

Urbia

Les Cahiers du développement urbain durable

Centralités, urbanisme durable et projet



© Photographie : Blaise Brechbuehl, New York 2009



Observatoire universitaire
de la Ville et du
Développement durable

Numéro 11 - décembre 2010

TABLE DES MATIÈRES

Antonio da Cunha

Introduction : centralités, urbanisme durable et projet p. 3

Yves Chalas

Centre, centralité et polycentrisme dans l'urbanisation contemporaine p. 23

Rémy Allain

Formes urbaines et développement urbain durable p. 43

Jean Haëntjens

Villes durables - villes stratégiques p. 75

Michèle Tranda-Pittion

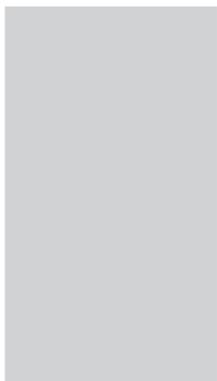
Quel potentiel pour les projets urbains/de territoire dans les processus de production urbaine ? p. 89

Sonia Lavadinho et Bernard Lensele

Importons la notion de centralité en périphérie : pour une soutenable émergence de la qualité urbaine dans la Zwischenstadt p. 113

Jean-Philippe Dind

La densification du quartier de Florissant à Renens : renouvellement d'une centralité et divergences d'intérêts p. 147

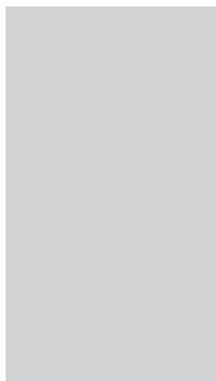


Federica Regazzoni

La création de nouvelles centralités urbaines :
production de la ville durable ? Le cas de Turin p. 163

Cyria Emelianoff

Les inégalités écologiques et environnementales,
au point de rupture d'un modèle de développement ? p. 181



La densification du quartier de Florissant à Renens : renouvellement d'une centralité et divergences d'intérêts

Jean-Philippe Dind, responsable de recherche, chargé de projet

Institut de Géographie
Université de Lausanne
Anthropole
CH - 1015 Lausanne

Courriel :
jean-philippe.dind@unil.ch

Site :
www.unil.ch/igul

Résumé

Renouveler les centralités des quartiers résidentiels est un enjeu important pour un développement urbain durable. En particulier, certains quartiers de logements locatifs des années 1960-1970 présentent des potentiels de densification, de restructuration et de renouvellement des logements et des équipements de proximité non négligeables. Se pose alors la question de la qualité de ces projets, sous un angle à la fois social et spatial. Cette qualité ne peut vraisemblablement être construite et partagée que dans le cadre d'une démarche concertée avec tous les acteurs impliqués, en particulier les habitants. Comment définir ces démarches ? Comment en particulier gérer les conflits qui émergent dans le cadre d'un projet urbain affectant un secteur déjà largement bâti ? Cet article cherche à montrer comment les démarches participatives contribuent non seulement à définir des objectifs partagés pour le projet, mais aussi comment elles permettent de médiatiser

des rapports de force en vue d'un équilibre entre les différents intérêts en présence. On présentera le cas du projet de révision du plan de quartier de Florissant à Renens, en Suisse.

Mots-clés

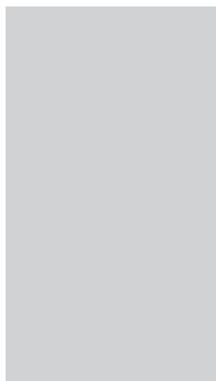
Renouvellement urbain, projet urbain, quartier, densification, concertation, démarche participative.

Abstract

Renew centralities in residential neighborhoods is an important issue for a sustainable urban development. In particular, rental housing neighborhoods from 1960-1970 show a potential for intensification, restructuring and renewal of local facilities that are not negligible. This raises the question of the quality of these projects, under both a social and a spatial point of view. This quality can only be built and shared through a concerted process with all stakeholders, especially residents. How to define this process? Especially, how to manage the conflicts that arise in the context of an urban project that affects an already largely built area? This article aims to show how participatory approaches contribute to define common objectives for the project, but also how they can mediate conflicts in order to balance the different interests and to take into account an overall perspective of the notion of collective interest. It will consider the case of the renewal of the Florissant neighborhood in Renens, Switzerland.

Keywords

Urban renewal, urban project, densification, neighborhood, concertation, participatory approach.



