Ainsi, ce que Smith considérait comme un sport urbain que les classes moyennes pratiquaient dans le dessein de goûter au cadre de vie des classes populaires est devenu un véritable enjeu des politiques urbaines que mènent à la fois l'Etat, les entreprises ou un partenariat public/privé. Ce qui était donc le fruit du hasard est aujourd'hui systématisé, appliqué volontairement à l'ensemble du réseau urbain dans le but de le revaloriser et le restructurer. La *gentrification* "volontariste" a en outre encouragé le financement de logement par le secteur privé, dont les conséquences sont indéniablement une hausse du prix des loyers, donc un évincement des populations les plus défavorisées.

2.2.3 Les effets pervers de la gentrification

Le processus cache donc des effets pervers. En effet, si cette volonté de ramener les populations au centre des villes paraît être, de prime abord, une solution à la revalorisation de certains quartiers et une recherche d'un équilibre sociologique, elle n'en demeure pas moins une manière de déplacer vers la périphérie des villes les catégories sociales les moins favorisées⁸. D'ailleurs, l'investissement de certains quartiers par des couches sociales moyennes supérieures s'accompagne de la conversion d'une importante fraction de logements locatifs en logements occupés par des propriétaires, statut que ne peuvent endosser les anciens résidents (DANSEREAU, 1985).

De fait, le processus de *gentrification* participe pleinement à celui de régénération urbaine que Neil Smith n'hésite pas à concevoir comme relevant d'une vision néo-libérale de la ville :

“ [...] cet appel au retour au centre est toujours un appel "intéressé" pour que les classes moyennes et moyennes supérieures blanches récupèrent le contrôle des politiques économiques et culturelles autant que de l'espace des grandes villes.. [...] C'est historiquement et non pas accidentellement que la gentrification a été associée à la montée des expulsions et des sans-logis, et encore cet important effet de la régénération est lourdement passé sous silence. Il manque dans les discours sur la "régénération urbaine" [...] la prise en compte du destin des personnes déplacées ou mise à la rue par une reconquête de la ville à une aussi grande échelle. ” (NEIL SMITH *in* BIDOU-ZACHARIASEN, 2003 : 68-69)

⁷ C'est en ce sens que le processus s'inscrit dans ce travail. Nous reviendrons évidemment sur les liens entre la *gentrification* et la réaffectation des friches industrielles.

⁸ A Barcelone, dans le cadre d'une politique de "régénération" des inner-cities, les quartiers centraux, anciens et populaires firent l'objet d'une vaste rénovation. Bien que les intentions furent de créer ou conserver une mixité sociale au sein desdits quartiers, le prix du foncier atteint des niveaux trop élevés pour que les couches populaires puissent y demeurer... (NURIA CLAVER, *in* BIDOU-ZACHARIASEN, 2003)

En résumé, le régime d'urbanisation en vigueur depuis les années 1950, et particulièrement l'urbanisme résidentiel, écarte la ville d'un modèle de développement durable. Les tendances centrifuges cumulées de la ville diffuse produisent des externalités négatives sur la collectivité (CAMAGNI, GIBELLI & RIGAMONTI, 2002). Si le processus de *gentrification*, en tant que principe spontané de reconquête du centre, laisse entrevoir un retour de l'âge d'or des villes, il n'en demeure pas moins que des mesures doivent être prises pour freiner cet étalement. Ces dernières font l'objet d'intenses réflexions menées par les tenants du développement durable.

3 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'objectif principal du développement durable est de promouvoir un projet à la fois politique, économique et culturel qui vise à rendre compatible le développement économique et la protection de l'environnement. Afin que l'un ne compromette pas l'autre et ce, sur le long terme, des mesures doivent être prises et mises en pratique. Ainsi, les générations futures ne devraient pas pâtir des conséquences négatives de notre mode de vie, lui-même générateur de puissants désagréments (pollution de l'air, de l'eau, consommation de sol, etc.).

3.1 Historique

Ces propos, s'ils semblent "aller de soi", sont en fait le fruit d'une longue réflexion, l'aboutissement d'une construction sociale, intellectuelle et historique qui trouve son origine dans les années 1960, alors qu'une prise de conscience collective soulève les conséquences néfastes d'un mode de vie propre aux sociétés industrielles alors en pleine croissance. En effet, la période qui suit la Seconde Guerre mondiale, qualifiée "euphoriquement" de Trente Glorieuse, ne laisse encore rien présager des crises économiques, sociales et écologiques qui marqueront les limites de nos sociétés productivistes. Ce n'est que dès 1968 que des mouvements sociaux s'animent en Europe et aux Etats-Unis. Ces derniers remettent en cause une corrélation trop souvent admise entre développement économique et progrès humain et relèvent les limites de la domination de l'homme sur la nature. Les crises structurelles qui suivront donneront raison au discours alarmiste formulé à travers cette contestation : le premier choc pétrolier générera des crises sociales, écologiques et économiques telles qu'un nouveau paradigme sera adopté, paradigme qui devra donner un sens nouveau au développement, considéré alors comme un "maldéveloppement".

3.1.1 La Conférence des Nations Unies pour l'environnement de Stockholm

C'est dans ce contexte de crise écologique et économique que les Nations Unies convoquent à Stockholm, en 1972, une conférence sur le thème de l'environnement et du développement. L'actuel contenu du développement durable y est avancé sous la dénomination d'"écodéveloppement". Il s'agit en réalité de la rencontre entre deux courants de pensée : l'un s'inquiétant de la façon dont s'établissaient les rapports entre monde développé et monde moins développé à travers la planète, l'autre se préoccupant des conséquences écologiques du progrès que les pays occidentaux ont connu depuis la Seconde Guerre mondiale⁹ (MOUSEL, *in* GARIN-FERRAZ et alii, 1998 : 24).

Cet "écodéveloppement" constitue en outre une voie médiane entre un écologisme trop intransigeant et un économisme étroit, entre les positions qui sacralisent la nature et celles qui soutiennent le mythe de l'abondance et des ressources illimitées (CUNHA, 2003). Ainsi, on reconnaît la croissance comme une condition nécessaire sans négliger le fait que ses effets économiques, sociaux et écologiques peuvent s'avérer négatifs : dualisation de la société, phénomènes d'exclusion, surconsommation de l'énergie fossile, rejet des nuisances... En d'autres termes, il ne s'agit pas de conserver la nature en oubliant l'homme, mais de la gérer sur le long terme et dans une perspective plus globale, en intégrant les trois dimensions que sont l'économique, le social et l'écologique. L'idée qui est au centre de cette conférence est finalement de ramener le développement à sa finalité première c'est-à-dire améliorer la qualité de vie des individus.

Néanmoins, bien que ce sommet ait eu le mérite de mettre l'accent sur les liens qui unissent l'environnement et le développement, ses retombées ne se font guère ressentir durant la

⁹ D'ailleurs, les deux termes de développement et de durable proviennent directement de cette rencontre.

décennie 1970 : l'envolée du prix du pétrole et la crise mondiale relègue la question du développement durable au second rang.

3.1.2 Le rapport Brundtland : naissance du concept de "développement durable"

Il faut attendre décembre 1983 pour que le secrétaire général des Nations Unies demande à Gro Harlem Brundtland de réunir un groupe d'experts et ainsi constituer la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (CMED), dans le dessein de réfléchir de manière globale à des thèmes aussi variés que la population, la sécurité alimentaire, les espèces et les écosystèmes, l'énergie, l'industrie et l'urbanisation.

En 1987, le rapport Brundtland, intitulé "Our Common Future", est publié. Ce document, qui est devenu la conception directrice du développement durable tel qu'on l'entend aujourd'hui encore, constate que les problèmes environnementaux les plus graves à l'échelle de la planète sont essentiellement dus à la grande pauvreté qui prévaut dans le Sud et aux modes de consommation et de production non durables pratiqués dans le Nord. Il demande une stratégie qui permette de conjuguer développement et environnement. Ce processus sera défini par le terme "sustainable development" que l'on traduira par "développement durable". La définition généralement admise de cette nouvelle manière de voir et de penser le monde est la suivante :

"Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leurs propres besoins"

Dans le texte, cette définition se poursuit ainsi :

"Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de "besoins", et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale imposent sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir" (cité par ZACCAÏ, 2003 : 48)

En 1989, le Rapport Brundtland fit l'objet d'un débat à l'assemblée générale des Nations Unies, qui décida alors d'organiser ponctuellement une conférence sur le thème de l'environnement et du développement. La première se tint à Rio de Janeiro, en 1992.

3.1.3 Le sommet de Rio (1992)

La conférence autour du développement durable qui s'est tenu à Rio en 1992 et qui a réuni des chefs d'Etat, des ministres, des représentants d'institutions internationales et des organisations non gouvernementales marque un tournant non négligeable de la problématique environnementale puisque c'est lors cet événement que les collectivités territoriales ont donné au développement durable un contenu avec un programme d'actions : l'agenda 21. Ce dernier précise les règles du jeu et les moyens à mettre en œuvre pour concrétiser les objectifs définis à Rio, à savoir protéger le système climatique mondial et réduire les gaz à effet de serre d'origine anthropogène, sauvegarder la richesse des diverses formes de vie sur la planète, lutter contre la désertification et sauvegarder et gérer les réserves forestières mondiales.

L'Agenda 21 est de fait le texte le plus important puisqu'il donne des directives précises pour réussir la transition tout en intégrant, à travers une démarche globale, l'aménagement urbain, la mobilité, le développement économique, la qualité du cadre de vie et la solidarité avec les plus démunis et les générations futures (ROYOUX, *in* GARIN-FERRAZ et alii, 1998)¹⁰.

En 1993, l'Union Européenne reprendra la définition du développement durable dans son Programme d'action sur l'environnement :

¹⁰ La version intégrale de l'Agenda 21 est disponible sur les sites www.agora21.org et www.un.org/french/ga/special/sids/agenda21/

“ [...] *Le terme durable est destiné à définir une politique et une stratégie qui favorise un développement économique et social continu sans porter atteinte à l'environnement et aux ressources naturelles, bases de l'activité humaine et des développements futurs.* ” (cité par BAILLY, 1999 : 260)

À la lecture de ces définitions, on voit se profiler les multiples dimensions du développement durable : équité sociale, durabilité environnementale, efficacité économique sont ainsi les bases de ce nouveau paradigme que je me propose à présent d'aborder.

3.2 Les multiples dimensions du développement durable

On a vu se profiler en filigrane dans cette brève reconstruction historique la conjonction de trois sphères dont les rapports sont généralement conflictuels : l'économique, le social et l'environnemental¹¹. Or, bien que chacune fonctionne selon des lois qui lui sont propres, il n'en demeure pas moins qu'elles cohabitent, voire se chevauchent et ne sont de fait pas totalement autonomes (jusqu'aux années 1970, on niait les connexions entre le circuit économique, que l'on pensait fermé, les activités sociales et le milieu naturel).

3.2.1 La dimension environnementale

Cette dimension renvoie à l'idée que l'ensemble des ressources renouvelables et non-renouvelables constitue un capital naturel, un stock qu'il faut gérer avec prudence : les prélèvements ne doivent pas être supérieurs à la croissance naturelle. Ce capital naturel est en effet capable de fournir un certain nombre de biens et de services à l'homme : de l'énergie, des aliments, mais aussi l'absorption des déchets, le contrôle de l'érosion, etc. Il est donc indispensable de préserver cette sphère et être conscient qu'elle constitue la source d'énergie qui profite aux activités sociales et économiques. Pour ce faire, il faut trouver des solutions qui permettent de minimiser l'usage des ressources non-renouvelables, de développer les énergies renouvelables, de respecter la capacité de charge des écosystèmes et de maintenir la biodiversité (CUNHA, 2003 : 19).

3.2.2 La dimension économique

Le point de vue économique fait référence à une croissance durable qui tend à produire sans cesse dans le dessein de permettre l'accès des biens et des services à toute la population. La durabilité économique renvoie donc à la transmission du stock des ressources (naturelles et artificielles) d'une génération à l'autre dans de bonnes conditions afin de garantir une certaine qualité de vie, autrement dit un certain revenu aux individus. Cette dimension se base sur l'idée de besoins universels dont chacun est tributaire pour mener une existence confortable. Dès lors, le surplus dégagé par l'économie, pour autant qu'il existe, se devrait d'être investi dans la formation et la transmission des connaissances, dans les infrastructures et les équipements économiques et dans la communication, bref dans des domaines qui profitent à la collectivité et qui favorisent l'innovation. Cette durabilité économique fait émerger deux points de vue divergents : ceux qui prônent une durabilité faible s'opposent à ceux qui défendent une durabilité forte. Les premiers estiment que le capital naturel épuisé peut être remplacé par un capital équivalent fabriqué par l'homme. Les seconds prétendent que cette substitution n'est pas viable et que les services écologiques que la nature rend aux hommes doivent être admis et respectés : les forêts participent au contrôle de l'érosion, des

¹¹ Certains auteurs, dont Ignacy SACHS (cité par Olivier SOUBEYRAN, *in* PROBLEMES POLITIQUES ET SOCIAUX, 1999 : 28), intègrent également la dimension spatiale (équilibre villes-campagne, aménagement du territoire) et la dimension culturelle (pluralité des solutions locales qui respectent la continuité culturelle). Si la dimension culturelle ne sera pas abordée au cours de ce travail, il va de soi que la dimension spatiale reviendra continuellement.

inondations, à la régularisation du climat et il est guère concevable de les remplacer par des artefacts.

3.2.3 La dimension sociale

Cette approche est centrée sur l'idée que la durabilité est un processus de changement qui doit garantir une certaine harmonie entre l'utilisation des ressources naturelles et économiques et les besoins humains. Ces derniers, qu'ils soient moraux, sociaux ou matériels ont ainsi un certain degré d'universalité et constituent une matrice anthropologique (la hiérarchie des besoins de Maslow). Afin de maintenir le lien social, il est indispensable de répondre aux besoins des individus en leur assurant un accès à un cadre de vie de qualité (logement, transport, environnement naturel...). Cette volonté implique une lutte contre les inégalités sociales et une facilité de participation aux décisions, autrement dit un renforcement de la démocratie.

On l'aura compris, les objectifs du développement durable découlant d'intérêts variés, ils ne sont pas immédiatement compatibles : les technologies propres qui suppriment des emplois, le maintien d'entreprises polluantes sous prétexte qu'elles emploient une région, etc. Il convient donc de procéder à des arbitrages (ASCHER, *in* PROBLEMES POLITIQUES ET SOCIAUX, 1999 : 33) et de réduire les tensions en assurant la viabilité (être économiquement rentable tout en préservant l'environnement), la vivabilité (intégrer l'homme dans un environnement construit et naturel qu'il est important de préserver) et l'équité (faire en sorte que la croissance économique profite à tous). En d'autres termes, un développement économique ne peut se concevoir aujourd'hui et pour l'avenir, s'il ne prend pas en compte le progrès social et la lutte contre les inégalités d'une part, la préservation de notre environnement et des ressources naturelles d'autre part. Dans ce dessein, il faut faire interagir différents domaines de concert et adopter la perspective de l'interdisciplinarité.

3.3 Le développement durable : une notion passe-partout

La notion de développement durable a cela de gênant qu'elle peine à être clairement définie, car elle revêt des significations très variées. De même, elle englobe bien souvent des réalités et des acteurs différents et les échelles d'observation, d'analyse et d'action (global / local) peuvent sembler trop disparates pour permettre une compréhension concise du concept (qui intègre aussi bien les relations Nord-Sud que le tri des déchets, la consommation de sol et la pauvreté dans certains quartiers, ...). Ainsi sa vulgarisation et son appréciation par "l'homme de la rue" demeure délicate puisque le développement durable peut être appliqué à tous les domaines de toutes les sphères, qu'elles soient économiques, sociales ou environnementales. Ce constat est néanmoins révélateur de la complexité de la situation et du "brouillage" décisionnel qui anime les sociétés contemporaines : ne sachant plus qui décide de quoi, quand, où et pourquoi, chacun se renvoie les responsabilités en tentant malgré tout de défendre l'un des trois pôles du développement durable. C'est pourquoi il faut considérer ce concept comme éthique du changement, une clé de lecture du passé, du présent et du futur, plutôt que comme un concept opératoire qui fournirait les solutions pour mieux gérer l'espace.

“ On a des expériences dont on peut tirer des enseignements, mais on n'a pas de concept opératoire en tant que tel. Le développement durable est un développement qui doit être approprié, qui ne se décrète ni d'en haut, ni d'en bas. Il doit être organisé, de ce fait là, il n'est pas un concept opératoire dont on peut utiliser les recettes pour décider, même de manière intelligente, du meilleur devenir de l'espace dont on a la charge. ” (LARRUE, *in* GARIN-FERRAZ et alii, 1998 : 116)

4 LA DIMENSION URBAINE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

En termes de développement durable, la ville a un grand rôle à jouer puisque c'est au sein même des agglomérations que se joue l'avenir économique, social, politique, culturel et écologique de la planète.

“ En effet, les villes, lieux de concentration de population, sont directement concernées par l'exigence du développement durable; ce sont des lieux de rassemblement, de rencontre de cultures, d'activités économiques, d'initiatives, mais aussi de consommation énergétique, d'utilisation des ressources naturelles, de concentration des pollutions, de fabrication et d'accumulation de déchets, de consommation d'espace et où les inégalités sociales sont parfois flagrantes. ” (Dominique ROYOUN, in GARIN-FERRAZ (et al.), 1998 : 13)

Les assises du paradigme du développement urbain durable se sont vues renforcées en mai 1994 lorsque s'est tenue à Aalborg (Danemark), sous l'égide de la Commission européenne, la conférence européenne sur les villes durables. Il découla de cette réunion une charte que ratifièrent 80 autorités locales européennes et 253 représentants d'organisations internationales, de gouvernements nationaux, d'instituts scientifiques, consultants et personnes privées. En signant la charte d'Aalborg, les villes se sont engagées à soutenir le programme de l'Action 21 et à élaborer des plans d'action globaux à moyen et long terme dans le but de garantir la durabilité des villes européennes.

Si la Charte d'Athènes, élaborée en 1933 par l'assemblée des Congrès internationaux d'Architecture moderne sous la présidence du Corbusier, était issue du courant moderne et fonctionnaliste, la Charte d'Aalborg découle directement des principes de base du développement urbain durable. Bien que chacune tende à rendre la cité habitable et harmonieuse, on constate une réelle inversion quant aux moyens mis en place pour y parvenir. Les règles d'interventions principales de la Charte d'Aalborg reposent essentiellement sur la volonté de "faire la ville dans la ville" (BOCHET & CUNHA, 2003). D'ailleurs, dans le dessein de contenir les coûts collectifs indirects générés par la formation d'espaces urbanisés de plus en plus étalés, hétérogènes et fragmentés, des modèles de villes ont été repris. Ainsi en est-il de la "ville compacte".

4.1 La ville compacte

Le mot-clé de "ville compacte" a été proposé pour la première fois en 1990 dans le "Livre vert pour l'environnement urbain" de l'Union Européenne. Ce modèle renvoie à une morphologie urbaine garantissant les résultats suivants : limitation de la consommation du sol, réduction des déplacements automobiles, valorisation de la mobilité douce, mise en place de systèmes de transports urbains efficaces, diminution de la consommation d'énergie et d'eau, amélioration de la qualité de vie et mixité fonctionnelle du tissu urbain (CAMAGNI, GIBELLI & RIGAMONTI, 2002).

Pour y parvenir, un certain nombre de mesures sont proposées. Voici, en résumé, celles que relatent CAMAGNI & GIBELLI (2002) et le CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME (1999) :

- Densification du bâti, en zone centrale de préférence mais aussi en zone résidentielle, par le comblement partiel des espaces interstitiels et la réutilisation des friches;
- Mixité accrue dans les usages du sol à l'échelle micro-territoriale;
- Contrôle de la consommation du sol périurbain en réduisant les surfaces des lots destinés à l'habitat pavillonnaire et en adoptant des modèles résidentiels plus denses;
- Reconquête des espaces publics et mise en valeur de leur fonction sociale et écologique;

- Renforcement de l'urbanisation autour des points de forte accessibilité, en particulier près des dessertes de transports publics.

Néanmoins, le concept de ville compacte n'est pas admis par tous les spécialistes. Si la densification entraîne une diminution de l'usage de l'automobile (FOUCHIER, 1998), il ne faut pas occulter le fait que ce procédé comporte aussi des effets indésirables de congestion au centre. Ensuite, en zone périphérique, la densification se heurte à l'opposition des résidents qui veulent préserver leur propriété des nouvelles constructions. Selon les chercheurs, la solution la meilleure réside dans le modèle polycentrique en réseau, avec diversification des sous-centres eux-mêmes bien desservis par les transports publics (BOCHET & CUNHA, 2003). Toutefois ce modèle, considéré comme une adaptation à la grande échelle de celui de la ville compacte, peine à s'appliquer à des villes de dimension moyenne ou à des villes isolées (CAMAGNI & GIBELLI, 1997).

En conclusion sur ce point, le processus de densification, s'il est reconnu comme écologiquement soutenable, ne doit pas devenir une obsession des planificateurs urbains. Il est en revanche indispensable d'inventer des processus de densification contextualisés qui ne soient pas trop rigides et contraignants. Pascal AMPHOUX et ses co-auteurs (2001) prétendent qu'il est, entre autres, important de privilégier des projets de "densifications à maille fine" reposant sur la promotion de petites opérations complexes, réalisables "par morceaux", par étapes et par des acteurs différents. D'autres estiment qu'il faut se concentrer sur une densification qualifiée, cet aspect qualitatif faisant appel à une distinction entre une "densification douce", c'est-à-dire basée sur l'adaptation et la rénovation constante du domaine bâti, et une "densification radicale" qui implique un fort accroissement de l'indice d'utilisation du sol (HAEBERLI & alii, 1991).

4.2 Reconstruire la ville sur la ville

La Suisse comptait en 1991 3 millions de logements et la demande ne cesse de croître, essentiellement dans les agglomérations (HAEBERLI & al., 1991). Or, si les réserves d'espace habitable sont considérables, il faut reconnaître qu'elle ne sont pas utilisées à bon escient, puisque

« Près de 50% des investissements de construction sont affectés à des constructions neuves sur de nouveaux terrains à bâtir situés à la périphérie du territoire urbanisé. » (Häberli et alii, 1991, p. 38)

Ce constat à de quoi laisser songeur lorsque l'on sait qu'en utilisant le potentiel existant dans le tissu bâti, il serait possible de satisfaire une importante demande d'espace habitable : 2 millions de logements pourraient être construits dans les 120 millions de m² qu'offrent les réserves comprises dans les combles, les sous-sols, les bâtiments annexes sous-utilisés, etc. (HAEBERLI & al., 1991). En outre, des zones industrielles désaffectées et certains espaces ferroviaires présentent des surfaces appropriées aux usages professionnels. Selon les auteurs,

« La seule utilisation de 5% de ces infrastructures ferroviaires offrirait une surface au sol de 3 millions de m² ; il serait possible d'y construire 300 immeubles d'activités tertiaires et d'y placer environ 300'000 emplois (Häberli et alii, 1991, p. 38)

La reconversion de bâtiments existants vides ou sous-utilisés, notamment des bâtiments industriels, offre une solution non négligeable pour procéder à une densification raisonnée. De plus, ce procédé permet de maintenir un tissu typiquement urbain en valorisant la mixité des activités qui viennent s'y établir : le modèle fonctionnaliste et monofonctionnel du

zonage, laisse ainsi place à un modèle où l'habitat, le travail et les loisirs cohabitent au sein d'un même espace construit¹². (RAST, 1990).

Bref, la reconstruction de la ville sur elle-même passe par une considération du potentiel qu'offre les friches industrielles. La réhabilitation de ces dernières se doit toutefois d'être examinée dans tout sa complexité.

¹² La séparation totale des activités a également des conséquences en termes de criminalité : Rudolf Rast relate brièvement une étude statistique qui confirme que le plus grand nombre de délits nocturnes perpétrés en ville de Zurich ont lieu aux environs de la Bourses, donc un quartier ne comportant que des bureaux, des centres commerciaux ou des banques.

5 LE POTENTIEL DES FRICHES INDUSTRIELLES

Associée dans un premier temps à la fin du règne d'une industrie et d'une entreprise, la friche industrielle relève pour ainsi dire d'une punition. Elle est le symbole du déclin et apparaît comme triste et dérisoire. Face à ce phénomène, différents comportements peuvent être adoptés : la démolition-reconstruction de l'immeuble, la réutilisation par une entreprise désireuse de disposer dans des brefs délais des locaux à des prix compétitifs, la réhabilitation dans un but de mise en valeur du patrimoine ou visant l'amélioration du cadre de vie, ou encore la réalisation de grands projets par la prise en compte de l'opportunité foncière que représentent les friches (GACHELIN, 1991). Par un travail de revalorisation (changer l'image et la réalité de l'ex-friche) visant à marquer le changement et la rupture avec une période donnée, de réappropriation sous-tendant une mise en valeur de l'héritage architectural et culturel, mais surtout de restructuration (la friche permettant de repenser l'urbanisation de l'ensemble de la ville), la friche industrielle peut devenir une véritable opportunité. D'ailleurs, les friches réaffectées s'inscrivent dans un processus – toujours plus fréquent en Europe – de régénération urbaine, c'est-à-dire un ensemble de projets urbains et architecturaux visant à reconsolider les bases économiques et sociales des villes. En outre, comme l'affirme Rachel RODRIGUES-MALTA :

“ Les friches apparaissent comme une aubaine pour renforcer la dotation en équipements urbains et rééquilibrer le rapport centre-périphérie. ” (RODRIGUES-MALTA, 2001 : 332)

5.1 Historique des friches industrielles

Avant d'aller plus loin, il semble pertinent de s'arrêter quelques instants sur l'évolution des friches industrielles en tant qu'objet et en tant que fait.

La société dans son ensemble fut, durant les XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, fortement marquée par l'industrialisation, qui conditionna la richesse et la culture de nombreux pays occidentaux (que l'on a part ailleurs qualifié de "pays industrialisés"). L'usine, en tant qu'édifice et institution, a accompagné la croissance des villes et est devenue partie intégrante du paysage urbain et du fonctionnement sociétal. Or, dès les années 1970, l'économie mondiale et le régime fordiste en particulier sont en faillite : le système technique s'épuise, les contradictions sociales s'intensifient, la production de masse de produits standardisés s'essouffle et le régime international éclate. Cette crise que l'on considère comme structurelle plutôt que conjoncturelle, remet en cause non plus le modèle, mais bien le monde réel. Néanmoins, si les mentalités peuvent s'adapter et le système social absorber tant bien que mal ces transformations, les traces physiques de l'ère industrielle peuvent encore aujourd'hui se lire dans l'urbanisme, le paysage et l'architecture : son empreinte territoriale est indélébile¹³. Il résulte donc de ce processus de désindustrialisation des usines abandonnées, des bâtiments et des entrepôts désertés, des silos et des moulins inexploités, bref un ensemble d'infrastructures d'importance parfois considérable qui faisaient alors l'objet de fierté nationale en symbolisant la puissance économique d'un pays et qui rappelle aujourd'hui le déclin, la négation, la ruine. De plus, une usine en friche occasionne des dépenses parfois non négligeables. Mais outre les coûts de réparation (découlant des travaux de réhabilitation), il faut tenir compte des coûts de dommage, c'est-à-dire les dépenses liées aux pollutions en tout genre : pollution des sols et de la nappe phréatique qui peuvent porter préjudice à la santé publique et constituer un manque à gagner économique, mais également pollution visuelle qui peut altérer le bien-être des proches voisins (LETOMBE et ZUINDEAU, 2001 : 606). Les auteurs ont d'ailleurs réalisé

¹³ Depuis la fin du XIX^e siècle, les locaux des usines délaissées sont aisément récupérés pour d'autres activités industrielles. C'est depuis les années 70 et depuis qu'elles s'inscrivent dans une réorientation de l'économie locale que les friches industrielles sont devenues un problème (BLANC, 1991).

une étude démontrant que la présence d'une friche industrielle a un impact négatif considérable sur les valeurs foncières et immobilières de proximité.

Cependant, et comme déjà relevé, les friches industrielles peuvent devenir une véritable chance. En effet, si nombre d'entre elles sont vouées à être démolies ou à se dégrader indéfiniment, laissant ainsi la nature reprendre peu à peu le dessus, d'autres suivent un destin plus glorieux. Jusqu'au début des années 1980, en Europe, les constructions industrielles conservaient leur fonction première en étant réutilisées à des fins productives. Depuis, le processus de réhabilitation a quelque peu évolué et les friches se sont vues investies par des activités et des acteurs n'ayant plus de rapport avec l'industrie.

“ C'est dans la deuxième moitié des années quatre-vingt, que [...] certaines interventions commencent à avoir lieu dans des bâtiments qui avaient déjà perdu leur usage industriel traditionnel. Ce qui caractérise ces interventions, c'est autant la prétention de conserver les bâtiments hérités que le besoin de rendre ces bâtiments adaptés aux nouveaux usages, parfois très éloignés de ceux d'origine. ” (JOAQUIN CARCAMO MARTINEZ, *in* CIVILISE, 2002 : 102)

Ainsi, depuis cette période, ces bâtiments sont susceptibles d'être réutilisés et réinsérés harmonieusement dans les tissus urbains de leur environnement. De nombreux projets voient le jour en Europe et aux Etats-Unis dont le dessein est de revaloriser et requalifier les friches industrielles : à Marseille, une ancienne manufacture de tabac est investie par des artistes qui la constituent en espace de création; à Londres, la *Tate Modern* s'installe dans une usine d'électricité désaffectée tandis que des anciens entrepôts sont reconvertis en logement; dans l'ouest de l'Allemagne, une aciérie est convertie en technopole dont les domaines d'activités vont de l'électronique à la publicité, en passant par des bureaux de dessin, etc. La Suisse n'est d'ailleurs pas en reste : Zürich aménage des jardins suspendus sur les friches industrielles d'Oerlikon et la Haute école de théâtre de Suisse romande s'implante dans une ancienne usine de taille de pierre. Bref, les exemples abondent pour témoigner de cet engouement pour la réaffectation des friches industrielles.

5.1.1 La dimension géographique du transfert des emplois ou la diversité des situations

Le motif principal qui explique la sous-utilisation ou l'abandon des bâtiments industriels est le transfert des emplois du secteur secondaire vers le secteur tertiaire, secteur qui nécessite une surface par emploi nettement moindre. Il convient dès lors d'intégrer ce transfert dans une dimension géographique puisqu'il n'a pas toujours lieu dans la même région : les activités du secteur tertiaire se concentrent dans les agglomérations citadines et se font rares dans les anciennes régions industrielles. D'ailleurs, selon sa localisation, le bâtiment a plus ou moins de chances d'être réaffecté. S'il est situé dans un centre régional, le prix du terrain aura raison de lui : il sera détruit au profit d'un bâtiment utilisant de manière plus optimale la surface à disposition (à moins qu'il ne soit protégé ou qu'il offre une surface utile supérieure à la nouvelle construction). S'il s'inscrit dans la zone d'attraction économique d'un centre régional, sa conservation sera quasiment imminente puisque la demande de surface utile est qualitativement très diversifiée et que le rapport entre le prix du terrain et la valeur du bâtiment n'est pas aussi défavorable que dans les centres. Dans les zones d'émigration (suite à une désindustrialisation qui a affecté de manière prononcée toute la région), la réaffectation se heurtera à des contraintes économiques, car la demande est faible. Pour être conservé, il devra compter sur l'intervention des pouvoirs publics qui empêcheront sa détérioration et agiront pour sa mise en valeur.

Si la problématique des friches industrielles est à considérer dans un contexte géographique, il est important de souligner (même si cela apparaît comme une évidence) la diversité même des friches. En effet, qu'il s'agisse d'installations lourdes et spécialisées dont tout autre usage est guère envisageable (cokeries, haut-fourneaux,...) ou d'usines abritant de l'industrie légère

(usines textiles, manufactures horlogère, ateliers mécaniques,...) la reconversion ne pose pas les mêmes problèmes et le bilan urbanistique n'est pas le même.

5.2 Une approche pluridimensionnelle

La problématique des friches industrielles relève d'une dimension urbaine évidente puisqu'elle donne l'occasion de repenser la ville. Partant du principe que cette dernière est le lieu de concentration d'enjeux économiques, politiques, culturels et patrimoniaux, je propose, à la lumière de l'article de Jean-Noël BLANC (1991), d'analyser brièvement la friche industrielle à travers ces quatre dimensions.

5.2.1 Enjeux économiques

La friche industrielle évoque ces enjeux par les emplois et les activités qu'elle peut parvenir à sauvegarder ou à attirer. Si la réutilisation par d'autres activités industrielles paraît de moins en moins probable, des activités tertiaires variées (commerce, tourisme...) peuvent néanmoins prendre le relais. De même, l'usage immobilier d'une ancienne usine constitue une requalification économique.

5.2.2 Enjeux politiques

Les collectivités locales interviennent dans la question des friches industrielles dans un souci de maintenir ou créer des emplois¹⁴. En outre, un espace désaffecté a tendance à ternir l'image de la ville. A partir de là, l'essentiel est de savoir à quoi est donnée la priorité: maintenir l'emploi industriel, remplacer le secondaire par du tertiaire, implanter de l'habitat ou du commerce. En termes politiques, le choix n'est pas anodin :

“ Le maintien de l'industrie sur un site en friche représente le maintien d'une population ouvrière supposé devoir voter à gauche, quand le passage au tertiaire, au commercial et à l'habitat du standing est censé devoir exercer des effets inverses. ” (BLANC, 1991 : 105)

5.2.3 Enjeux culturels

La dimension culturelle concerne directement l'identité de la ville. Comment cette dernière souhaite orienter son devenir : en respectant son passé ou en voulant tourner la page ? Cette attitude est étroitement liée à la culture locale, à l'épaisseur du passé historique, à la reconnaissance de ce qui relève du symbolique, à la fréquence ou la rareté des monuments, à la qualité de l'architecture... Ensuite, ces enjeux se retrouvent dans une définition *stricto sensu* de la culture lorsque la réaffectation d'une friche est réalisée dans le dessein d'abriter une activité culturelle (théâtre, cinéma, salle de concert...). A ce propos, on peut relever les nombreux espaces en friches que se sont appropriés (légalement ou illégalement) des associations, des acteurs culturels ou des artistes à la recherche d'espaces suffisamment grands pour s'exprimer, à l'instar de la "Rote Fabrik" de Zürich (figure 1) véritable centre culturel alternatif.

¹⁴ Dans le cas qui nous concerne, le Service économique de la ville de La Chaux-de-Fonds a dressé une liste des espaces vacants destinée aux éventuels investisseurs.

Figure 1 : Rote Fabrik, Zürich



(Source : Cahiers de l'ASPAN (octobre 1988) 3 (tiré à part du n°11 de Habitation))

5.2.4 Enjeux patrimoniaux

La friche industrielle étant le témoin physique d'une période-clé, sa patrimonialisation suscite, à travers l'Europe, un intérêt toujours plus vif. Outre la dimension architecturale, il faut reconnaître que ces bâtiments ont marqué la société dans son ensemble, particulièrement certaines régions :

“ Or nous savons aujourd'hui que ces témoignages architecturaux, ces paysages, qui peuvent nous toucher par leur esthétique ou leur technicité, la puissance de leurs structures ou la qualité de leurs matériaux, voire par les effets répétitifs des mêmes modules, sont aussi des témoignages capitaux sur les sociétés qui les ont fait naître et sur les hommes qui ont travaillé dans ces édifices. ” (DE ROUX, in CIVILISE, 2002 : 13)

A l'échelle européenne, volonté est ainsi faite, à travers la politique culturelle communautaire, de favoriser la sauvegarde et la promotion de ce patrimoine, afin de mettre en valeur ce qui constitue les racines et les courants culturels communs du continent. Ce projet est soutenu par des mouvements populaires qui considèrent la démolition de ces sites comme une atteinte à l'un des pans de la culture nationale. Par ailleurs, les signes physiques de l'ère industrielle font l'objet d'intenses recherches par les tenants de l'archéologie industrielle¹⁵ : des ouvrages relatant l'histoire de l'architecture industrielle ou de l'industrie propre à une région sont ainsi édités, les connaissances s'approfondissent et le patrimoine industriel devient un objet de curiosité que les offices du tourisme n'hésitent pas à proposer à leurs clients.

Bref, la friche industrielle dépasse largement la dimension économique pour s'inscrire dans une réflexion à l'échelle de l'urbain. L'évolution des rapports industrie-ville en atteste : si longtemps l'espace industriel s'est défini par rapport à sa logique autonome et formait un territoire non urbain et éloigné de la cité, il est devenu un véritable potentiel pour la ville puisqu'il peut faire l'objet de projet urbain qui en valorise l'image (BLANC, 1991). Il est par ailleurs vrai que le passage de l'économie à une logique de territoire vers une logique de réseaux posent des questions en matière d'urbanisme : si l'usine ne sert plus la logique de

¹⁵ Le concept d'archéologie industrielle s'est forgé dans les années 1950 à Manchester. On parle d'archéologie car il n'existait aucune documentation contenant des informations détaillées sur le développement d'une station de chemin de fer ou d'une usine sidérurgique. Une charpente métallique est ainsi devenue comparable à un tombeau de l'Age de Bronze (SANZ-GALLEGO, in CIVILISE, 2002 : 21). Dès lors, la civilisation industrielle disparue a dû être étudiée à partir des vestiges qu'elle avait léguée aux générations postérieures.

production, elle peut néanmoins servir l'économie en ce sens qu'elle peut améliorer les qualités proprement urbaines, procurer, pour reprendre les termes de J.-N. BLANC, du "plaisir urbain", élément que les entrepreneurs considèrent dans leurs choix de localisation.

5.3 Obstacles généraux et récurrents à la réaffectation d'une friche industrielle

Si la transformation d'une ancienne usine peut être considérée comme un bienfait pour une ville ou un quartier, il ne faut pas négliger le fait que le processus peut ne pas aboutir. Différents obstacles peuvent en effet condamner la réaffectation : il n'est d'ailleurs pas rare de voir des projets qui avortent pour des raisons d'ordre économiques, juridiques, techniques, patrimoniales, temporelles...

5.3.1 Aspects économiques

Lorsqu'un industriel souhaite se débarrasser de son usine pour en acheter une autre, c'est évidemment au rendement économique de sa friche qu'il pense. La démarche se fait généralement en deux phases : la première consiste à estimer le rendement brut, c'est-à-dire le prix auquel il faudrait vendre le bâtiment "tel qu'il est". La seconde repose sur l'estimation des coûts de réaffectation. Cette seconde phase dépend néanmoins étroitement de l'argent que l'industriel a à sa disposition. Il est vrai que l'achat d'un nouveau bâtiment et le fréquent manque de cash-flow ne lui permettent guère d'envisager une revalorisation de l'usine qu'il abandonne et ce, même s'il a conscience du bénéfice que peut lui rapporter la vente de locaux en bon état. Il faut en outre signaler que l'évaluation des bâtiments anciens comporte des éléments subjectifs : la valeur reconnue varie en fonction de la sensibilité à ce type d'édifice (pour certains, les anciennes usines n'ont aucune dimension esthétique et, de fait, aucune valeur vénale).

On constate donc que cet obstacle entrave déjà la réhabilitation avant même qu'elle ne soit entreprise.

5.3.2 Aspects légaux

A priori, la loi sur l'aménagement du territoire stipulant que le sol doit être utilisé de façon mesurée, on pourrait penser que la réaffectation de bâtiments existants est largement souhaitée. Néanmoins, ce processus doit s'inscrire dans le cadre du règlement de construction fixé dans les plans de zones. Dès lors, le projet peut être confronté à deux problèmes principaux :

1. Le bâtiment est situé dans une zone qui n'est pas prévue pour sa nouvelle affectation (l'habitation dans une zone industrielle). Une modification du plan de zone, motivée par des arguments pertinents où l'intérêt public est prépondérant, doit donc faire l'objet d'une dérogation. Or, cette dernière ne peut être octroyée que si aucun intérêt ne s'y oppose : il n'est donc pas évident de se la voir accordée.
2. Le projet de changement d'affectation est conforme à la zone, mais ne correspond pas entièrement aux dispositions de la zone ou aux prescriptions actuelles de la police des constructions (distances, taux d'utilisation, nombre de protections à l'égard des nuisances, le nombre d'étage, nombre de places de parcs, etc).