Introduction : densification du quartier et renouvellement urbain, pour une approche sensible

Ces dernières décennies, le développement de la mobilité individuelle et l'étalement urbain consécutif ont été accompagnés par une recomposition des centralités urbaines (Ascher, 1995 ; Bas-sand, 1997 ; Dubois-Taine et al., 1997). Celle-ci a été marquée par le développement des centres commerciaux en périphérie et la domination des activités à forte valeur ajoutée dans les centres urbains (Chalas, 2000 ; CERTU, 1999). Les fonctions des centres oscillent entre faste et fast-food, et cette évolution s'est souvent faite parallèlement à une spécialisation résidentielle des zones d'habitat. On l'observe plus particulièrement dans les secteurs suburbains et périurbains : les zones de villas n'offrent pas une densité suffisante pour faire vivre les commerces, et les quartiers de logements locatifs des années 1960 à 2000 ont survalorisé les espaces privés et la mobilité automobile au détriment de la qualité des espaces publics et des commerces de proximité qui peinent à y subsister.

Un des enjeux de la ville contemporaine est de redynamiser les centralités des quartiers résidentiels, c'est-à-dire de fournir aux habitants les fonctions permettant de répondre aux besoins de proximité et de développer une vie locale. Si cet intérêt ne saute pas aux yeux de l'*homo automobilus*, il est pourtant central pour tous les usagers vis-à-vis desquels un vécu piéton et convivial du quartier prend tout son sens : les enfants, les aînés, les actifs à domicile. Pour ces personnes, il s'agit d'aménager des quartiers mixtes et des espaces publics de qualité, lieux d'émergence d'une diversité de pratiques sociales, d'activités partagées et de création d'une identité locale (Dind, 2008).

Mais la vie des lieux, autrement dit l'émergence de centralités de quartier conviviales et accessibles à tous, passe par une certaine intensité urbaine, c'est-à-dire par une certaine concentration des logements, des emplois et des réseaux de transport, qui permet

d'assurer la viabilité des commerces et des services de proximité. Le renforcement des centralités de quartier passe par conséquent aussi au travers d'une certaine densification des logements et des emplois à proximité de ces pôles, qui doit être accompagnée par d'autres mesures telles que le renforcement de l'offre de transports publics et la qualification des espaces de vie (Cunha, 2005 : 175-192).

Densifier la ville est un objectif reconnu pour un développement urbain durable (Cunha, 2005 ; Fouchier, 1997), que ce soit du point de vue environnemental (économie du sol, préservation des paysages, limitation de la mobilité individuelle), d'un point de vue économique (contrôle des coûts d'équipement, viabilité des services de proximité) ainsi que sous l'angle social (accessibilité, convivialité). Cette densification se fait en général sur des parcelles non bâties, ou sur des friches industrielles ou ferroviaires. Mais il existe aussi un potentiel non négligeable au sein de quartiers existants et déjà largement bâtis. Ceux-ci peuvent offrir des terrains à faible intensité d'usage (pelouses interstitielles, parkings) présentant des potentiels de densification intéressants. Dans ce cas, il importe de développer une approche à la fois globale, sensible et qualitative, visant à restructurer l'ensemble du quartier en mettant l'accent sur la qualité des espaces publics et des équipements collectifs, et prenant en compte attentivement les besoins et les craintes des habitants déjà présents.

Ainsi, la densification de quartiers existants et la recomposition des centralités résidentielles posent des défis très pointus. Ceux-ci s'expriment en termes de qualification du cadre de vie, mais aussi et surtout de concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. Il s'agit en effet non seulement de construire de nouveaux logements et des équipements de proximité, mais aussi de définir, de manière concertée, un véritable projet social et spatial, permettant à la fois de préserver et/ou requalifier les lieux de vie, tout en respectant la vie des lieux et le lien social. L'acceptabilité de tout projet de densification est à ce prix.

Tel est le contexte délicat du projet de renouvellement du quartier de Florissant à Renens. Nous allons montrer comment les dé-

marchés de concertation avec les habitants et les autres acteurs concernés ont permis de mettre en évidence les rapports de force et les intérêts divergents en présence, et comment la direction du projet à œuvré pour tenir compte de manière équilibrée de ces divers intérêts en vue de définir un projet partagé et de qualité.