Ensuite, dans le cas d'une usine entièrement ou partiellement louée, il est très problématique de résilier les baux des locataires et tant que les locaux sont utilisés il n'est légalement pas possible de commencer des transformations. En outre, le locataire peut exiger devant les tribunaux une prolongation de son bail et demeurer ainsi dans le bâtiment. De fait, bien que propriétaire, le nouvel acquéreur ne peut mener à bien son projet.

5.3.3 *Aspects techniques*

La réaffectation d'un bâtiment ne peut se faire sans tenir compte des aspects techniques. En effet, le caractère insolite et le charme des vieux bâtiments ne peut faire oublier les normes techniques qui ne sont pas les mêmes selon que l'on ait affaire à un bâtiment industriel, une maison d'habitation ou une surface pour des bureaux : les équipements sanitaires, les escaliers, les ascenseurs, les issues de secours, l'isolation acoustique, la profondeur des bâtiments, le nombre et la taille des fenêtres, la taille et la qualité des espaces sont autant d'éléments qui sont intimement lié à un type d'affectation précis. De fait, d'importants changements doivent être apportés lorsque l'on transforme une usine en logements : chaque appartement doit avoir ses propres sanitaires, une quantité minimale de lumière (les grandes fenêtres des usines textiles risquent quant à elles de faire entrer trop de soleil, donc trop de chaleur), un plafond pas trop haut (afin d'éviter des dépenses d'énergies trop importantes), etc.

Ensuite, l'environnement direct dans lequel s'inscrit le bâtiment doit également être considéré. Les conduites, les voies d'accès, les canalisations font également partie de l'équipement technique et doivent être conformes aux normes en vigueur. Si ce n'est pas le cas, elles devront être réparées ou complétées. En outre, il est indispensable de déterminer les moyens de transports qui desservent le quartier (s'il est indispensable d'avoir une automobile pour accéder à son logement, le loyer doit être revu à la baisse).

Finalement, la taille du complexe immobilier est un élément décisif. S'il est petit, le changement d'affectation ne pose que des questions relatives à la police des constructions, à l'architecture et à la technique des constructions. Les grands complexes posent des problèmes quant à l'unité de l'exploitation : il est préférable d'inclure toutes les parties et continuer à les exploiter comme un tout. L'idéal est également de procéder à une utilisation mixte et ainsi mélanger des logements et des places de travail (bureaux, ateliers, ...). L'avantage de ce procédé réside dans le fait que le complexe immobilier vit aussi bien pendant les heures de travail qu'en dehors et qu'il contribue à réduire le trafic des pendulaires (si l'on imagine que ceux qui y vivent sont les mêmes que ceux qui y travaillent).

5.3.4 *Aspects patrimoniaux*

Si le bâtiment est protégé, on se heurtera à des obligations à la fois nombreuses et complexes. Toutefois, c'est la modification de l'apparence extérieure qui constitue la contrainte la plus importante et force est de constater que le changement d'affectation n'intervient que rarement sur cette dernière (à part si une restauration ou un « rafraîchissement » sont envisagés). Ensuite, les obstacles que peuvent induire ces aspects sont compensés par une mise en valeur de l'édifice – notamment dans l'opinion publique – ce qui se répercute favorablement sur la location / vente. De même, les services responsables de la sauvegarde des monuments historiques peuvent apporter un soutien précieux à la fois sur le plan technique (ils possèdent des informations précises) et sur le plan financier (puisque la réhabilitation garantit la conservation du bâtiment).

5.3.5 *Aspects administratifs*

Dès que l'on change d'affectation, il faut demander un permis de construire. Cette démarche obligatoire peut prendre du temps et décourager le propriétaire et les éventuels investisseurs ou acheteurs.

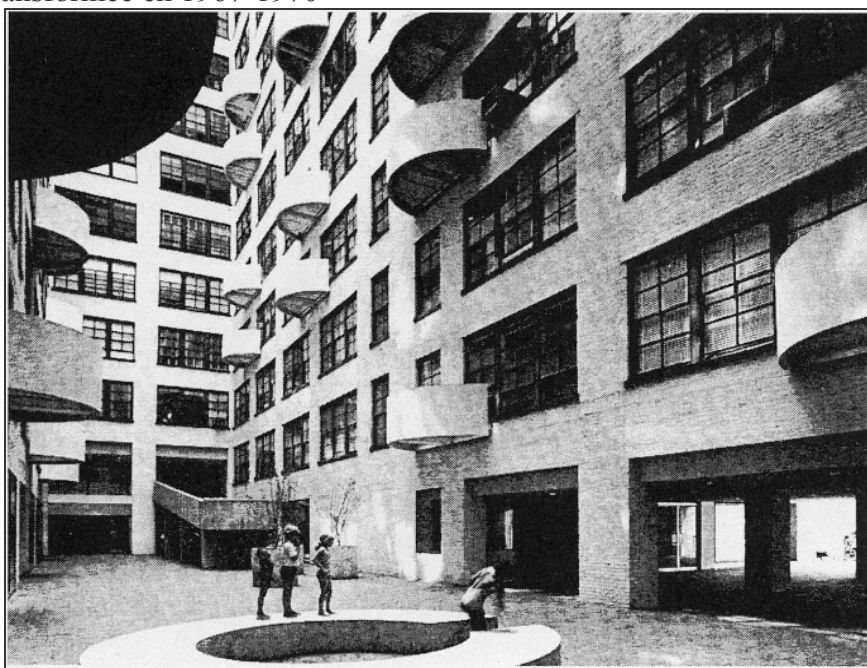
6 DE L'INDUSTRIE AU LOGEMENT

Dans le dessein d'établir un lien entre la dimension théorique et empirique de ce travail, je propose de considérer à présent le cas particulier de la transformation d'usines en logement, afin de comprendre dans quel contexte ce type de réaffectation trouve son origine et quels sont les avantages qu'il suscite.

6.1 Origines

La transformation d'usines en logements est née dans les années 1960 aux Etats-Unis, à New-York plus précisément. L'initiative fut lancée par des artistes (dont Andy Warhol est l'une des figures de proue) qui occupaient à peu de frais les étages supérieurs d'entrepôts pour y installer leurs logements et leurs ateliers. C'est ainsi que le *loft* – dont la définition figure depuis dans le "Petit Robert" – est devenu ce local à usage industriel transformé en habitation, en logement. L'idée fut ensuite rapidement reprise par des couches plus aisées de la population qui aménagèrent en ces lieux de luxueux appartements. La tendance traversa l'Atlantique, si bien que dès la moitié des années 1970, beaucoup de jeunes gens investirent (souvent officieusement) des usines désaffectées.

Figure 2 : Maison d'artistes "Westbeth", New-York. Bâtie en 1898, transformée en 1967-1970



(Source : *Cahiers de l'ASPAN* (octobre 1988) 3 (tiré à part du n°11 de *Habitation*))

Si le phénomène s'est répandu tant horizontalement (dans plusieurs grandes villes européennes) que verticalement (touchant une frange toujours plus large de la population), il n'en demeure pas moins qu'il a eu de la peine à être intégré dans les programmes d'urbanisation. En effet, bien que volonté soit affichée d'améliorer la structure de l'habitat dans les quartiers des villes, la transformation d'espaces industriels en logements se heurte aux mêmes obstacles que ceux évoqués ci-dessus.

6.2 Les avantages de la transformation d'une usine en logement

En dépit des obstacles que nous avons évoqués, de nombreux bienfaits se profilent dans ces opérations. Outre ceux déjà mentionnés et qui relèvent d'une échelle plus globale (densification, reconstruction de la ville sur elle-même...), nous pouvons retenir les avantages suivants :

- La valorisation des structures d'habitation de certaines zones à problèmes (ranimation et revalorisation des quartiers dépréciés);
- L'emplacement privilégié et disponible : si ces usines étaient jadis localisées en dehors de la ville, elles se trouvent maintenant proche du centre, dans des quartiers denses, à destination mixte. De plus, il existe une infrastructure de base (équipement technique, alimentation en eau et en énergie, évacuation des eaux usées et des déchets, écoles, crèches, voies d'accès, ...);
- L'intégration urbaine des bâtiments existants est également à signaler. Etant donné qu'ils font partie du paysage local et qu'ils imprègnent la structure architecturale de la ville, ces immeubles sont reconnus positivement par les habitants. De fait, leur rénovation est perçue comme un bienfait.
- En fonction de la population ciblée par ce type de logement (haut standing ou logement social), on peut viser une mixité sociale au sein du quartier. La modernisation et donc l'augmentation des loyers se verrait ainsi ralentie. De même, les conditions d'habitat peuvent se voir améliorer dans les quartiers peu prisés.
- La différenciation des logements au sein d'un même bâtiment. Si les expériences consistant à mélanger différents types de logements s'avèrent peu convaincantes dans les nouvelles constructions, il en va autrement dans les logements-usines, notamment grâce à l'ampleur des surfaces qui peuvent être librement aménagées (RUSTERHOLZ et SCHERER, 1988 : 131). On peut ainsi créer des logements de forme et de type différents : des logements de 3-4-5 pièces normaux, des logements ouverts, des logements avec mezzanines, des duplex, des logement-magasins, des logements-ateliers...;
- La possibilité pour des familles nombreuses de trouver un logement spacieux qu'ils ne pourraient peut-être pas assumer dans une nouvelle construction. On peut également envisager de transformer une usine en logements-sociaux, en logements pour personnes âgées ou pour étudiants;
- Permettre aux personnes sensibles à ce type d'architecture et aux éléments inhérents à l'identité de ces bâtiments de pouvoir en faire leur lieu de vie;
- Les problèmes concernant l'exposition des logements (qui, s'ils ne sont pas orientés au sud, perdent de leur attrait), l'accès difficile et les difficultés relevant du droit des constructions peuvent être dépassés par un habile travail architectural;
- En admettant que l'enveloppe du bâtiment soit en bon état, on peut envisager de réaliser des transformations peu coûteuses et ainsi demander des loyers modérés.

D'une manière générale, on constate donc que la transformation d'une usine en logements présente des atouts qu'il est important d'examiner. Nous allons désormais voir dans quelle mesure ces avantages se retrouvent dans la réalité des logements-usines chaud-fonniers.

TROISIEME PARTIE

UN CAS PARTICULIER : LES FRICHES INDUSTRIELLES LEGERES DE LA CHAUX-DE- FONDS

1 INTRODUCTION

Nous avons vu, jusqu'à présent, que les tenants du développement urbain durable s'attelaient à trouver des solutions pour que la ville du XXI^e siècle soit le plus vivable possible. La croissance urbaine a connu, au cours des dernières décennies, un rythme sans précédent dont les conséquences négatives commencent à se faire largement sentir. Des projets urbains de régénération, de requalification, de revitalisation ou encore de réhabilitation ont pour dessein de reconstruire la ville sur elle-même tout en offrant à ses habitants une qualité de vie digne de ce nom. Pour ce faire, des friches industrielles sont transformées et offrent des nouveaux lieux d'habitat, de travail ou de loisirs aux citoyens. Nous allons désormais nous pencher sur quelques cas précis de réaffectation, principalement des anciennes usines horlogères ou des industries légères localisées dans la ville de La Chaux-de-Fonds, en procédant au préalable à une description historique et statistique de celle-ci.

2 LA CHAUX-DE-FONDS : BREF HISTORIQUE ET ELEMENTS STATISTIQUES

2.1 Bref historique de l'urbanisme chaux-de-fonnier

En 1794, La Chaux-de-Fonds est ravagée par un incendie. La majeure partie du village est en cendres. Cet événement, malgré son caractère épouvantable, sera bénéfique : en effet, une année plus tard, un nouveau plan de réaménagement urbain est adopté. L'architecte Moïse Perret-Gentil surveille la reconstruction du village selon des méthodes architecturales importées des Etats-Unis et dicte l'avenir de la ville en faisant construire l'avenue Léopold-Robert en direction du Locle. C'est de cette rue que seront érigées, parallèlement et perpendiculairement, les maisons et les rues de La Chaux-de-Fonds. Le bâti se dégage ainsi en tranches isolées longitudinales que l'on désigne habituellement par le terme de massif. Il résulte de ce procédé une densité d'habitation élevée (GUBLER, 1982) et un alignement qui semble répondre à l'exigence de protection contre le feu. Il faudra attendre quelques années pour que la sensibilité au mouvement hygiéniste se fasse ressentir et que des jardins ou des cours soient ajoutés au sud de chaque immeuble et que les rues deviennent plus larges, laissant ainsi pénétrer plus de lumière dans les maisons.

Dès 1835 et au vu du développement démographique qui accompagne l'essor de l'industrie horlogère, la planification urbanistique doit prévoir l'extension des habitations autour d'un centre existant. C'est alors que le plan en damier conçu par Charles-Henri Junod, inspecteur des ponts et chaussées, est adopté. Ce plan, comme son nom l'indique, s'inscrit dans la droite ligne du procédé avancé par Moïse Perret-Gentil. Il présente l'avantage d'aligner les maisons parallèlement au vent (ces dernières étant collées les unes aux autres, on minimise les surfaces extérieures et on protège ainsi les habitants des rudesses du climat) et de concilier de manière moderne des impératifs nouveaux : contrôle d'un développement rapide, hygiénisme, gestion des flux, etc. Il résulte de cette organisation urbanistique une linéarité totale (maisons linéaires, jardins linéaires et parcs linéaires) et une rigidité qui ne laisse aucune liberté d'implantation. Quoi qu'il en soit, l'évolution de la ville prolongera ce schéma et la structure maison-jardin-rue sera ainsi respectée.

Le début du XX^e siècle voit l'apparition des fabriques. Néanmoins, ces dernières étant destinées à abriter une industrie peu bruyante et peu polluante, elles s'intègrent parfaitement dans les quartiers d'habitations et ne doivent donc pas être localisées dans une zone homogène et périphérique¹⁶. D'ailleurs, il convient de rappeler que l'industrie horlogère est

¹⁶ Bien que volonté fut faite de localiser les industries horlogères à l'ouest de la ville, cette zone fut peu à peu noyée dans les bâtiments résidentiels qui se développèrent par la suite.

née par la création et la multiplication de petits ateliers familiaux qui n'occupaient que très peu d'ouvriers et nécessitaient donc peu d'espace (les immeubles étaient généralement à double fonction : résidentielle et industrielle; les ateliers étaient aménagés dans un étage de l'immeuble qui appartenait au patron) (THEURILLAT, 1969). Le passage à l'ère industrielle de la production horlogère n'aura de fait pas de conséquences sur l'urbanisme chaud-fonnier : le mélange des fonctions est assuré et ces nouveaux bâtiments, dont la taille n'est pas excessive, s'alignent selon le schéma toujours en vogue de 1835 (plan Junod).

Dans les années 1920, le système de rues en échiquier est peu à peu abandonné et un premier plan de circulation est proposé. Ce dernier, dans le dessein de favoriser les déplacements automobiles, tend à tailler dans les bâtiments et les alignements (FREI et TRIPONEZ, 1974).

La période qui s'étend de 1932 à 1950 est marquée par la planification d'un quartier de villas subventionnées au sud de la ville, favorisant l'étalement de cette dernière. Ce processus s'accroît des années 1950 en raison de deux tendances très nettes : la construction de villas (ou maisons particulières) et des HLM et des tours (le "Building" situé au nord-ouest de la ville et la "Tour de la Gare" sont considérés comme les unités d'habitation les plus importantes construites en Suisse à cette époque) (FREI et TRIPONEZ, 1974). À l'inverse de la linéarité qui faisait précédemment foi, le développement semble alors anarchique autour de la ville : les tours poussent et envahissent progressivement la campagne. En revanche, les bâtiments nouveaux érigés au centre doivent s'inscrire dans les parcelles de l'alignement. Cette zone centrale de la ville continue donc à se développer tant en hauteur qu'en longueur, ce qui permet d'augmenter la densité (en termes d'habitants par hectares).

En 1968, les autorités s'attendent à accueillir 100'000 habitants, c'est pourquoi un élargissement du plan d'urbanisation est accepté. Depuis 1983 néanmoins, le périmètre urbain est revu à la baisse, les crises successives ayant modérées les ambitions des aménagistes. Il en découle un développement de la ville vers l'intérieur et l'émergence d'une zone industrielle à l'ouest de la commune. En 1998, un nouveau plan d'aménagement est adopté. Inspiré des principes de la Loi sur l'Aménagement du Territoire, ce dernier vise à augmenter les coefficients des droits à bâtir et fixe un taux d'occupation minimale afin de garantir une certaine densité et de ne pas gaspiller le sol.

Ce bref regard sur le passé et l'évolution de l'urbanisme chaud-fonnier permet de comprendre que cette ville n'est pas confrontée à la problématique de la densification du centre. Au contraire d'autres villes suisses, La Chaux-de-Fonds est une ville récente dont les plans successifs ont, du moins jusqu'au premier tiers du XX^e siècle, visé à maintenir une trame urbaine relativement dense. De même, la cité n'est pas constituée en agglomération : malgré sa proximité avec la ville du Locle, les deux centres urbains ne répondent pas à la définition. On ne peut donc pas parler d'un étalement qui tendrait à "grignoter" les communes avoisinantes comme c'est généralement le cas.

2.2 Quelques particularités chiffrées

Comme convenu dans la présentation, je souhaite donner quelques caractéristiques propres à la ville afin de mieux cerner dans quel cadre géographique se situe mon étude. J'ai en effet déjà mentionné que La Chaux-de-Fonds ne peut guère être qualifiée de ville dynamique sur le plan économique et démographique et que le taux de vacance des logements est suffisamment élevé pour que l'on ne parle pas de crise. Plus précisément et sur la base de l'annuaire statistique édité en 1998 par le Service économique et statistique de la ville, ces affirmations peuvent être quantifiées de la sorte.

Tout d'abord, la population n'a que très peu évolué entre 1930 (35'746 habitants recensés) et 1998 (37'552 ha). Au cours de cette période, seule la décennie 1965-1975 vit le cap des 40'000 ha dépassé.

Tableau 1 : Evolution de la population chaux-de-fonnière entre 1930 et 1998

Année	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1992	1994	1996	1998
Ha	35'746	31'219	33'358	38'800	42'701	37'558	36'541	37'229	37'571	37'795	37'552

(Source : *Annuaire statistique de la ville de La Chaux-de-Fonds 1998*)

On peut encore noter que, depuis les années 1970, la commune connut à plusieurs reprises un bilan démographique négatif. En 1997 et 1998, l'accumulation des soldes naturels et migratoires se chiffraient à, respectivement -108 et -135.

Concernant la structure économique, dont nous pouvons rendre compte à travers le nombre de postes de travail et le nombre d'entreprises, force est de constater qu'elle n'évolue que très peu et a même tendance à régresser :

Tableau 2 : Evolution du nombre de postes de travail entre 1967 et 1998

Année	1967	1970	1980	1990	1992	1994	1996	1998
Postes de travail	23'533	23'588	20'583	22'433	21'130	19'851	19'605	20'043

(Source : *Annuaire statistique de la ville de La Chaux-de-Fonds 1998*)

Tableau 3 : Evolution du nombre d'entreprises entre 1967 et 1998

Année	1967	1970	1980	1990	1992	1994	1996	1998
Entreprises	2'002	2'076	2'056	2'374	2'418	2'311	2'277	2'274

(Source : *Annuaire statistique de la ville de La Chaux-de-Fonds 1998*)

Globalement, chacun des secteurs économiques a vu son nombre d'emplois et d'entreprises diminué au cours des années 1990. Cela s'explique par une structure de l'emploi et un profil de spécialisation largement orienté vers le secteur secondaire. De plus, la ville ne jouissant pas des effets de proximité d'une grande agglomération, elle ne pu pallier à la désindustrialisation alors en cours (COSINSCHI et CUNHA, 1988). De fait, bien que des différences soient à noter entre chacune des branches d'activité, on peut affirmer que l'économie chaux-de-fonnière n'est pas en constante évolution et manque donc de dynamisme.

Enfin, les données relatives au logement confirment largement le fait que le marché n'est ni saturé, ni en crise¹⁷. Il se porte même plutôt bien et, mise à part la période 1986-1991, le taux de vacance a toujours été situé au-dessus du seuil respectable de 1.5%.

Tableau 4 : Taux de vacance des logements entre 1974 et 1998

Année	1974	1980	1990	1992	1994	1996	1998
Taux de vacance	1.06 %	3.77 %	0.40 %	1.84 %	1.84 %	2.84 %	2.54 %

(Source : *Annuaire statistique de la ville de La Chaux-de-Fonds 1998*)

Bref, contrairement à d'autres agglomérations suisses et si l'on considère que la demande en logement dépend intimement de la structure démographique, La Chaux-de-Fonds ne connaît

¹⁷ Ces données concernent tous les logements, quelque soit le nombre de pièces.

pas de situation alarmante d'étalement puisqu'il n'est pas indispensable de construire abondamment des immeubles de taille importante en périphérie. Néanmoins, malgré la croissance démographique nulle (voire en régression) des bâtiments restent inoccupés alors que la construction de villas individuelles dans les zones rurales est promise à un bel avenir.

En outre, nous pouvons également signaler que les chaux-de-fonniers possédaient, en 1998, 0.48 voiture par personne (VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS, 1999). Bien qu'un tel indice paraisse plus pertinent en rapport au ménage, il n'empêche qu'il est relativement élevé en comparaison des données relatées par Vincent Fouchier. Ce dernier rappelle que plus la commune est petite et plus le nombre de véhicules par habitant est élevé : par exemple, les communes de moins de 5'000 habitants ont, en moyenne, un taux de 0.47. À l'inverse, l'agglomération parisienne présente un taux de motorisation relativement faible : 0.38 voiture par habitant. On peut ainsi affirmer que les chaux-de-fonniers sont de grands consommateurs de véhicules motorisés, donc de grands émetteurs de polluants¹⁸.

3 LA CHAUX-DE-FONDS ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Comme l'a déjà laissé entrevoir la reconstruction historique, La Chaux-de-Fonds a été, dès le départ, planifiée de façon relativement durable, même si cette notion n'existait pas. En outre, la ville ne peut se déployer que d'est en ouest, le long de la vallée, ce qui constitue un cadre naturel à son développement. Cette configuration topographique assure ainsi sa compactibilité. Il n'en demeure pas moins que les autorités communales souhaitent lutter contre l'étalement urbain, c'est pourquoi elles ont adopté, en 1998, un Plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) visant à fournir les instruments nécessaires à une concentration de la zone urbaine. Quoi qu'il en soit, cette utilisation réfléchie du sol est contrainte par la Loi sur l'Aménagement du Territoire et le plan d'aménagement cantonal auxquels la commune ne peut déroger. Néanmoins, l'entretien réalisé avec le géographe responsable du volet " Développement durable " au Service d'urbanisme laisse apparaître les limites d'une densification de l'espace bâti :

“ Le récent quartier résidentiel des Aléracs est inscrit dans une zone de faible densité, destinée à la construction de villas. De toute façon, qu'on le veuille ou non, bien que la zone de villa consomme plus d'espace qu'un grand immeuble, on ne peut pas loger tout le monde dans un grand immeuble. Nous devons donc garantir et offrir une variété d'habitat. D'ailleurs, la ville cherche à attirer des personnes issues de la classe moyenne, moyenne-supérieure (donc des contribuables intéressants). Ainsi, en admettant qu'une entreprise employant 300 personnes vienne s'installer à La Chaux-de-Fonds, nous devons pouvoir loger les 10% de cadres, sinon, ils iront s'établir dans le bas du canton, ce qui représente un important manque à gagner pour la commune. ” (représentant du service d'urbanisme)

4 LES FRICHES INDUSTRIELLES CHAUX-DE-FONNIERES

Les crises horlogères qui ont frappé l'Arc jurassien au cours des dernières décennies et le rachat de certaines firmes par de grands groupes horlogers, entraînant ainsi une délocalisation des ateliers de production, sont les principales causes de l'abandon de nombre de bâtiments industriels chaux-de-fonniers. En outre, ces derniers datant du XIX^{ème} siècle, ils ne correspondent plus aux exigences actuelles des industriels qui préfère installer leurs locaux dans une zone industrielle facilement accessible et générant des économies d'échelle. De fait, on observe de plus en plus un changement d'affectation de ces immeubles. Cependant, ce n'est pas le secteur tertiaire qui investit ces friches industrielles, La Chaux-de-Fonds

¹⁸ N'ayant pas de données précises sur le sens des mouvements motorisés, je ne peux pas prétendre que ce sont les ménages vivant aux confins de la ville qui sont les plus grands utilisateurs d'automobiles.

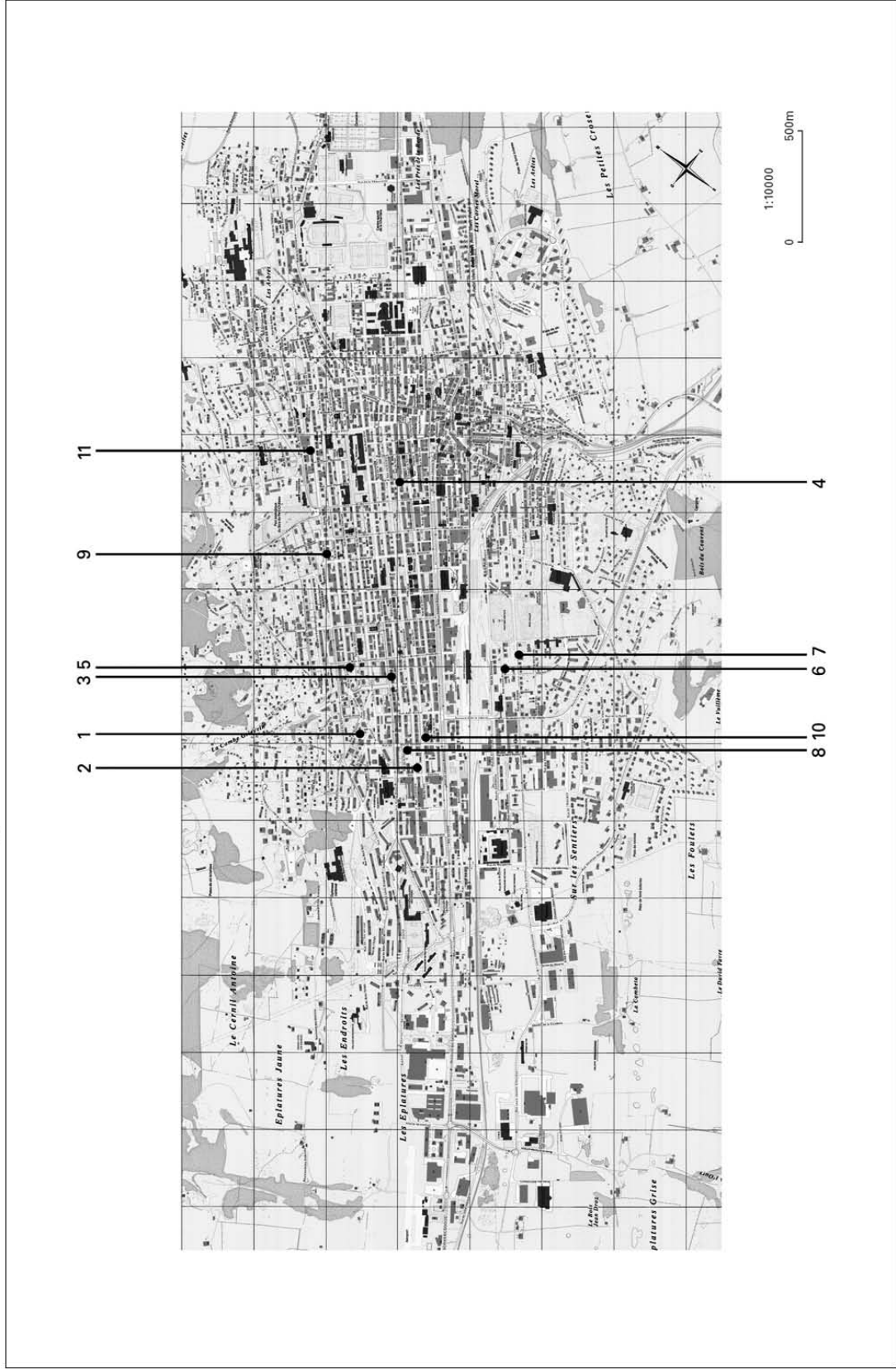
demeurant une ville profondément ancrée dans le secteur secondaire. Ces lieux sont donc généralement transformés en logements, transformation qui, nous le verrons, ne rencontre pas d'obstacles majeurs en raison de la taille modeste des bâtiments¹⁹.

Le Service économique de la ville a recensé une partie de ces bâtiments. Parmi la vingtaine localisée dans la zone urbaine habitable tous présentent des caractéristiques *a priori* favorables à une réaffectation en logements²⁰. Outre ce " stock ", onze immeubles ont été ou sont en cours de transformation grâce à des promoteurs qui ont décidé de se lancer dans l'aventure. C'est précisément sur ces édifices que porte la présente recherche. Le lecteur peut se rendre compte de leur aspect extérieur en consultant l'Annexe 1. En plus des qualités esthétiques et architecturales qu'ils présentent, leur localisation (Carte 1) est fortement appréciable puisqu'ils sont tous contenus dans la zone urbaine, au sein de quartiers d'habitation tranquilles et bien desservis (commerce, transports publics,...).

¹⁹ Le lecteur peut s'en rendre compte en consultant l'Annexe I du présent travail.

²⁰ Je dis *a priori*, car je suis seul responsable de cette affirmation : je suis allé voir ces immeubles, mais je n'ai pas contacté des promoteurs ou des architectes susceptibles de confirmer mon propos.

Carte 1: Localisation des friches industrielles légères à La Chaux-de-Fonds



(Source plan: Service d'urbanisme, La Chaux-de-Fonds)

5 PARTIE ANALYTIQUE : VERIFICATION DES HYPOTHESES

Nous arrivons à présent dans la partie centrale de ce travail puisque nous allons tester les hypothèses formulées dans la présentation. À travers l'analyse des vingt-cinq entretiens réalisés, je m'efforcerai de répondre à mes questions de départ. Dans un premier temps, nous verrons quels sont les obstacles rencontrés par les promoteurs lorsqu'ils achètent une ancienne usine pour la transformer en logement. Nous comprendrons également quelles sont leurs motivations de s'investir dans ce processus et quels arguments ils invoquent pour vendre leurs produits. Dans un deuxième temps, il s'agira de cerner les personnes qui vivent l'expérience du logement-usine. L'hétérogénéité du public-cible sera ainsi relevée. À partir de ce constat, nous tenterons de comprendre dans quelle mesure le logement-usine peut constituer une alternative à la villa individuelle et si ce type d'habiter alimente le processus de *gentrification*. Dans un troisième temps, nous verrons si les acteurs interrogés agissent en tenant compte des principes avancés par les tenants du développement durable ou si cette dimension est complètement occultée.

5.1 Première hypothèse

“ La réaffectation des friches de dimension modeste, auparavant occupées par de l'industrie légère et désormais transformées en logement, présente des obstacles facilement surmontables. Les promoteurs immobiliers, en créant un nouveau marché et en se distinguant de leurs concurrents, se donnent les moyens de mener à bien certains projets puisque les coûts de reconversion sont compensés par des avantages financiers. ”

5.1.1 Des obstacles quasi insignifiants

Nous avons vu, au cours du chapitre précédent, que les contraintes qui entravent les processus de reconversion sont nombreuses et peuvent parfois faire périr certains projets. Cette affirmation doit toutefois tenir compte du contexte. Ainsi, elle ne se vérifie que partiellement dans le cas qui nous intéresse : à part la dimension financière, les entretiens réalisés avec les promoteurs immobiliers ne laissent pas entrevoir d'obstacles particuliers quant à la réhabilitation des immeubles industriels localisés à La Chaux-de-Fonds.

Il est vrai que lorsque l'on envisage une reconversion, ce sont avant tout les difficultés financières qui viennent à l'esprit. Qu'ils soient imputés à la reconversion ou à l'achat du bâtiment, les coûts peuvent faire avorter l'opération. De plus, en achetant une usine qui n'a pas beaucoup de valeur à la base, il est difficile d'obtenir un financement par une banque. C'est pourquoi les promoteurs doivent négocier ardemment avec les propriétaires afin d'acquérir les immeubles à bas prix. Néanmoins, le propriétaire n'est pas forcément en position de force : il est contraint de traiter avec les rares acheteurs potentiels s'il veut retirer quelque chose de son immeuble. D'ailleurs, les promoteurs en profitent :

“ Le propriétaire a intérêt de vendre le terrain et l'immeuble, car même s'il retire peu, il retire quand même quelque chose. ” (promoteur)

En revanche, bien que ces anciennes usines soient localisées en centre-ville, le prix du terrain n'est pas obstacle majeur :

“ Le fait que l'immeuble en friche soit localisé en centre-ville ne joue pas un grand rôle en termes de prix du terrain. Ce n'est pas un terrain que la personne acquiert, mais une enveloppe. Si on détruit, opération déjà onéreuse, le prix du terrain va augmenter et des taxes vont s'ajouter au coût, mais si on garde le bâtiment, il est compris dans le tout. D'ailleurs, même si vous achetez l'immeuble à zéro et que vous envisagez de le détruire, le prix du terrain va sensiblement augmenter. ” (promoteur)

Ensuite, les industries chaux-de-fonnières n'étant pas notablement polluées, les propriétaires s'évitent de payer une lourde charge de dépollution :

“ Jusqu’à maintenant, nous n’avons pas trouvé de pollution dans nos immeubles. Mais c’est vrai que le coût de dépollution est extrêmement élevé et représente donc un gros handicap. C’est d’ailleurs l’avantage d’exploiter des immeubles qui abritaient de l’industrie horlogère, donc peu polluante. ” (promoteur)

De même, les obstacles techniques (hauteurs des plafonds, nombre de fenêtres, ...) ne posent aucun problème. Néanmoins, l’un des promoteurs estime que

“ le futur propriétaire doit adopter une certaine philosophie pour tolérer les éventuelles contraintes propres au logement-usine : c’est l’homme qui doit s’adapter au bâtiment et pas l’inverse. En outre, si certains éléments techniques constituent une entrave pour un logement traditionnel, ils sont en revanche un atout pour le logement-usine. ” (promoteur)

Quant au principe du “ pollueur-payeur ”, si la transaction se fait dans des conditions honnêtes et professionnelles, il est automatiquement appliqué : le prix de dépollution étant déduit du prix d’achat, il est à la charge de l’industriel. Dans d’autres cas, il n’est pas impossible que le promoteur doive l’assumer.

Les aspects légaux et juridiques ne représentent pas une difficulté majeure, bien qu’il faille parfois adapter les locaux en conformité avec la réglementation. D’ailleurs, étant donné qu’il s’agit de volumes existants, les contraintes légales sont moins importantes que pour une construction neuve.

Étonnamment, la dimension patrimoniale a plutôt tendance à être considérée comme un atout. Bien qu’elle constitue un cadre auquel on ne peut guère déroger (par exemple mettre des balcons), elle attribue à l’immeuble le statut de témoin d’une époque qui deviendra par la suite un argument de vente.

Les procédures de reconversion ne s’inscrivent pas dans un processus plus long que pour une autre construction. Il s’agit d’un permis traditionnel qu’il n’est pas difficile d’obtenir. D’ailleurs, les autorités apportent un soutien aux promoteurs :

“ Les projets de réhabilitation ne sont pas soutenus financièrement par la ville. Par contre, au niveau de la démarche, on accompagne et conseille le promoteur ou le propriétaire jusqu’à l’obtention du permis de construire, en stipulant bien sûr nos exigences réglementaires et esthétiques. ” (représentant du service d’urbanisme)

Bien qu’il soit timide et essentiellement moral, cet encouragement est bien perçu par les promoteurs. Ces derniers ne semblent d’ailleurs pas avoir besoin d’une assistance particulière.

Finalement, aucun groupe de pression ne s’oppose à la démarche et surtout pas le voisinage:

“ Si on ne modifie pas les façades, on ne rencontre pas d’opposition provenant du voisinage. Au contraire, les gens sont contents de voir l’immeuble rénové. Le changement d’affectation est donc bien perçu. De plus, contrairement à l’habitation, une usine génère du bruit, du passage, etc. ” (promoteur)

Bref, si la reconversion des sites déshérités des grandes villes européennes et nord-américaines, dont la taille, la localisation et le degré de pollution présente des contraintes pour ainsi dire insurmontables, le cas qui nous intéresse se doit d’être considéré avec une autre optique. Outre les éléments susmentionnés, on peut signaler le fait que les bâtiments pris en considération sont tous localisés au sein de la zone urbaine et qu’ils possèdent un cachet historique qui rappelle la période horlogère qui fit la réputation de la ville au cours du XX^{ème} siècle. Ainsi, la localisation et l’esthétique des lieux en font des objets qu’il est enthousiasmant de rénover et ce, d’autant plus que peu d’obstacles contraignent la démarche.

5.1.2 Des promoteurs innovateurs

Ceci dit, il serait faux de croire que ces opérations ne présentent aucun risque pour les promoteurs. En effet, le logement-usine n'en demeure pas moins un nouveau produit qu'il a fallu introduire sur le marché de l'immobilier. N'ayant pas fait d'étude de marché préalable, les personnes interrogées avouent avoir pris un risque puisqu'ils ne connaissaient pas les réactions du public à l'égard de cette nouvelle manière d'habiter. D'ailleurs, l'un des promoteurs m'a confié que les gens s'étaient d'emblée montrés réticents et que la rentabilité de son premier objet a été nulle. Finalement, tous reconnaissent que la promotion de ce type de logement n'est pas forcément plus rentable que le logement traditionnel, les loyers étant calculés en fonction de l'investissement de départ.

Néanmoins, ces risques sont calculés et raisonnables puisque, selon Claude LACOUR, le logement-usine permet de créer un nouveau marché et ainsi de déjouer les concurrents.

“ Ces espaces dont personne ne voulait – ni vendeur, ni acheteur – peuvent se révéler “rentables”. [...] Leurs responsables en transformant, en viabilisant, en construisant, peuvent découvrir, en l'inventant, un marché. ” (LACOUR, 1987 : 776)

Ce dont sont forcément conscients les promoteurs :

“ La recherche de nouveaux marchés était une motivation : tout le monde fait du logement traditionnel, nous avons donc voulu nous démarquer en faisant autre chose. ” (promoteur)

“ Dans un premier temps, l'idée était de se démarquer de ce qui se faisait dans l'immobilier et de chercher de nouvelles manières d'interpréter l'habitation. ” (promoteur)

De fait, tous s'accordent pour dire que le logement-usine est un bon créneau et nombreux sont les promoteurs contactés qui regrettent de ne pas être actifs sur ce marché. Ensuite, une fois le premier objet vendu, l'effet "boule de neige" a entraîné une manifestation de la demande :

“ A force de pratiquer ces réhabilitations, on voit qu'il y a une demande et on peut plus ou moins prévoir d'autres transformations. ” (promoteur)

Bref, bien qu'ils aient eu un intérêt financier certain, les promoteurs interrogés se sont investis dans la transformation d'usines en logements avec l'envie d'innover et de dynamiser le marché immobilier local. L'un d'entre eux estime que la réhabilitation doit toutefois prendre d'autres formes que l'habitat. La localisation et l'architecture de certains bâtiments n'étant guère favorable à la réaffectation en appartements, il préconise de réfléchir à des utilisations qui profitent aux activités culturelles. On voit donc que la recherche de nouveaux marchés peut, bien qu'elle ne soit pas réfléchie en ces termes, servir la cause de la reconstruction de la ville sur elle-même, (c.f. Hypothèse 3). Nous pouvons donc confirmer la thèse avancée par les tenants de l'approche radicale : les producteurs d'espaces détiennent un pouvoir dominant, par opposition aux microdécisions des ménages (DANSEREAU, 1985 : 198).

5.1.3 Arguments de vente et stratégies de promotion

Nous avons vu que les obstacles à la réhabilitation des friches industrielles légères étaient pour ainsi dire insignifiants et que la prise de risque amenait les promoteurs à créer un nouveau marché et ainsi se distinguer de leurs concurrents. Avant de se pencher sur le public-cible, je propose de résumer brièvement les arguments mis en avant pour vendre des logements-usines.