Le contexte du projet

Florissant est un quartier d'immeubles locatifs typique des années 1960 : huit immeubles en barres de 10 niveaux, une école et quelques commerces sont répartis au sein d'un périmètre de 6 hectares constitué essentiellement de routes, places de stationnement et espaces verts arborisés plus ou moins bien définis. On compte environ 1'400 habitants : 47% de Suisses, et plus de 40% d'ouvriers. Le quartier connaît une certaine transition démographique, avec une proportion importante d'habitants âgés installés dans le quartier depuis sa création, et des familles nouvellement installées, souvent d'origine étrangère. Cela soulève des questions de relations intergénérationnelles autant qu'interculturelles. L'offre de transports publics, de commerces et de services est bonne, mais le quartier présente des insuffisances en matière d'espaces collectifs : les habitants mentionnent en particulier l'absence de locaux pour les jeunes, des places de jeu insuffisantes et mal entretenues, très peu de bancs publics, des difficultés liées au trafic et un éclairage inadapté à certains endroits. Les habitants évoquent par ailleurs une baisse de la convivialité, une ambiance de cité-dortoir, un sentiment de repli individuel et communautaire ainsi qu'un manque d'activités de loisir et de vie de quartier.

Le projet de renouvellement du quartier est parti d'une demande des propriétaires : certaines caisses de pension possédant des immeubles ont réalisé que leur parcelle présentait un potentiel de densification. En particulier, il a été montré que les surfaces de parkings et certains espaces verts interstitiels peu valorisés pourraient accueillir de nouveaux logements. Conformément au droit cantonal qui leur en donne la possibilité¹, ces propriétaires

1 LATC, art. 67

ont demandé à la commune de Renens d'examiner la possibilité de réviser le plan de quartier datant de 1959. La commune, soucieuse aussi bien de répondre à une très forte demande de logements que de préserver les qualités actuelles du quartier, est entrée en matière à la condition qu'une approche respectueuse du contexte social et spatial soit mise en œuvre. Elle a notamment demandé que les intérêts des habitants actuels soient pris en compte. C'est dans ce contexte que l'Observatoire universitaire de la ville et du développement durable (OUVDD), basé à l'Université de Lausanne, a été mandaté pour accompagner le processus de concertation et les démarches participatives avec les habitants.

L'hypothèse que cet article va essayer de démontrer est que, contrairement à ce qu'on pourrait imaginer intuitivement dans un premier temps, le processus de concertation, qui vise à obtenir un certain consensus autour d'un projet de révision du plan de quartier, n'est pas seulement une dynamique permettant de définir et d'affiner toujours plus précisément les mesures à mettre en œuvre : il est tout autant un jeu de pouvoir et d'influences, permettant aux acteurs impliqués d'affirmer des positions, de les confronter au réel, et de faire évoluer ces positions et celles des autres acteurs dans des rapports alternant entre coopération et compétition.

De plus, si le projet lui-même se construit et évolue au travers des différentes arènes de négociation (informations publiques, ateliers, travaux de l'équipe de projet, du comité de pilotage, groupes de travail, etc.), c'est aussi et surtout au travers d'autres canaux qu'évoluent les points de vue et les rapports de force : discussions informelles entre les élus, entre les habitants, entre les propriétaires et la commune. Les jeux d'influence passent aussi par la maîtrise de l'information publique : articles de presse des partisans ou des opposants, sites internet, etc. Et ceci tout au long des différents temps du projet.

Le processus concertation mis en place pour le renouvellement du quartier de Florissant à Renens peut être comparé à une pièce en quatre actes :

- premier acte : entrée en scène et portrait des acteurs ;
- deuxième acte : les prises de position et la constitution des rapports de force ;
- troisième acte : le bras de fer ;
- quatrième acte : l'arbitrage éclairé.

Précisons d'entrée que ce projet est en cours au moment de la rédaction, et que par conséquent les résultats finaux ne sont pas encore connus.

Premier acte : entrée en scène et portrait des acteurs

Début 2008 : le rideau se lève sur une rencontre entre la Municipalité de Renens et certains propriétaires du quartier de Florissant, notamment des caisses de pension en recherche d'investissements. Les propriétaires, ayant identifié des potentiels à bâtir entre les immeubles existants, proposent de réaliser 22'000 m² de logements nouveaux, soit une croissance d'environ 30% des surfaces de plancher². Une première esquisse de projet est présentée par un bureau d'urbanisme mandaté par les propriétaires : celle-ci reprend les typologies bâties et la structure urbaine préexistante (des barres réparties dans un « parc »), dans une logique foncière de répartition des nouveaux droits à bâtir. La Municipalité rouge-rose-verte de Renens est partagée entre l'intérêt de voir se développer de nouveaux logements dans un contexte de pénurie, et la crainte de se trouver face à une pure opération de promotion immobilière, avec des conséquences redoutées en termes de qualité de vie du quartier et d'acceptabilité sociale. Elle accepte cependant d'entrer en matière sur la révision du plan de quartier, pour autant que ce projet se fasse au travers d'une démarche de concertation avec les habitants, vise un cer-