À l'instar de n'importe quel objet immobilier, le premier argument invoqué est celui de l'emplacement. De fait, si la situation joue un rôle dans l'acquisition par les promoteurs, elle est également importante lors de la vente :

“ [...] C'est vrai que l'on est en ville et nous sommes sensibles à ne pas acheter des immeubles industriels qui sont situés sur des rues bruyantes et polluées. Ainsi, l'emplacement joue un rôle. Les gens qui ne connaissent pas, ils passent, ils viennent voir plusieurs fois s'il y a du trafic... . Ca fait quand même pas mal. ” (promoteur)

L'un des autres promoteurs en profite même pour divulguer la clé de voûte de la promotion immobilière :

“ Les trois critères principaux de l'immobilier sont : premièrement, la situation; deuxièmement, la situation; troisièmement, la situation. En fait, c'est la situation qui vous fait vendre le produit. Si un immeuble est mal situé, aussi merveilleux soit-il, il se vendra toujours mal. A La Chaux-de-Fonds, les anciennes industries sont entourés d'immeubles locatifs, ce qui leur confère une situation appréciable. ” (promoteur)

Ensuite, et cela est nettement plus caractéristique du logement-usine, le grand vitrage et les imposants volumes sont mis en avant, car ce sont des éléments dont il est difficile de disposer dans des nouvelles constructions. Ces anciens édifices reprenant de la valeur après rénovation, l'historicité du lieu est également cité.

Finalement, j'ai demandé à mes interlocuteurs s'ils utilisaient la notion de *loft* dans leur argumentation. Quelque peu emprunté avec ce terme (qui définit un logement particulier que l'on retrouve finalement peu sur la scène chaux-de-fonnière), le premier avoue que ce n'est pas un argument de vente prioritaire, mais que certains clients se sont montrés sensibles au style de vie qu'il induit. Le second déclare que

“ La notion de loft est délicate : d'un côté, elle est connue et constitue un argument de vente, de l'autre elle a un caractère un peu excentrique qui peut éveiller la réticence. ” (promoteur)

Le troisième défend quant à lui le style d'habiter *loft* au point qu'il a entrepris une procédure d'immatriculation, procédure consistant en un contrôle des plans par le géomètre cantonal, puis un enregistrement – par l'intermédiaire d'un notaire – de l'appellation au registre foncier.

Nous allons à présent constater dans quelle mesure ces arguments ont séduit les futurs propriétaires.

5.2 Seconde hypothèse

“ La transformation en logement des friches industrielles légères localisées en milieu urbain présente des avantages non négligeables. Ainsi, la possibilité de jouir des commodités procurées par la proximité du centre, d'accéder à la propriété à moindre coût, l'opportunité de moduler des espaces de taille considérable (et donc de personnaliser l'architecture intérieure de son logement) sont autant d'éléments qui peuvent favoriser le retour ou le maintien en ville de certaines catégories de la population. La réaffectation des friches industrielles légères contribue de fait à renforcer le processus de gentrification et peut ainsi constituer une alternative à la villa individuelle localisée en périphérie urbaine. ”

Dans le dessein de vérifier cette hypothèse à travers une analyse transversale des entretiens réalisés avec les propriétaires de logements-usines, je propose, dans un premier temps, de dresser le profil sociologique de ces acteurs. Si cette volonté, qui fait par ailleurs honneur à la dimension sociologique de ce travail, est influencée par des auteurs qui ont consacré un texte à la thématique qui nous concerne (RUSTERHOLZ & SCHERER, 1988 et BOURDIN, 1989), c'est également dans le dessein de nuancer quelques peu leurs affirmations et de les faire correspondre à la réalité chaux-de-fonnière. En outre, il semble impertinent de rendre compte des motivations des uns et des autres sans tenir compte de la relative diversité socio-démographique des occupants. En construisant trois catégories de propriétaires, il me sera possible de vérifier mon hypothèse en tenant compte de cette hétérogénéité.

5.2.1 Typologie des propriétaires de logements-usines

Selon RUSTERHOLZ et SCHERER, le portrait du locataire-typique peut ainsi être dressé:

“ Le marché actuel laisse supposer que les futurs habitants d’une usine désaffectée se trouveront généralement dans la classe des moins de 40 ans, à formation supérieure mais à moyens ou faibles revenus. Ils seront plutôt actifs sur le plan social, orientés vers une vie collective et plutôt modeste ou en tout cas non conformiste dans leurs exigences de confort. ” (RUSTERHOLZ et SCHERER, 1988 : 29)

Ils ajoutent que les personnes travaillant ou ayant travaillé dans une usine, ainsi que leurs enfants, ont de la peine à se voir y habiter et que les artistes, qui furent à New-York les premiers à s’installer dans des usines désaffectées, continuent d’être des locataires potentiels. Ils précisent en outre que, pour les habitants des agglomérations citadines, habiter dans une usine est devenu très chic et que ce snobisme (selon les termes des auteurs) permet de pratiquer des prix plus élevés que la moyenne. Néanmoins, conscients que le marché du logement évolue sans cesse, les auteurs estiment que l’image des habitants d’une ancienne usine évoluera à mesure que ce style d’habiter deviendra plus fréquent et coutumier²¹.

Alain Bourdin, quant à lui, rend attentif au fait que le processus de réhabilitation n'est pas uniquement le fait d'une classe sociale déterminée :

“ [...] la participation aux transformations de ce marquage est ouverte à tous, et reste une affaire d'arbitrage individuel. [...] les flux culturels s'avèrent relativement indépendants des groupes sociaux : l'évolution des mentalités et des styles de vie n'est pas indentifiable à une classe, ni, sans doute, comme on le croit parfois, à une sorte d'élite innovatrice. ” (BOURDIN, 1989, p. 102)

Les facteurs subjectifs (référence à un style de vie, représentation...) auraient donc, selon l'auteur, un poids moindre que les éléments objectifs (marché local de l'habitat, position dans le cycle de vie, situation matrimoniale, contraintes professionnelles...).

5.2.1.1 Les variables

Nous allons désormais nous pencher sur le cas qui nous intéresse. Afin de cerner les personnes vivant l'expérience du logement-usine et leurs motivations, j'ai sélectionné les variables suivantes :

- L'âge (les personnes interrogées ayant entre 25 et 55 ans, j'ai retenu deux catégories: les moins de 40 ans et les plus de 40 ans)
- La catégorie socio-professionnelle (ouvriers qualifiés, employés qualifiés, professions intermédiaires, professions intellectuelles et d'encadrement et autres indépendants)²²
- Le revenu mensuel du ménage²³
- Le type de ménage (famille / personnes vivant seules ou en couple)
- Les types de loisirs (sport / activités culturelles / autres (bricolage, jardinage, décoration, balade, lecture...))
- Le fait d'adhérer à un style de vie²⁴ et l'influence d'expériences étrangères
- Le fait que l'emménagement dans un logement-usine découle d'une volonté donc, en termes de marché, d'une demande
- L'attractivité des prix (afin de saisir si le logement-usine est plus accessible qu'une villa)

²¹ Rappelons que leur ouvrage a été écrit en 1988 et que depuis, ce type de logement s'est quelque peu répandu.

²² Les différentes CSP permettent en effet de déterminer la position sociale en tenant à la fois compte de la profession et de la formation. Je me suis quant à moi basé sur la classification proposée par D. Joye et notamment sur le chapitre "Comment faut-il classer" de l'ouvrage *La structure sociale de la Suisse. Catégories socio-professionnelles*. Si l'auteur propose huit catégories, j'ai néanmoins éliminé de mon analyse les dirigeants, les professions libérales et les travailleurs non-qualifiés, ces derniers n'étant pas représentés dans mon échantillon.

²³ À noter que le revenu mensuel n'a pas été pondéré. Ainsi, bien que les familles et les personnes seules n'aient pas, à revenu égal, un pouvoir d'achat identique, cette considération n'a pas été approfondie.

²⁴ Alors que le mode de vie est le propre d'une classe ou d'une masse sociale à laquelle l'individu appartient, le style de vie est spécifique à l'individu, il manifeste ses écarts à la norme (PELLEGRINO, 1994 : 11).

- L'importance de l'accès à la propriété (en distinguant un volonté "ferme" d'une volonté "calculée")
- Le désir d'habiter dans une villa
- L'importance du logement, du bâtiment, du quartier et de la ville

5.2.1.2 Les tendances générales

Bien que ce travail ne s'inscrive pas dans une démarche quantitative, il me semble pertinent de relever quelles sont les caractéristiques générales des ménages vivant dans un logement-usine.

- Les ménages sont constitués à 62% par des personnes ayant moins de 40 ans;
- La répartition des catégories socio-professionnelles²⁵ est la suivante : 18% d'ouvriers, 31% d'employés, 24% de professions intermédiaires, 16% de professions intellectuelles et d'encadrement et 11% d'indépendants;
- Concernant le salaire, 60% des ménages gagnent entre 5'000 et 7'500 francs, 25% entre 7'500 et 10'000 et 15% gagnent plus de 10'000 francs;
- 52% sont des familles;
- Les trois sous-catégories des loisirs (sport, activités culturelles et autres) sont répartis équitablement;
- Seulement 14% affirment adhérer à un style de vie;
- Seuls cinq ménages souhaitent vivre dans un logement-usine : les seize autres cherchaient simplement un logement;
- L'attractivité des prix a joué un rôle pour 62% des ménages;
- Quinze d'entre eux voulaient devenir propriétaires (dont neuf qui ont choisi cette solution parce qu'elle était financièrement plus intéressante que la location);
- Environ le tiers des répondants était tenté par la villa;
- Concernant les quatre échelles ou les quatre coquilles (pour reprendre une notion avancée par les tenants de la géographie de la perception), le logement est forcément important pour 100% des propriétaires (chacun appréciant d'ailleurs fortement le fait d'avoir pu le moduler comme il le désirait) alors que seulement neuf d'entre eux se disent sensibles à l'esthétique du bâtiment. Treize ménages disent apprécier les avantages du quartier. Enfin, les personnes ayant toujours vécu à La Chaux-de-Fonds n'ont pas envisagé de quitter la ville lorsqu'ils ont décidé de déménager.

5.2.1.3 Les trois profils-typiques de propriétaires

Au vu de ces résultats, on remarque qu'il est périlleux de faire des généralités. D'ailleurs, même les promoteurs ne s'accordent pas pour définir leur public-cible. L'un affirme que

“ Les gens intéressés sont des artistes, des gens d'une certaine intelligence, d'une certaine culture... ” (promoteur)

L'autre prétend que, bien que ce soit souvent des couples ou des personnes vivant seules qui achètent, le public-cible n'est pas clairement défini et que ses clients sont tous issus de milieux différents. Le dernier estime quant à lui qu'il y a eu une certaine évolution :

²⁵ Concernant la CSP, ce sont les adultes qui constituent la base. Ainsi, ce n'est pas sur un total de 21 ménages que le rapport a été établi, mais sur un total de 38 personnes (11 familles, 6 couples et 4 personnes vivant seules).

“ Les premiers contacts, c’était plutôt avec des architectes, des gens ouverts au niveau artistique...maintenant, c’est un peu "Monsieur Tout le monde", c’est de moins en moins sectorisé. ” (promoteur)

Dès lors et pour clarifier quelque peu la situation, je me suis attelé à la tâche de créer des groupes relativement homogènes. Pour ce faire, j’ai considéré "le désir d’habiter dans une villa" comme variable indépendante que j’ai croisée avec les autres variables. Ce procédé m’a permis de créer trois catégories : la première regroupe des personnes qui n’aspirent pas à vivre dans une villa, mais qui voulaient habiter dans un logement-usine; la seconde est composée de propriétaires qui ont clairement renoncé à la villa (notamment pour des questions financières), mais qui se satisfont très bien de leur logement; la troisième réunit des personnes pour qui le logement-usine est une alternative à la villa²⁶. Nous allons désormais faire connaissance de manière plus détaillée avec ces trois profils de propriétaires.

La **première catégorie** regroupe huit ménages qui ont en commun les éléments suivants : ils ont moins de quarante ans, ils vivent seuls ou en couple et se disent sensibles aux activités culturelles et aux voyages. En revanche, leur position dans l’espace social varie : on n’observe aucune homogénéité quant à la catégorie socio-professionnelle et au revenu.

Au-delà de la dimension socio-démographique, leur volonté d’habiter dans un logement-usine est soit clairement affichée :

“ C’était une volonté de ma part d’habiter dans ce type de logement. Sachant que des usines chaudes-de-fonnières étaient désertées par les entreprises, je me suis baladée dans la ville pour essayer de trouver quelque chose. En voyant celui dans lequel j’habite maintenant je me suis renseigné pour savoir qui en était le propriétaire. ” (propriétaire de logement-usine)

Soit largement influencée par l’envie de vivre dans un espace lumineux et spacieux :

“ Pour moi, il y a une chose qui est primordiale dans l’habitat, c’est la lumière. De plus, j’aime beaucoup les espaces ouverts, sans cloisonnement. De fait, l’idée du loft m’a tout de suite séduite. Alors, quand j’ai vu les pancartes en ville "Lofts à vendre" j’ai entamé les démarches... ” (propriétaire de logement-usine)

Pour ces personnes, l’adhésion à un style de vie et les références à des expériences étrangères ont joué un rôle certain :

“ J’ai réellement l’impression d’adhérer à un style de vie, une manière de vivre, qui se caractérise par une certaine ouverture, une forme de tolérance et de partage : quand je reçois des amis, tout est là... ” (propriétaire de logement-usine)

“ J’ai évidemment été influencé par des expériences étrangères : j’ai un ami qui vit dans un loft à New-York et quand j’ai vu son logement, je me suis dit que c’était bien de vivre comme ça, d’avoir de l’espace. ” (propriétaire de logement-usine)

Ensuite, l’attractivité des prix et l’accès à la propriété n’étaient pas des critères déterminants dans leurs choix. En revanche, ils se disent sensibles à l’esthétique et l’architecture du bâtiment et ne relèvent guère les avantages du quartier.

Bref, nous avons affaire à des personnes que l’on pourrait qualifier de *lofters* ou *semi-lofters*. Leur sensibilité à l’architecture d’intérieure et les voyages qu’ils ont réalisés dans certaines grandes villes (New-York, Paris ou Londres) les ont amenés à être tenté de vivre l’expérience du logement-usine. D’ailleurs, certains d’entre eux défendent ardemment un style de vie et un mode d’habiter qui serait le propre d’une frange restreinte de la population :

“ Je pense que l’on fait partie d’une catégorie restreinte de personnes qui vit dans un logement-usine aussi brut, aussi ouvert. Je dis une catégorie restreinte parce que nous renonçons à certaines choses comme un jardin, des chambres d’amis, des chambres pour des enfants... Nous n’avons pas un chemin tracé qui suit le schéma mariage – enfants –

²⁶ N.B. Trois ménages ne rentrent dans aucune catégorie : je n’en ai donc pas tenu compte.

villa, comme l'ont les gens actuellement. Nos connaissances étaient surprises par notre démarche et nous ont de fait catalogués. Bref, c'est un style assez marginal, un état d'esprit. ” (propriétaire de logement-usine)

En ce sens, le logement-usine devient un habitat innovant qui procure ce que P.Bourdieu nomme des bénéfices de distinction (BIAU, 1988). En effet, habiter signifie généralement plus que se loger : c'est aussi un moyen de s'approprier un espace en référence à des modèles culturels qui motivent l'affirmation de soi dans les rapports aux autres (PELLEGRINO, JACOT & LAMBERT, 1988).

Finalement, on pourrait être tenté de dire que cette première catégorie constitue une demande individuelle pour ce type de logement et participe donc au processus de réhabilitation.

La **seconde catégorie** réunit quatre familles d'ouvriers et d'employés dont le revenu mensuel varie entre 5'000 et 7'500 francs. Ils ont tous été sensible à l'offre : ils cherchaient un appartement plus spacieux avec une terrasse ou un accès direct au jardin. L'attractivité des prix à jouer un grand rôle dans leur choix. D'ailleurs, bien que l'accès à la propriété n'était pas un but en soi, ils ont réalisé qu'il était financièrement intéressant de devenir propriétaire :

“ L'attractivité des prix a joué un grand rôle : ici, c'est bien moins cher que l'habitation individuelle et meilleur marché qu'une location – pour une même surface – dans un logement traditionnel. ” (propriétaire de logement-usine)

“ Nous ne voulions pas absolument devenir propriétaire, mais en faisant le calcul, nous nous sommes rendus compte que acheter ici nous revenait moins cher qu'une location où nous étions avant. Nous avons donc fait le pas. ” (propriétaire de logement-usine)

Ensuite, nous pouvons relever qu'aucun d'entre eux n'a l'impression d'adhérer à un style de vie particulier. Certains vont même jusqu'à nier le fait qu'ils vivent dans une ancienne industrie :

“ Nous n'avons pas du tout l'impression d'adhérer à un style de vie : nous vivons dans un logement finalement très classique, presque un logement HLM... ” (propriétaire de logement-usine)

Finalement, tous s'accordent pour reconnaître l'importance du quartier :

“ La localisation dans la ville était très importante. Nous sommes d'ailleurs ravis du quartier : l'école est à 50 mètres, la piscine et la patinoire sont très proches, nous sommes à dix minutes à pied d'un grand centre commercial... ” (propriétaire de logement-usine)

Cet élément est probablement à corréliser avec le fait que cette catégorie regroupe des familles : les parents apprécient généralement que leurs enfants puissent se rendre à pied à l'école, à la piscine, etc. Ces derniers gagnent ainsi en autonomie, ce qui, comme nous le verrons ci-dessous, contraste avec la vie en zone périurbaine.

Finalement, on peut dire que cette catégorie ne vit pas dans ce que l'on nomme communément un *loft*, mais dans un bâtiment industriel reconverti en logement. Outre ce glissement terminologique dont parle Véronique Biau (BIAU, 1988 : 156), faisant référence à la connotation anticonformiste et snob du *loft*, il faut reconnaître que l'espace architectural de leurs logements ne correspond guère à celui qui figure dans les livres d'architecture d'intérieure consacrés aux logements non-cloisonnés, ce que reconnaissent par ailleurs leurs propriétaires :

“ Ici, ce n'est pas un vrai loft parce que nous avons beaucoup cloisonné. ” (propriétaire de logement-usine)

Ce qui différencie principalement la **troisième catégorie** des deux autres, c'est qu'elle est composée de ménages qui, comme nous l'avons déjà relevé, souhaitaient vivre dans une villa. À part cela, ils ont en commun d'avoir moins de 40 ans et d'apprécier le sport. En revanche, ils n'appartiennent pas à une catégorie socio-professionnelle précise et n'ont pas de revenus équivalents.

Leur volonté de devenir propriétaire est quant à elle clairement affichée, à l'instar de cette famille :

“ Nous voulions être propriétaires...si le logement avait été en location, nous ne serions pas venus. ” (propriétaire de logement-usine)

De même, c'est généralement le hasard qui les a amené à vivre l'expérience du logement-usine :

“ Nous avons emménagé dans ce logement par hasard : nous cherchions quelque chose de plus grand et nous nous sommes approchés des gérances immobilières de la ville. Ce n'était pas du tout une volonté d'habiter dans un logement-usine. ” (propriétaire de logement-usine)

“ C'est l'offre qui a joué un rôle. On ne cherchait pas absolument à vivre dans ce type de logement : c'est le promoteur qui nous a orienté. C'est donc un peu le hasard qui nous a amené ici. ” (propriétaire de logement-usine)

En résumé, on constate qu'habiter dans un logement-usine n'est pas le fait d'une frange définie de la population. En effet, bien que l'investissement de l'intérieur diffère d'un ménage à l'autre, on ne peut affirmer que ce type d'appartement est destiné uniquement aux personnes seules, instables, peu socialisées et très centrées sur le développement de leurs egos (BIAU, 1988 : 157). Ce constat est "réjouissant" dans l'optique du développement durable, dans le sens où chacun peut être amené à vivre dans une ancienne industrie. Les promoteurs peuvent donc se lancer dans la transformation d'usines en logement sans prendre trop de risques : le public-cible existe et il est très large. Il regroupe à la fois des familles et des personnes vivant seules ou en couple, des ménages ayant un revenu élevé et d'autres affichant un salaire plus modeste. De même, la catégorie socio-professionnelle n'est pas un critère sélectif.

5.2.2 Le logement-usine : une alternative à la villa individuelle ?

Nous allons désormais voir si le logement-usine peut constituer une alternative à la villa individuelle. En analysant les propos des uns et des autres, nous verrons que, s'il est délicat d'effectuer des comparaisons, il n'en demeure pas moins que le logement-usine procure des avantages très intéressants qui peuvent être mis en avant par les promoteurs. Dans le dessein de rendre l'analyse appropriée, je propose dans un premier temps, de revenir sur le profil sociologique du périurbain et sur les avantages-clés de la villa.

5.2.2.1 Profil sociologique du périurbain

Sans trop entrer dans les détails, nous pouvons dire que l'habitat en zone périurbaine concerne particulièrement une catégorie spécifique de la population qui cherche, par l'acquisition d'une maison individuelle (rendue possible grâce à un accès facilité à la propriété), à échapper à toute forme d'interaction avec le monde social extérieur. Jacques Lévy, dans la préface de l'ouvrage de Pinson et Thomann (2001) va même jusqu'à dire que la maison individuelle est le moyen de fuir la promiscuité des inférieurs à soi. On peut donc affirmer que le phénomène est une affaire de classe, c'est pourquoi il paraît aisé de dresser le profil sociologique du périurbain. Pinson et Thomann (2001), faisant référence à l'INSEE, le définissent ainsi :

“ L'habitant périurbain type est un adulte jeune avec enfants, agent de maîtrise ou technicien travaillant dans le secteur des services; il est propriétaire de sa maison et possède deux voitures. Son établissement en périphérie urbaine a été motivé par un besoin d'espace plus impérieux de la part des familles qui quittent les centres urbains saturés et leurs banlieues. Ce sont de grandes familles (2,94 personnes par ménage contre 2,57 au niveau national en 1990), déjà constituées, habitant des maisons individuelles (85%), dont près de la moitié ont cinq pièces ou plus. 40% de ces ménages disposent d'au moins deux

voitures, contre 25% de l'ensemble des ménages en France. ” (PINSON et THOMANN, 2001 : 55)

5.2.2.2 La villa : un projet familial entre quête de tranquillité et stratégie distinctive

Cette définition laisse entrevoir l'importance de trois éléments-clés : la famille, le statut de propriétaire et l'automobile (PINSON et THOMANN, 2001). En effet, véritable projet familial, la maison est souvent présentée par ses occupants comme un lieu de repos, de déconnexion et d'isolement, un "havre de paix" où règne la tranquillité (par opposition à l'appartement urbain). Ce repli domestique entretient une culture familiale construite par les valeurs bourgeoises et consolide les liens entre les membres. Le jardin, dont nous n'allons pas ici revenir sur les qualités esthétiques et hygiéniques, sert du reste pleinement la cause familiale : terrain de jeu pour les enfants, ils s'y s'épanouissent sous le regard complice, mais néanmoins vigilant des parents. Ces liens intra-familiaux se voient également renforcés lorsque l'on envisage la dépendance des enfants vis-à-vis des parents en matière de déplacements. Ils sont en effet les premières victimes de cet isolement puisqu'ils ne peuvent relier les différents lieux par leurs propres moyens (souvent trop éloignés pour s'y rendre à pied et rarement desservis par les transports publics). De fait les parents, et particulièrement les mères, sont contraints de les conduire dans les écoles ou centres de loisirs des villages et villes avoisinantes, ce qui intensifie le contrôle qu'ils opèrent sur leur progéniture.

Ensuite, la villa individuelle participe d'une stratégie distinctive qui permet à son heureux propriétaire d'afficher clairement la place qu'il occupe dans l'espace social :

“ En tant que bien matériel qui est exposé à la perception de tous (comme le vêtement), et cela durablement, cette propriété exprime ou trahit, de manière plus décisive que d'autres, l'être social de son propriétaire, ses "moyens", comme on dit, mais aussi ses goûts, le système de classement qu'il engage dans ses actes d'appropriation et qui, en s'objectivant dans des biens visibles, donne prise à l'appropriation symbolique opérée par les autres, ainsi mis en mesure de le situer dans l'espace social en le situant dans l'espace des goûts. ” (BOURDIEU, 2000 : 33)

En sus du fait que la villa augmente le capital symbolique de celui qui l'occupe, il convient de rappeler que la maison est un investissement à la fois économique et affectif, puisqu'il s'agit d'un patrimoine immobilier transmissible. Faisant le contrepoint d'une aversion pour l'argent "jeté par les fenêtres" de la location (PINSON et THOMANN, 2001), elle représente un bien dans lequel on (s')investit et que l'on espère transmettre à ses enfants. Elle devient de fait un moyen d'assurer l'accumulation et la conservation d'un patrimoine familial (BOURDIEU, 2000)²⁷.

En ces termes, la villa demeurerait l'idéal-type de l'habitat, mais réservée à une classe sociale particulière :

“ La population dans son ensemble et chacune des classes sociales préfère comme type d'habitat la villa isolée, cossue, intégrée dans un paysage de nature, mais seule la classe supérieure en fait son emblème ; il y a donc chez les classes inférieures une référence contradictoire à un habitat imaginaire auxquelles elles ne peuvent pas s'identifier. ” (PELLEGRINO, JACOT & LAMBERT, 1994 : 185)

5.2.2.3 Une clientèle différente

Cet idéal-type est, selon toute vraisemblance, partagé par une part importante de la population, y compris par certaines des personnes interrogées :

²⁷ Pour une description détaillée des nouveaux propriétaires, des modes d'acquisition compte tenu de la catégorie socio-professionnelle ou des choix relatifs à ce type d'habitat en fonction de la structure du capital (culturel et économique) de ses occupants, voir Bourdieu (2000).

“ C’est clair que la villa individuelle nous tente, mais nous sommes trop jeunes pour avoir suffisamment de fonds propres. Pour le moment, c’est pas possible, mais... bien sûr que ça nous intéressait. ” (propriétaire de logement-usine)

“ Dans un rêve que l’on peut tous faire, d’avoir sa petite maison avec un jardin et une piscine... ” (propriétaire de logement-usine)

Néanmoins, si on réfléchit en termes de marché, la clientèle n’est pas la même : selon les trois promoteurs interrogés, les personnes qui s’intéressent à la villa individuelle ne sont pas les mêmes que celles qui cherchent à investir une ancienne usine (comme le prouve la description de notre première catégorie de propriétaires). Deux objets immobiliers si différents ne peuvent en effet susciter un intérêt identique.

“ La comparaison avec la villa individuelle est difficile parce que les prix au mètre carré sont différents. Créer une villa individuelle coûte plus cher que la rénovation d’un immeuble existant. Ensuite, la clientèle pour chacun des deux objets n’est pas du tout la même. Pour la villa individuelle, il faut être fortuné parce qu’il faut beaucoup plus de fonds. De plus, c’est des familles avec des enfants qui achètent des villas, tandis que l’appartement dans une usine est plutôt prisé par des personnes seules ou en couple, bien que certaines familles soient intéressées par ce type de logement. Bref, l’appartement dans une ancienne usine n’est pas une alternative à la villa individuelle. ” (promoteur)

“ La comparaison entre le logement-usine et la villa individuelle est difficile. Déjà, les personnes qui vivent dans une villa individuelle ne veulent pas avoir de contacts directs avec leurs voisins. Ensuite, le propriétaire d’une villa est aussi propriétaire d’un terrain : il veut sa maison et son morceau de terrain. Bref, les clients potentiels ne sont pas les mêmes. ” (promoteur)

Selon leurs points de vue, on pourrait croire que les familles propriétaires de logements-usines se replient sur ce type d’appartement parce qu’elles ne peuvent se permettre, financièrement, d’accéder à la propriété d’une villa. Cependant, si cette proposition s’avère fondée, il convient toutefois de la nuancer : certains ménages n’aspirent aucunement à vivre dans une habitation localisée en périphérie. Certains se montrent d’ailleurs virulents à l’égard de la villa, ce qui renforce les dissemblances entre ces deux types de clientèle :

“ La villa individuelle est stupide. Ça fait depuis les années soixante que ça nous pourrit le paysage : les quartiers résidentiels regroupent des maisons qui se ressemblent toutes et constituent des verrues dans le tissu urbain. ” (propriétaire de logement-usine)

5.2.2.4 Le logement-usine : “ les avantages de la villa, sans les inconvénients ”

Ensuite, le logement-usine présente, toujours selon les intéressés, des avantages largement comparables par rapport à la villa. Si leurs arguments peuvent être ramené à l’expression “faire de nécessité vertu”, voire même à une certaine résignation, il n’en demeure pas moins qu’ils exposent leur vision de l’habitat et leurs motivations :

“ D’une part, la villa coûte cher. D’autre part, je ne suis pas très bricoleur et je n’ai pas particulièrement envie de vivre l’expérience de la tondeuse à gazon. Ici, nous n’avons pas ce que je considère être des contraintes. ” (propriétaire de logement-usine)

“ La villa individuelle ne me tentait pas du tout : j’ai vécu mon enfance dans une maison et je garde un très mauvais souvenir du déblaiement de la neige, du ramassage des feuilles et de la tonte du gazon... Ici, nous avons les avantages en termes de surface sans les inconvénients. ” (propriétaire de logement-usine)

“ Nous avons visité une villa individuelle, mais... en fin de compte, nous avons tous les avantages de la villa individuelle (et notamment un jardin), sans les inconvénients : toutes les charges sont réparties sur l’ensemble de l’immeuble, nous avons un concierge, etc. De plus, les propriétaires de villas ne sont pas épargnés par les problèmes de voisinage. ” (propriétaire de logement-usine)

Ensuite, et même si les *lofteurs* ont tendance à le nier, le logement-usine peut volontiers être un projet centré autour de la famille :

“ Le loft peut aussi être un projet centré autour de la famille. D’ailleurs, quand on est venu là, on avait pas encore d’enfants et c’est peut-être l’espace qui nous a donné envie de créer une famille. ” (propriétaire de logement-usine)

La villa n’a donc pas l’exclusivité de l’habitat familial : il s’agirait du vision résultant d’une conception quelque peu bourgeoise de la famille. Dans le cas qui nous concerne, l’un des promoteurs a d’ailleurs axé ses arguments de vente autour de la famille. Il a en effet usité du concept de *lofts familiaux* pour attirer une clientèle précise :

“ Le loft peut aussi être un projet centré autour de la famille. C’est d’ailleurs ce que nous avons voulu mettre en avant. Bien que le loft, en tant que logement totalement ouvert soit difficile à vivre avec des enfants, si on dresse des cloisons, le problème est réglé, au risque d’en faire un appartement traditionnel. ” (promoteur)

Ainsi, le logement-usine est facilement adaptable à tout type de ménage : il répond aux attentes du jeune couple qui souhaite vivre dans un espace entièrement ouvert, il offre, une fois cloisonné, de nombreux espaces à la famille nombreuse, ...

Pour conclure sur le thème de la villa, nous pouvons dire que cet objet immobilier a encore un avenir non négligeable et qu’il continue à susciter un intérêt certain. Les promoteurs interrogés cherchent activement à mettre en valeur ce type de résidence. Ensuite, il est délicat d’affirmer que le logement-usine en constitue une alternative. D’une part, la clientèle n’est pas la même notamment parce que ces deux manières d’habiter n’évoque pas le même statut et la même insertion sociale. De même, les styles de vie qu’elles évoquent ne s’inscrivent pas dans une structure similaire (ce qui est consenti par les ménages inscrits dans la première catégorie). D’autre part, l’investissement financier n’est pas le même : nombreux sont ainsi ceux qui souhaitaient acquérir une villa individuelle et qui ont dû, faute de moyens, y renoncer (ce qui se vérifie pour les deux autres catégories). Néanmoins, ces derniers ont choisi de vivre dans un logement-usine et c’est en ce sens que mon hypothèse conserve une certaine pertinence. Le logement-usine fournit à ses occupants des privilèges finalement comparables à ceux de la villa individuelle : la possibilité de devenir propriétaire en bénéficiant de prix relativement attractifs, de moduler son logement en fonction de ses envies et de sa créativité, de profiter des avantages que procure le quartier, voire même de jouir d’un jardin et d’une bonne entente entre co-propriétaires (élément qui est souvent revenu lors des entretiens). Les ménages qui désiraient vivre dans une villa ont orienté leur choix vers le logement-usine et reconnaissent désormais que ce dernier procure les avantages de la villa sans les inconvénients. C’est en ce sens qu’ils “font de nécessité vertu” et que ces deux types d’habiter peuvent être comparés.

5.2.3 A-t-on affaire à un processus de gentrification ?

Au cours du chapitre précédent, nous avons vu comment fonctionne le processus de *gentrification*, dans quel contexte il s’inscrit et quels en sont les effets pervers. Revenons désormais sur la définition qu’en donne Mathieu Van Criekingen :

“ [...] processus de production d’un espace aisé et homogène à partir d’un espace urbain dégradé au préalable (qu’il soit habité ou non) qui, dès lors, voit son aspect extérieur se transformer par des rénovations du bâti existant (conservant la fonction originale des bâtiments ou la transformant) ou des nouvelles constructions et qui repose sur une mobilité résidentielle (par installation de nouvelles populations et, s’il y a lieu, par départ plus ou moins contraint par différents types de pression des populations préalablement en place). ” (VAN CRIEKENGEN, *in* BIDOU-ZACHARIASEN, 2003 : 83)

Pour compléter cette définition, nous pouvons évoquer le portrait que Francine Dansereau dresse des *gentrifiers*, c’est-à-dire de ceux qui participent pleinement au bon fonctionnement du processus : ils sont plus jeunes et possèdent des capitaux économiques et surtout culturels plus élevés que leurs prédécesseurs (s’ils existent). Leur choix d’habitat est fondé sur les

qualités architecturales et de localisation. Les enjeux symboliques jouent donc un rôle prépondérant dans le processus de *gentrification* (DANSEREAU, 1985). Ensuite, toujours selon Dansereau (1985) cette frange de la population défend des valeurs culturelles largement inspirées des mouvements de contestation des années 1960. Ainsi, l'opposition au gaspillage de la société de consommation, l'attachement à la préservation de l'environnement et du patrimoine bâti, la recherche d'une société conviviale et pluraliste, la volonté d'une réconciliation du privé et du public, du travail et du ludique contribueraient à ce que ces groupes sociaux "colonisent" les centres-villes.

5.2.3.1 Une *gentrification* contextuelle

Examinant ces propos, nous constatons quelques similitudes avec le cas qui nous intéresse. Tout d'abord, la transformation des usines sur lesquelles je me suis concentré a entraîné une revalorisation de bâtiments dont l'intérêt architectural n'est pas négligeable aux yeux des nouveaux copropriétaires²⁸. L'esthétique de l'immeuble a ainsi retenu l'attention d'un tiers des ménages interrogés :

“ Les qualités esthétiques et architecturales du bâtiment nous ont flashés. C'est un immeuble qui date de 1917, très art nouveau. Au niveau de l'architecture, ils ont bien respecté et préservé les atouts. ” (propriétaire de logement-usine)

“ Ce qui m'a flashé de prime abord, c'est le bâtiment... Je suis amoureuse des maisons et je trouve que celle-ci a beaucoup de cachet. Par contre, le quartier est encore un peu triste, mais je pense qu'il est amené à se transformer, à s'animer. ” (propriétaire de logement-usine)

De même, la localisation dans la ville a joué un rôle pour treize d'entre eux. Certaines personnes consultées ont même relevé que leur venue dans le quartier pouvait contribuer à lui redonner vie :

“ Ce que nous avons réalisé en venant ici, c'est que ce principe de réhabilitation permet de redonner de la vie à des quartiers qui étaient presque morts... Il y a des appartements en plus, ce qui fait le bonheur du petit commerce de proximité. ” (propriétaire de logement-usine)

“ C'est bien de réutiliser des lieux, de redonner vie à un quartier... On peut imaginer que dans des zones plus tristes, ça ramène un peu de la vie, des activités, des enfants qui crient, des gens qui se rencontrent... ” (propriétaire de logement-usine)

La sensibilité à l'environnement et la préservation du patrimoine bâti a également joué un rôle pour de nombreux répondants :

“ Si nous avions construit du neuf, nous aurions beaucoup insisté sur la dimension écologique : récupération de la chaleur, panneaux solaires... ” (propriétaire de logement-usine)

“ Je trouve important de préserver le patrimoine industriel. De plus, je préfère les vieux immeubles qui ont une histoire, qui me racontent quelque chose. Je n'aurais jamais acheté un tel logement dans une usine construite récemment. ” (propriétaire de logement-usine)

Néanmoins, nous ne pouvons dire que le statut social des nouveaux occupants est plus élevé que leurs prédécesseurs puisqu'ils ont investi des industries localisées dans des quartiers dont je ne peux affirmer qu'ils étaient en déclin. De plus, comme relevé à plusieurs reprises, les propriétaires de logements-usines chaux-de-fonniers ne forment pas un groupe homogène qui pourrait coller à la définition de Dansereau. Une autre constatation qui découle de ce travail et qui tend à nuancer le profil établi par Dansereau est que le retour en ville n'est pas uniquement le fait des jeunes ménages :

²⁸ Il est vrai que l'architecture des bâtiments issus de l'ère industrielle fait que leur démolition paraît un gaspillage. La requalification d'une friche se fait donc, pour reprendre les propos de J.-N. BLANC (1991), par une qualification des formes.

“ La localisation dans la ville a influencé mon choix parce que je me dis que petit à petit, j'aurai moins d'indépendance, je ne pourrai plus conduire... donc la proximité des commerces et des transports publics est importante, d'autant plus qu'un centre commercial va prochainement ouvrir à quelque pas d'ici. ” (propriétaire de logement-usine)

“ A un certain âge, il faut voir plus loin, on tient compte de la vieillesse. Ici, on est en pleine ville, il y a des magasins de quartier et même un nouveau centre commercial qui va ouvrir tout près d'ici. Donc les avantages du quartier et la proximité du centre étaient importants... D'ailleurs, je vois mes parents, ils ne peuvent plus conduire... s'ils étaient restés en pleine ville, ils auraient pu rester dans leur logement. ” (propriétaire de logement-usine)

Ensuite, outre le fait qu'ils n'aient chassés personne, la trajectoire résidentielle des uns et des autres ne confirment pas le fait qu'il y ait un « retour en ville » : ils vivaient presque tous au sein de la zone urbaine chaud-de-fonnière. La Chaud-de-Fonds n'ayant pas d'agglomérations et étant une ville de taille finalement réduite, le processus de *gentrification* ne peut être compris dans les mêmes termes que pour les métropoles où il est généralement observé.

Finalement, si on sait expressément que l'emménagement de ces ménages ne découle pas d'une stratégie urbaine initiée par les services publics, nous pouvons également affirmer qu'il ne s'agit pas non plus d'une *gentrification* spontanée, mais plutôt guidée par les promoteurs immobiliers. Ce sont donc plutôt des éléments structurels et liés à la production de logements qui sont à l'origine de cette réanimation puisque les personnes constituant mon échantillon se sont toutes approchées de promoteurs.

Bref, il convient de se méfier du caractère "fourre-tout" de cette notion qui revêt des situations et implique des catégories de personnes très diverses. Le thème de *gentrification* est né dans le monde anglo-saxon, plus particulièrement à New-York et Londres qui sont des espaces urbains rassemblant des conditions socio-économiques et socio-spatiales différentes des autres villes globales, qu'elles soient européennes, asiatiques, latino-américaines... (aux Etats-Unis, la place laissée à l'hétérogénéité socio-ethnique est moindre qu'en Europe). Il convient donc de tenir compte de la façon dont se manifestent à l'échelle locale les transformations sociétales et les caractéristiques socio-spatiales dans lesquelles celles-ci se déploient (VAN CRIEKINGEN, *in* BIDOU-ZACHARIASEN, 2003). De même, les personnes considérées comme des *gentrifiers* ne répondent pas tous à l'archétype des *yuppies* (dont la bonne intégration dans les activités de pointe du tertiaire supérieur et le haut revenu en font les investigateurs du processus). D'autres catégories de la population affichent des modes de consommation ostentatoire et affirment des valeurs pro-urbaine : les étudiants, les artistes et toute une série de profils contribuent donc à la revalorisation de certains quartiers. Finalement, il existe d'autres phénomènes que la thématique de la *gentrification* ne mentionne pas, mais qui participent à la revalorisation résidentielle. Il en est ainsi de l'"auto-réhabilitation", de l'"auto-amélioration" par des populations en place.

Le terme de *gentrification* fait ainsi l'objet de vifs débats et bien que sa définition soit généralement acceptée, il n'en demeure pas moins une notion qu'il faut utiliser avec une certaine prudence. Dans le cadre de cette étude, je rejoins l'appréciation de Mathieu van Criecken qui, s'il ne nie pas le phénomène comme précédemment défini, rappelle que dans les villes d'importance nationale ou régionale

“ [...] la *gentrification* serait dès lors limitée à quelques portions réduites de leur espace central et à quelques fractions de leur population. D'autres dynamiques de revitalisation résidentielle entrent en jeu. ” (VAN CRIEKINGEN, *in* BIDOU-ZACHARIASEN, 2003 : 83)

5.3 Troisième hypothèse

“ Bien que considérée comme "durable" par les spécialistes et les théoriciens, la réaffectation des friches industrielles n'est que rarement réalisée dans cette perspective. Ainsi, les intérêts financiers, la situation, l'esthétique et l'architecture des bâtiments et le style de vie associé à l'habiter en logement-usine ne servent qu'indirectement la cause du développement durable. ”

Cette dernière hypothèse me donne la possibilité de comprendre la sensibilité qu'ont les personnes interrogées à la problématique du développement durable, et notamment sa dimension urbaine. Dès lors, nous pourrions savoir si les acteurs impliqués dans le processus de réaffectation des friches industrielles le sont dans le dessein de respecter les fondements de ce paradigme. Ensuite, en interprétant les entretiens réalisés avec les promoteurs, nous tenterons d'appréhender la friche industrielle dans sa dimension sociale et économique, l'aspect environnemental n'étant plus à démontrer.

5.3.1 Des propos “ durables ” qui s'ignorent

Comme déjà signalé, plusieurs ménages se disent intéressés aux problématiques de l'environnement et de la préservation du patrimoine qu'il soit architectural ou industriel. Néanmoins seize d'entre eux ne savent pas du tout ce qu'est le développement durable et cinq n'en donne qu'une définition lacunaire et largement basé sur la dimension écologique :

“ J'ai déjà entendu parler du développement durable... C'est créer quelque chose qui ne soit pas périssable et qui ne génère pas trop de polluants ou de déchets sur le long terme... ” (propriétaire de logement-usine)

Je parle de propos “ durables ” qui s'ignorent parce que cette méconnaissance du concept ne doit pas occulter le fait que les agissements de nombreux ménages peuvent être qualifiés de durables. Ainsi, lorsque je leur ai demandé si leur démarche participait d'une volonté d'éviter l'étalement des villes, certains m'ont répondu :

“ La reconstruction de la ville sur elle-même fait partie de notre vision des choses, même si nous n'en avons pas parlé en termes de développement durable. Ensuite, le fait que le bâtiment existe était pour nous un avantage. On avait un peu de mal à concrétiser, à s'imaginer une nouvelle bâtisse dans un quartier qui n'existe pas. ” (propriétaire de logement-usine)

“ Je n'ai pas réfléchi en termes d'étalement des villes, mais je me suis dit que notre achat allait dans le bon sens. ” (propriétaire de logement-usine)

Bien que cela puisse paraître surprenant, vu le rôle qu'ils ont à jouer dans la cité, le même constat s'applique pour les promoteurs immobiliers : aucun des trois n'est parvenu à donner une définition du concept. Le premier se montre toutefois favorable à la densification des centres-villes :

“ La densification et la revalorisation des centres jouent un rôle dans ma démarche. On peut d'ailleurs profiter des infrastructures en place et c'est donc moins coûteux. De plus, si on concentre au maximum, c'est bien pour la ville, c'est bien pour tout le monde. ” (promoteur)

Outre la densification, le second s'avoue sensible à la problématique de l'étalement des villes, à la protection de l'environnement et la préservation des espaces verts :

“ Je suis sensible à la problématique de l'étalement urbain et j'espère que la réaffectation de friches industrielles puisse apporter une solution. [...] Je suis pour la protection de l'environnement. Je voyais donc, dans la réaffectation de ces friches, un moyen d'utiliser des lieux établis pour réhabiliter de la vie. En plus, nous avons fait des lofts familiaux avec des jardins. Volonté est fait de densifier la ville en travaillant sur des volumes déjà inscrits et sans pour autant supprimer des espaces verts. ” (promoteur)

Le troisième reconnaît quant à lui l'importance du respect de la nature :

“ Le respect de l’environnement, le respect de la nature, on y vient quant même. Les lofts que nous proposons seront d’ailleurs chauffés à distance (par le réseau de la ville), nous allons supprimer le chauffage à mazout. ” (promoteur)

Bref, nous pouvons affirmer que le concept de développement durable peine à se diffuser et à sortir des sphères au sein desquelles il est étudié et développé. Son caractère quelque peu diffus et le fait qu’il ne soit guère médiatisé pourraient expliquer ce manque de vulgarisation. En revanche, et c’est en ce sens que mon hypothèse se vérifie, certaines pratiques génèrent des avantages qui servent indirectement la cause du développement durable comme c’est le cas pour la transformation des usines en logements.

5.3.2 D’une non-considération de la dimension sociale du développement durable

“ Les mécanismes encourageant la construction de logements sociaux se sont révélés peu adéquats pour maintenir (et moderniser) des bâtiments existants. La valeur élevée des terrains, les nombreuses modifications et améliorations à apporter aux bâtiments afin de les adapter aux programmes de constructions de logements et enfin les solutions parfaites recherchées au point de vue technique font que les changements d’affectation coûtent beaucoup plus cher que la construction de nouveaux bâtiments. ” (RUSTERHOLZ et SCHERER, 1988 : 132)

Cette citation de Rusterholz et Scherer ne laisse rien entrevoir de positif quant à la dimension sociale que peut revêtir le logement-usine. Afin de vérifier si elle s’appliquait au contexte chaux-de-fonnier, j’ai posé la question aux promoteurs de savoir s’il était envisageable de faire du logement social dans ces anciennes industries. Leurs réponses, en substance, confirment les dires des deux auteurs. Néanmoins, chacun avance des arguments différents. Ainsi, le premier n’évoque que l’aspect financier :

“ Du logement social ? Oh, non... Si vous faites du logement social, il ne faut pas trop investir, parce qu’après ça devient trop cher et c’est plus social. Je pense que les chaux-de-fonniers apprécient le confort. ” (promoteur)

Le second, s’il ne néglige pas cet aspect, met également en avant le fait que la réalisation de logements sociaux impliquerait une dégradation symbolique de ce type d’appartements. Ces derniers perdraient ainsi une puissance distinctive recherchée par les autres acheteurs potentiels. En revanche, il légitime ses propos en évoquant les méfaits de la ghettoïsation et les avantages socio-culturels de la mixité des populations :

“ Faire du logement social dans une ancienne usine... Disons qu’en Suisse, il y a des réglementations : si on réaffecte, on doit beaucoup investir... En plus, c’est négatif parce que les gens se diraient “ ces usines qui sont habitées, c’est du bon marché ”, ce qui peut avoir un effet négatif pour le parc immobilier d’un lieu, le dévaloriser... Finalement, je trouve que le logement social participe à une forme de ghettoïsation, c’est pourquoi je suis plus favorable à la mixité des populations au sein d’un même bâtiment, bien qu’il soit très difficile de varier les prix des loyers au sein d’un même immeuble. ” (promoteur)

Le dernier prétend que ce n’est pas l’idéal, mais que le principe se prêterait bien à La Chaux-de-Fonds. Il propose une solution alternative qui, si elle n’est pas à négliger, n’en constitue pas moins une solution inaccessible pour les personnes vivant généralement dans des logements sociaux :

“ On peut peut-être faire du logement social dans une ancienne usine... mais c’est pas l’idéal. A La Chaux-de-Fonds, il y a néanmoins pas mal d’usines qui s’y prèteraient. L’idéal, ce serait plutôt des coopératives, c’est-à-dire un ensemble de personnes qui achète un bien immobilier. Il s’agit d’une mise en commun de moyens financiers. ” (promoteur)

Bref, on constate que le logement-usine ne se prête pas, selon les promoteurs, à accueillir des personnes à faibles revenus. D’ailleurs, la vente en propriété par étage étant apparemment la forme la plus adaptée pour ce type de bien immobilier, il faut se rendre à l’évidence que seule une certaine catégorie de la population possède le capital nécessaire pour acquérir un tel

logement. Comme le laisse donc entrevoir la logique économique, la classe de prix des logements joue un rôle de sélection qu'il est difficile de pallier. La solution demeurerait entre les mains des autorités communales. Il est en effet de leur ressort de subventionner des logements sociaux. Leur création pourrait ainsi se faire à travers une collaboration entre lesdites autorités, une entreprise générale de construction, des propriétaires de friches industrielles et des promoteurs immobiliers.

Finalement, on peut relever que ce qui est vrai pour les opérations modestes l'est aussi pour les actions de grandes envergures et ce d'autant plus que ces dernières ne peuvent généralement être supportées par un seul acteur : les entreprises privées et publiques tentent ainsi de travailler de concert à travers un partenariat public-privé. Or, des difficultés émergent lorsque les intérêts des uns et des autres divergent : la recherche de profits immédiats est difficilement compatible avec la notion d'intérêt public. Il n'est de fait pas rare de voir d'anciens complexes industriels transformés en logements ou en bureaux de luxe.

5.3.3 Le logement-usine : un outil promotionnel pour la cité

J'ai pris le parti de mesurer la dimension économique du développement durable en me basant sur l'observation de spécialistes qui affirment que de nombreuses opérations de réhabilitation de friches industrielles ont eu un impact positif sur un quartier, voire sur une ville dans son ensemble. La reconquête peut ainsi agir en faveur de la redynamisation économique et sociale et de la construction d'une image positive d'une ville. Le service d'urbanisme de la ville de La Chaux-de-Fonds est d'ailleurs conscient de ce phénomène :

“ Les bâtiments industriels vacants posent problèmes, car ils ternissent l'image de la ville. En outre, ils représentent une perte financière évidente, en termes de loyer, pour le propriétaire, donc un manque à gagner pour la commune puisqu'elle ne va pas encaisser d'impôt. ” (représentant du service d'urbanisme)

J'ai donc demandé aux promoteurs si les logements-usines pouvaient devenir un outil promotionnel pour la ville de La Chaux-de-Fonds. Leurs réactions ont été les suivantes :

“ Ce type de logement participe à la promotion de la cité puisque certaines personnes viennent de l'extérieur pour s'installer à La Chaux-de-Fonds. Pour nous, c'est important de ramener ces gens. Mais c'est encore une idée à creuser et à renforcer. ” (promoteur)

“ Ce type de logement pourrait participer à la promotion de la ville de La Chaux-de-Fonds, mettre en valeur ses particularités de ville industrielle. Pour ce faire, il faudrait agir de manière globale, intégrer plusieurs acteurs. ” (promoteur)

“ En admettant que nos clients potentiels viennent s'installer, nous pourrions créer une certaine dynamique : ils pourraient servir d'exemples et permettre d'attirer des gens fortunés dans notre ville. ” (promoteur)

À les entendre, on remarque que le potentiel existe, que La Chaux-de-Fonds pourrait devenir un lieu où la culture du logement-usine servirait d'outil promotionnel visant à attirer les contribuables. Pour réaliser ce projet, il faudrait que les acteurs-clés de la ville (service économique, service d'urbanisme, promoteurs immobiliers, entrepreneurs, etc.) mettent leurs compétences en commun à travers un partenariat public-privé.

QUATRIEME PARTIE

CONCLUSION

1 CONCLUSION

Au cours de ce travail, la volonté a été d'aborder le développement durable au travers de l'urbain. En effet, la ville permet à la fois une approche à l'échelle locale d'un phénomène global et représente un cas intéressant de réflexion et d'analyse dans le sens où la forte concentration d'activités économiques et résidentielles en fait une grande consommatrice d'énergie et de sol ainsi qu'une puissante source de pollution. Nous avons vu que les tendances récentes du régime d'urbanisation posent certains problèmes et compromettent la vision d'une ville durable et idéale. La périurbanisation, les phénomènes de "ville éclatée" ont rendu ambiguë la distinction conceptuelle entre la ville et la campagne, mettant en exergue la problématique de la mobilité, de la consommation énergétique et un modèle d'habitat qui dépend entièrement de l'automobile. Afin de solutionner ces problèmes, ou du moins de les amoindrir, nombreux sont les spécialistes qui préconisent une reconstruction de la ville sur elle-même, c'est-à-dire une densification de cette dernière. Bien que le concept de ville compacte présente des limites irréfutables, il semble qu'une solution consensuelle réside dans la réaffectation des friches industrielles : sans forcément augmenter l'indice d'utilisation du sol, ce procédé permet de réaffirmer l'utilisation d'une portion réduite de territoire et de sauver des édifices d'une démolition parfois imminente.

1.1 Une aventure qui ne fait que commencer

Bien que reconnue et recommandée, la reconversion de bâtiments industriels nécessite une approche pluridimensionnelle qui peut décourager les entrepreneurs. Néanmoins, contrairement aux friches industrielles lourdes localisées en périphérie, les usines étudiées dans ce travail sont facilement transformables. En effet, dès le problème financier réglé, aucune entrave ne s'oppose aux promoteurs. Or, la dimension financière peut également devenir une motivation : la création de logements-usines permet de déjouer la concurrence et de créer un nouveau marché. Ainsi, si les premiers à s'être investis dans le processus de reconversion ont pris des risques qu'ils ne faut pas négliger, ce marché est aujourd'hui en pleine extension. La transformation d'usines en logements est devenu "un bon créneau", puisque la demande existe réellement. L'un des promoteurs interrogé affirmait d'ailleurs qu'il s'agissait d'une aventure qui ne faisait que commencer. Toutefois, différentes dimensions objectives et subjectives doivent être considérées : la situation, l'esthétique et les qualités architecturales du bâtiment et les caractéristiques de l'espace interne jouent un rôle déterminant. De nombreux paramètres sont à prendre en compte, mais on peut envisager que chaque usine inutilisée puisse retrouver une nouvelle affectation pour autant que les architectes et les promoteurs fassent preuve d'imagination et de bon sens :

“ Si on veut continuer à réhabiliter, il faut avoir d'autres idées que l'habitat. Je crois qu'une bonne partie de ces usines ne sont pas situées dans des lieux idéaux pour l'habitat, c'est pourquoi il faut aussi se pencher sur des réaffectations qui profitent aux activités culturelles. ” (promoteur)

Ensuite, concernant les relations avec les autorités, il ne semble pas que les promoteurs aient de demande particulière. On peut néanmoins prétendre que le partenariat public-privé, largement évoqué dans le rapport Brundtland, existe sans qu'il ait été clairement formulé. La ville et les promoteurs sont conscients de l'importance de la démarche et, bien que les motivations des uns et des autres ne soient pas forcément les mêmes, les résultats s'avèrent, pour l'observateur extérieur, largement satisfaisants.

1.2 Les nouvelles tendances de l'habitat

Le logement-usine offre à ses occupants une surface habitable conséquente, facilement modulable et lumineuse. Ces éléments séduisent d'autant plus qu'ils répondent aux nouvelles tendances de l'habitat contemporain. Ils constituent un précieux argument de vente auquel sont sensibles les futurs acquéreurs. Ensuite les immeubles, généralement témoins du passé, sont dotés d'une valeur architecturale et historique qui leur confèrent un certain prestige. C'est d'ailleurs avec une certaine fierté que les propriétaires rappellent l'entreprise qui siégeait dans les murs de leur appartement. Finalement, les promoteurs sachant prendre garde aux facteurs de localisation, la proximité du centre, des commerces, des écoles, des espaces de loisirs et des transports publics est largement appréciée par les propriétaires. Cet ensemble de paramètres joue un rôle évident pour une clientèle qui ne se limite pas à une catégorie restreinte de la population, mais qui au contraire, est dispersée dans l'ensemble de l'espace social. Cette hétérogénéité socio-démographique s'explique par le fait que le logement-usine est vendu à des prix attractifs (par rapport à d'autres biens immobiliers) et qu'il donne la possibilité à chacun de moduler une surface brute en fonction de ses moyens, de ses aspirations et de la taille du ménage (les couples et les personnes vivant seules auront tendance à laisser l'espace très ouvert, tandis que les familles le cloisonneront davantage). Au vu des avantages qu'il procure, le logement-usine peut, pour des personnes ayant des moyens financiers modérés, constituer une alternative intéressante à la villa individuelle.

1.3 Préserver un patrimoine plutôt que limiter l'étalement urbain

Nous sommes partis d'un postulat global qui stipule que la réhabilitation des friches industrielles permet de reconstruire la ville sur la ville et ainsi répondre aux exigences formulées par les tenants du développement urbain durable. Si cette affirmation n'est plus à démontrer, nous nous devons de la recontextualiser. En effet, certaines villes sont déjà relativement denses et ne contiennent pas de "dents creuses" qu'il conviendrait de combler. Le plan en damier de La Chaux-de-Fonds, grâce à son caractère fonctionnel et rationnel, était pensé pour éviter au maximum les vides. Si l'on ajoute à cela le fait que cette ville ne connaît pas de croissance démographique, qu'elle n'a pas à gérer une crise du logement et qu'elle n'est pas constituée en agglomération avec d'autres communes, force nous est de déclarer que ce n'est pas dans un souci de limiter l'étalement urbain que les usines sont reconverties. De fait, la méconnaissance du concept de développement durable par les acteurs interrogés et particulièrement de la problématique du frein à l'étalement, peut être imputée au contexte dans lequel ils évoluent. En revanche, la volonté de préserver un patrimoine est largement évoqué, tant par les promoteurs que par les propriétaires de logements-usines. Ces derniers adoptent l'attitude patrimoniale mentionnée dans la Charte d'Aalborg et reconnaissent les attributs patrimoniaux des édifices industriels chaux-de-fonniers. C'est donc cette dimension qui doit être mise en avant pour favoriser le processus de reconversion.

1.4 Un potentiel finalement limité

Bien que les résultats de cette étude laisse entrevoir l'avenir des friches industrielles chaux-de-fonnières avec un certain optimisme et que le processus de reconversion puisse contribuer à freiner, dans une certaine mesure, l'étalement des villes, il n'en demeure pas moins que l'aménagement du territoire ne jouit actuellement pas d'une force exécutoire suffisamment grande pour limiter l'urbanisation. Selon HAEBERLI et ses co-auteurs, tant que la construction à la périphérie sera facile, il n'y a guère de chance que le redéploiement intra-urbain puisse être garanti. C'est pourquoi une modification de la loi sur l'aménagement du territoire doit être envisagée. Cette dernière se devrait d'être beaucoup plus interventionniste. En parallèle, il conviendrait de promouvoir les transport publics, les rendre plus attractifs.

Ceci influencerait positivement sur le maintien des populations dans les zones déjà urbanisées et freinerait donc l'implantation dans des villages ou lotissement situés en périphéries. Il est donc essentiel de travailler à la fois en amont et en aval. Le potentiel des friches industrielles restant limité, ce serait un leurre que de croire qu'elles seules ont le pouvoir de réparer les erreurs commises par le passé.

(Nombre de caractères (espaces compris) : 172'534)

CINQUIEME PARTIE

BIBLIOGRAPHIE

1 BIBLIOGRAPHIE

AMPHOUX PASCAL, GROSJEAN GILLES & SALOMON JOELLE

2001.- *La densité urbaine. Du programme au projet urbain.*- Lausanne : Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, Département d'Architecture, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne.- 165 p.

AVRIL BERTRAND, BAILLY FRANÇOIS, BENOIT XAVIER [ET AL.]

1998.- *Reconstruire la ville sur la ville.*- Paris : ADEF.- 174 p.

BAILLY ANTOINE

1999.- «Pour un développement social urbain durable», *in* : BAILLY Antoine et HURIOT Jean-Marie (sous la dir. de), *Villes et croissance. Théories, modèles, perspectives*, pp. 259-273.- Paris : Ed. Anthropos.- 280 p.

BAILLY ANTOINE & HURIOT JEAN-MARIE (PRESENTATION)

1999.- *In* : BAILLY Antoine et HURIOT Jean-Marie (sous la dir. de), *Villes et croissance. Théories, modèles, perspectives*, pp. 1-8.- Paris : Ed. Anthropos.- 280 p.

BAIROCH PAUL

1999.- «Villes et développement économique dans une perspective historique», *in* : BAILLY Antoine et HURIOT Jean-Marie (sous la dir. de), *Villes et croissance. Théories, modèles, perspectives*, pp. 9-48.- Paris : Ed. Anthropos.- 280 p.

BARON CATHERINE

1999.- «Villes, croissance et exclusion», *in* : BAILLY Antoine et HURIOT Jean-Marie (sous la dir. de), *Villes et croissance. Théories, modèles, perspectives*, pp. 207-238.- Paris : Ed. Anthropos.- 280 p.

BESSY-PIETRI PASCALE

2000.- «Les formes récentes de la croissance urbaine».- *Economie et Statistique* (Paris) n°336.- pp. 35-52

BIAU VERONIQUE

1988.- «Le loft : un nouvel habitat urbain».- *Espaces et Sociétés* (Paris) 51.- pp. 145-163

BIDOU-ZACHARIASEN CATHERINE (SOUS LA DIR. DE)

2003.- *Retours en ville. Des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres.*- Paris : Descartes & Cie.- 268 p.

BLANC JEAN-NOËL

1991.- «Les friches industrielles : de l'économique à l'urbain».- *Revue de Géographie de Lyon* (n°2).- pp. 103-107

BLANCHET ALAIN & GOTMAN ANNE

2001.- *L'enquête et ses méthodes : l'entretien.*- Paris : Nathan.- 127 p.

BOCHET BEATRICE & CUNHA ANTONIO

2003.- «Métropolisation, forme urbaine et développement durable», *in* : CUNHA Antonio et RUEGG Jean (sous la dir. de), *Développement durable et aménagement du territoire*, pp. 83-99.- Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.- 350 p.

BOITEUX-ORAIN CELINE & HURIOT JEAN-MARIE

2002.- «Modéliser la suburbanisation. Succès et limites de la microéconomie urbaine».- *Revue d'Economie Régionale et Urbaine* (n°1).- pp. 73-104

BORDAGE FAZETTE (SOUS LA DIR. DE)

2001.- *Les fabriques, lieux imprévus*.- Besançon : Les Editions de l'Imprimeur.- 287 p.

BOURDIEU PIERRE

2000.- *Les structures sociales de l'économie*.- Paris : Seuil.- 289 p.

BOURDIN ALAIN

1989.- «Comment analyser la transformation de l'espace urbain ? L'exemple de la réhabilitation de l'habitat».- *Espaces et Sociétés* (Paris) 52-53.- pp. 85-105

BRODHAG CHRISTIAN

2003.- «Genèse du concept de développement durable : dimensions éthiques, théoriques et pratiques», *in* : CUNHA Antonio et RUEGG Jean (sous la dir. de), *Développement durable et aménagement du territoire*, pp. 29-45.- Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.- 350 p.

CABANNE CLAUDE (SOUS LA DIR. DE)

1992.- *Lexique de géographie humaine et économique*.- Paris : Dalloz.- 431 p.

CALPINI GENEVIEVE

1988.- «Viens chez moi, j'habite à l'usine».- *Cahiers de l'ASPAN* (Lausanne) 3 (octobre 1988 / tiré à part du n°11 de la revue *Habitation*).- p. III.

CAMAGNI ROBERTO ET GIBELLI MARIA CRISTINA [SOUS LA DIR. DE]

1997.- *Développement urbain durable : quatre métropoles européennes à l'épreuve*.- La Tour d'Aigue : Editions de l'Aube.- 174 p.

CAMAGNI ROBERTO, GIBELLI MARIA & RIGAMONTI PAOLO

2002.- «Forme urbaine et mobilité : les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise».- *Revue d'Economie Régionale et Urbaine* (n°1).- pp. 105-140

CHALINE CLAUDE

1999.- *La régénération urbaine*.- Paris : Presses Universitaires de France.- 127 p.

CIVILISE ANNE-MARIE [SOUS LA DIR. DE]

2002.- *Patrimoine industriel et reconversion : actes du séminaire européen de Bilbao 13-15 décembre 2001*.- Bordeaux : Editions confluentes, Renaissance des cités d'Europe.- 139 p.- (Des lieux et des liens)

CLAVEL MAÏTE

2002.- «Pour une recherche sur les pratiques des périurbains».- *Communications* (Paris) 73.- pp. 203-216

COSINSCHI MICHELINE & CUNHA ANTONIO

1988.- «L'armature urbaine», *in* : OEPR Société Suisse d'Etudes pour l'Organisation de l'Espace et la Politique Régionale, *Les enjeux de l'urbanisation : Agglomerationsprobleme in der Schweiz*, pp. 70-91.- Bern, Frankfurt am Main, New-York, Paris : Peter Lang.- 379 p.

CSILLAGHY JOSEPH

1988.- «Habitat et logement», *in* : OEPR Société Suisse d'Etudes pour l'Organisation de l'Espace et la Politique Régionale, *Les enjeux de l'urbanisation : Agglomerationsprobleme in der Schweiz*, pp. 158-165.- Bern, Frankfurt am Main, New-York, Paris : Peter Lang.- 379 p.

CUNHA ANTONIO

2003.- «Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, principe d'action», *in* : CUNHA Antonio et RUEGG Jean (sous la dir. de), *Développement durable et aménagement du territoire*, pp. 13-28.- Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.- 350 p.

CUNHA ANTONIO

2002.- *Développement urbain durable et politiques du territoire*.- Neuchâtel : Institut de géographie.- [matériaux du cours 2002-2003]

DANSEREAU FRANCINE

1985.- «La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine».- *Sociologie du travail* (n°2).- pp. 191-205

EGGER MICHEL

1995.- *Le développement durable : justice sociale, équilibre écologique, identité culturelle et enracinement spirituel*.- Lausanne : Pain pour le prochain.- 18 p.

FOUCHIER VINCENT

1998.- *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*.- Paris : Editions du SGVN.- 212 p.

FREI WILLI & TRIPONEZ JEAN-MICHEL

1974.- *La Chaux-de-Fonds : développement de 1656 à nos jours. Etude urbanistique et architecturale*.- [S.l.] : [s.n.]- 209 p.

GACHELIN CHARLES

1991.- «Réflexions sur les friches industrielles dans la région Nord-Pas-de-Calais».- *Hommes et Terres du Nord* (n°4).- pp. 245-250

GARIN-FERRAZ GHISLAINE, MASSON JACQUES, ROYOUX DOMINIQUE, THEAU BENOIT [SOUS LA DIR. DE]

1998.- *Villes et développement durable : Objectif XXI^e siècle*.- Poitiers : CNFPT.- 133 p.

GASCHET FREDERIC & LACOUR CLAUDE

2002.- «Métropolisation, centre et centralité».- *Revue d'Economie Régionale et Urbaine* (n°1).- pp. 49-72

GRANDJEAN ANTOINE

1988.- «Les friches industrielles au Val-de-Travers, connaît pas !».- *Cahiers de l'ASPAN* (Lausanne) 3 (octobre 1988 / tiré à part du n°11 de la revue *Habitation*).- p. XIII.

GUBLER JACQUES

1982.- «La Chaux-de-Fonds», in : REBSAMEN Hanspeter, ROLLIN Peter et al. [réd.], *INSA : inventaire suisse d'architecture, 1850-1920, 3, Biel, La Chaux-de-Fonds, Chur, Davos*, pp. 127-217.- Berne : Société d'histoire de l'art en Suisse.- 464 p.

HÄBERLI RUDOLF ET, LUSCHER CLAUDE, PRAPLAN CHASTONAY BRIGITTE [ET AL.]

1991.- *L'affaire sol : pour une politique raisonnée de l'utilisation du sol (rapport final du programme national de recherche n°22 «Utilisation du sol en Suisse»)*.- Genève: Georg.- 192 p.

JOYE DOMINIQUE & SCHULER MARTIN

1995.- *La structure sociale de la Suisse. Catégories socio-professionnelles*.- Berne : Office fédéral de la statistique.- 192 p.

KELLERHALS CHRISTOPHE & MATHEY JOËLLE

1992.- *Les politiques urbaines en matière de récupération des friches industrielles. Mémoire de Licence*.- Genève : Université de Genève, Faculté des Sciences Economiques et Sociales, Département de Géographie.- 123 p.

KUSTER JÜRIG & MEIER HANS RUDOLF

2000.- *La Suisse urbaine. Evolution spatiale et structure actuelle*.- Berne : Office fédéral du développement territorial.- 104 p.

LACOUR CLAUDE

1987.- «La réinsertion urbaine des friches industrielles : la ville redécouverte».- *Revue d'Economie Régionale et Urbaine* (n°4).- pp. 605-624

LE CORBUSIER

1957.- *La Charte d'Athènes*.- Paris : Editions de Minuit.- 189 p.

LE JEANNIC THOMAS

1997.- «Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes».- *Économie et statistique* (Paris) n°307.- pp. 21-41

LETOMBE GWENAËL & ZUINDEAU BERTRAND

2001.- «L'impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières : une application de la méthode des prix hédoniques à l'arrondissement de Lens (Nord-Pas-de-Calais)».- *Revue d'Economie Régionale et Urbaine* (n°4).- pp. 605-624

MAXWELL JOSEPH A.

1999.- *La modélisation de la recherche qualitative. Une approche interactive*.-Fribourg : Les Editions Universitaires Fribourg Suisse.- 202 p.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES TRANSPORTS, DELEGATION A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET A L'ACTION REGIONALE

1986.- *Les grandes friches industrielles. Rapport du groupe de travail interministériel.*- Paris : La Documentation Française.- 149 p.

MORUZZI FULVIO

1988.- «Les friches industrielles. La fonction suit la forme».- *Cahiers de l'ASPAN* (Lausanne) 3 (octobre 1988 / tiré à part du n°11 de la revue *Habitation*).- pp. III-XII.

PELLEGRINO PIERRE

1994.- «Introduction : Styles de vie et modes d'habiter».- *Espaces et Sociétés* (Paris) 73.- pp. 9-12

PELLEGRINO PIERRE, JACOT FREDERIC & LAMBERT CEDRIC

1994.- «Types, modèles et emblèmes. Interfaces de la (re)présentation de soi, les styles de l'espace habité».- *Espaces et Sociétés* (Paris) 73.- pp. 165-189

PELLEGRINO PIERRE, JACOT FREDERIC & LAMBERT CEDRIC

1988.- «Habiter en région urbaine», *in* : OEPR Société Suisse d'Etudes pour l'Organisation de l'Espace et la Politique Régionale, *Les enjeux de l'urbanisation : Agglomerationsprobleme in der Schweiz*, pp. 168-180.- Bern, Frankfurt am Main, New-York, Paris : Peter Lang.- 379 p.

PINSON DANIEL

2002.- «De la maison-mon(a)de à la ville-maison».- *Communications* (Paris) 73.- pp. 217-231

PINSON DANIEL & THOMANN SANDRA

2001.- *La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse.*- Paris : L'Harmattan.- 191 p.

PROBLEMES POLITIQUES ET SOCIAUX

1999.- «Ville et environnement. De l'écologie urbaine à la ville durable».- *Problèmes politiques et sociaux* (Paris) 829 (29 octobre 1999).- 87 p.

QUINCEROT RICHARD & MOGLIA JACQUES

1986.- *Morphologie urbaine : indicateurs quantitatifs de 59 formes urbaines choisies dans les villes suisses, vol. I et II, C.E.T.A.T. , Centre d'études techniques pour l'aménagement du territoire, Ecole d'architecture, Université de Genève.*- Genève : Georg, 2 vol.

QUIVY RAYMOND & VAN CAMPENHOUDT LUC

1995.- *Manuel de recherche en sciences sociales.*- Paris : Dunod.- 287 p.

RAFFESTIN CLAUDE

1988.- «Réflexions sur la notion de "friche industrielle"».- *Cahiers de l'ASPAN* (Lausanne) 3 (octobre 1988 / tiré à part du n°11 de la revue *Habitation*).- pp. XIV-XV.

RAST RUDOLF

1990.- *La densification : rénovation ou démolition. Une contribution en vue d'assurer une utilisation mesurée des espaces bâtis.*- Berne : Département fédéral de justice et police, Office fédéral de l'aménagement du territoire.- 58 p.

REYNAUD ALAIN

1995.- «Centre et périphérie», *in* : BAILLY Antoine, FERRAS Robert, PUMAIN Denise (dir.), *Encyclopédie de géographie*, pp. 583-599.- Paris, Economica.- 1167 p.

RODRIGUEZ-MALTA RACHEL

2001.- «Régénération urbaine : variations sud-européennes».- *L'Information géographique* (n°4).- pp. 321-339

RUSTERHOLZ HANS & SCHERER OTTO

1988.- Des usines aux logements. Expériences et suggestions.- *Bulletin du logement* (Berne) 38.- 148 p.

STEIN VERONIQUE

2003.- *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public. Thèse de doctorat.*- Genève : Université de Genève, Faculté des Sciences Economiques et Sociales, Département de Géographie.- 379 p.

THEURILLAT PIERRE-YVES

1969.- *Etude sur la Chaux-de-Fonds.*- La Chaux-de-Fonds : [chez l'auteur].- 60 p.

VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

1999.- *Annuaire statistique de la ville de La Chaux-de-Fonds 1998.*- La Chaux-de-Fonds : Service Economique et Statistique.- 68 p.

VINZENS MARTIN

2003.- «Développer l'urbanisation vers l'intérieur ne tient pas du seul discours».- *Forum du développement territorial* (Berne) 2/2003.- pp. 70-72

WESTERMANN RETO

2003.- «Valorisation des friches industrielles».- *Forum du développement territorial* (Berne) 2/2003.- pp. 75-76

ZACCAI EDWIN

2003.- «Délimitations impossibles, dynamiques, enjeux futurs», *in* : CUHNA Antonio et RUEGG Jean (sous la dir. de), *Développement durable et aménagement du territoire*, pp. 47-63.- Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.- 350 p.

SIXIEME PARTIE

ANNEXES

ANNEXE I : PHOTOGRAPHIES DES FRICHES INDUSTRIELLES LEGERES DE LA CHAUX-
DE-FONDS (CLICHES DE L'AUTEUR / OCTOBRE 2004)

1. Industrie précédente : manufacture horlogère (aiguilles)
Nombre de logements : 1
En projet



Façade ouest du bâtiment



Façade sud

2. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 6 (2 par niveau)
Projet en cours



Façades nord et ouest



Façades ouest et sud



Façades est et nord

3. Industrie précédente : Atelier de bijouterie
Nombre de logements : 1 (le reste du bâtiment est encore affecté à l'industrie)



Façade nord (donnant sur la rue Numa-Droz)



Façade sud (donnant sur la rue de la Paix)

4. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 1 (rez-de-chaussée)



Façades nord et est. Le logement se situe au rez-de-chaussée. L'industrie qu'il a remplacée siégeait également au niveau moyen de l'immeuble situé en arrière-plan et ci-dessous.



Partie sud du bâtiment. Le premier niveau abrite désormais une garderie d'enfants, le second une usine de sertissage et le troisième, une église.

5. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 9



Façades nord et ouest du bâtiment



Façades sud et ouest



Jouxtant l'immeuble, la Villa Turque du Corbusier

6. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 11
Projet en cours



Façades nord et ouest du bâtiment



Façade sud

7. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 9 (5 logements-usines + 4 logements traditionnels)



Façade nord



Façade sud



Cliché pris depuis le jardin de l'immeuble voisin

8. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 9 (+1 logement traditionnel et 2 bureaux)



Façades sud et est du bâtiment



Façade sud



Façades est et nord

9. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 9
Projet en cours



Façade nord du bâtiment



Façade sud du bâtiment



Bâtiment en rénovation inscrit dans un massif

10. Industrie précédente : Manufacture horlogère
Nombre de logements : 12
En projet



Façades nord et ouest du bâtiment



Façades ouest et sud

11. Industrie précédente : Atelier mécanique
Nombre de logements : 4 (en location)
En projet



Façade sud du bâtiment



Cliché pris depuis la cour située au sud du bâtiment

ANNEXE II : GUIDES D'ENTRETIEN

Service d'urbanisme

Développement urbain durable

Définition

Le développement durable et La Chaux-de-Fonds (*en termes de densification, de reconstruction de la ville sur elle-même, d'étalement urbain...*)

Comparaison avec d'autres villes

Réaffectation des friches industrielles

Définition de la notion

Causes de l'abandon de certains bâtiments (*Les économies d'agglomération et les économies externes des zones industrielles sont-elles une entrave à ce que des entreprises s'intéressent à l'acquisition d'un ancien bâtiment localisé en centre-ville?*)

Les friches industrielles légères et La Chaux-de-Fonds (*qu'en est-il des usines vides? Comment expliquez-vous le nombre de locaux vacants?*)

Volonté de réhabilitation (*soutenez-vous les projets de réaffectation ?*)

Promoteurs immobiliers

Informations générales

Taille de l'entreprise (*nombre de personne qui y travaille*)

Taille du parc immobilier (*logements, locaux industriels et de services*)

Nombre d'années d'activité dans la promotion d'immeuble en général et de "loft" en particulier

Nombre d'immeubles reconverti en logement

Nombre de logements par immeuble

Obstacles à la réaffectation des friches industrielles légères

Les divers obstacles

1. Financiers (*les bâtiments industriels chaux-de-fonniers abritant généralement de l'industrie légère, les coûts de dépollution sont-ils néanmoins un frein à leur réutilisation*);
2. Techniques
3. Légaux/juridique (*les lois de construction et d'aménagement sont-elles adaptées*);
4. Patrimoniaux (*qu'en est-il de la valeur patrimoniale des friches industrielles? Est-ce un obstacle ou un atout?*)
5. Temporels (*les procédures de reconversion s'inscrivent-elles dans une longue durée? Si oui, le temps joue-t-il en défaveur du processus?*)

Les risques encourus (*sont-ils plus élevés que ceux liés au logement traditionnel ?*)

Soutien des autorités (*la ville vous soutient-elle dans vos démarches ou représente-t-elle un obstacle?*)

Opposition, groupe de pression (*des personnes s'opposent-elles au processus ?*)

Motivations (avantages de la réhabilitation)

Origine de l'idée (*influences étrangères, recherche de nouveaux marchés (volonté de créer un besoin), saturation des anciens, contournement des concurrents, importance de la demande...*)

Rentabilité (*est-elle plus élevée que dans le logement traditionnel ?*)

Préservation du patrimoine industriel

Revalorisation et densification des centres

Stratégies de promotion (arguments de vente)

Public cible (*à quelle catégorie de la population ces logements sont-ils destinés?*)

Arguments de vente (*un style de vie, une facilité d'accès à la propriété, la proximité des services publics et du centre, la qualité de vie dans le quartier, l'historicité véhiculée par le patrimoine industriel...*)

La centralité comme argument de vente (*le fait que le prix du terrain en centre-ville soit plus élevé qu'en périphérie, l'acquisition d'une friche permet-elle de compenser le surcoût?*)

Comparaison avec la villa individuelle (*quelles sont les stratégies respectives, lequel des deux est le plus facile à promouvoir,...*)

Location, vente, PPE (*quelle est la forme la plus avantageuse pour les promoteurs; qu'est-ce qui est généralement proposé au client...*)

Développement urbain durable

Connaissance du concept (*quelle définition en donneriez-vous ?*)

Social (*est-il envisageable de faire du logement social dans des anciennes usines?*)

Économie (*attraction de personnes extérieures à la ville, promotion de la cité*)

Environnement (*densification, reconstruction de la ville sur elle-même*)

Propriétaires

Informations générales

Nombre de personnes dans le ménage

Age de la personne interrogées et des autres membres du ménage

Origine géographique et trajectoire résidentielle (*citadine – quel quartier ? – rurale – quelle région ?*)

Profession des membres du ménage

Formation des membres du ménage

Loisirs

Activités sur le plan social (*êtes-vous actifs dans des sociétés locales...*)

Revenu mensuel du ménage (*ordre de grandeur*)

Date d'emménagement

Motivations pour ce type de logement

Comment avez-vous eu connaissance de ce type de logement (*sensibilité à l'offre ou volonté (donc demande au sens du marché) d'habiter dans ce type de logement*)

Attractivité des prix

Accès à la propriété

Localisation dans la ville (*avantages du quartier, proximité du centre*)

Qualités esthétiques et architecturales du logement et du bâtiment

Adhérence à un style de vie (*avez-vous des amis, des connaissances qui partagent cette expérience ?*)

Référence (donc influence) à des expériences étrangères

Avantages en comparaison de la villa individuelle (*le loft est-il aussi un projet centré autour de la famille?*)

Motivations personnelles (*pourquoi le loft plutôt qu'une autre forme de logement ? Est-ce lié avec un événement particulier (naissance, mariage, changement de travail)? Si cette opportunité ne s'était pas présentée, auriez-vous aménagé dans une autre région ...*)

Développement urbain durable

Connaissance du concept (*quelle définition en donneriez-vous ?*)

Utilisation réduite de l'automobile (*cette considération a-t-elle joué dans le choix ? Utilisez-vous moins la voiture depuis que vous vivez dans cet immeuble ?*)

Evitement de l'étalement urbain (*cette considération a-t-elle joué dans le choix ?*)

Préservation du patrimoine industriel