2 Cette augmentation ferait passer le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.24 à 1.68. La densité population + emplois est actuellement de 225 / ha et passerait à 266. A titre de comparaison, la densité d'une zone de villas est d'environ 30 hab+empl./ha, et le secteur péricentral de la rue Beau-Séjour à Lausanne est de 359 hab+empl./ha.

taine mixité sociale, et cherche à respecter les qualités actuelles du quartier.

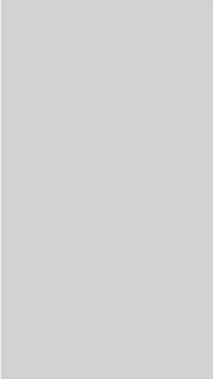
Les chercheurs de l'OUVDD (dont l'auteur) sont alors mandatés pour accompagner la commune dans ce processus, dans le cadre du programme de la Confédération « Projets urbains – intégration sociale dans des zones d'habitation »³. Ce programme sur trois ans (2008-2011) a pour but de soutenir des projets modèles visant à créer des synergies entre des démarches d'aménagement urbain et des démarches sociales et d'intégration. Dans le cadre du montage de ce dossier pour la Confédération, un petit portrait préliminaire du quartier est réalisé, mettant l'accent sur certains enjeux du quartier relatifs au cadre de vie et au lien social. Cet élément ne sera pas sans conséquences sur la suite du projet, comme nous allons le voir immédiatement.

Deuxième acte : prises de position et constitution des rapports de force

30 septembre 2009 : la scène se déroule à la Grange de Florissant, un lieu culturel proche du quartier où a été organisée une soirée d'information publique pour le lancement du projet. Sont présents la Municipalité, le Conseiller d'Etat en charge de l'intégration, ainsi que les mandataires de l'université. Le but est de faire comprendre aux habitants la démarche du projet, en particulier l'intention de définir les objectifs de manière concertée. Le message ne passe pas et l'opposition est frontale : les habitants présents rejettent en bloc toute idée de nouvelles constructions, au motif que le quartier est « fini » et que tout ajout ne pourrait que dégrader la qualité de vie. Bien que le projet soit encore totalement ouvert à ce stade, aucun des arguments posés par les intervenants ne semble susciter l'adhésion : ni la volonté de développer une approche urbanistique sensible au contexte, ni celle de mettre à niveau les équipements et espaces publics, ni la promesse d'une démarche concertée, et encore moins celle de renforcer l'intégration et le lien social.

3 <http://www.are.admin.ch>

Erreurs de communication ? Optimisme excessif des intervenants ? Probablement un peu des deux : de la part du Conseiller d'Etat, le discours sur l'intégration passe mal auprès d'anciens habitants qui se sentent parfaitement intégrés et qui ne perçoivent pas cet enjeu pour les nouveaux arrivants. Du côté de la Municipalité, le discours montre une certaine indécision : d'une part la volonté est affirmée de réaliser un projet dans le quartier, mais d'autre part il est dit que rien ne se fera sans l'accord des habitants – ce qui pour l'heure semble une condition difficile à obtenir. Finalement, les chercheurs de l'Université sont perçus au mieux comme des théoriciens déconnectés du quartier et qui en font un portrait noirci en vue de justifier une expérience *in vivo*, au pire comme des hommes de main à la solde de promoteurs sans scrupules. Mais la difficulté à faire passer le message tient aussi certainement à une méfiance exacerbée, voire à un peu de mauvaise foi chez les habitants qui ont pris la parole. La Municipalité et les autres intervenants ne s'attendaient pas à une telle réaction. Démontrer la bonne foi de la direction du projet sera dès lors un défi permanent.



La position des propriétaires est quant à elle assez simple : ayant posé dès le départ leurs attentes vis-à-vis du plan de quartier, ils savent qu'ils doivent se plier à la demande municipale d'une démarche concertée. Peu convaincus des vertus de celle-ci, ce qu'on peut comprendre de leur point de vue, leur souhait est d'avancer au plus vite, et leur position de minimiser le champ des thématiques soumises à la concertation, afin d'atteindre l'essentiel de leurs objectifs : un maximum de nouvelles surfaces de plancher. Pour eux, la négociation ne devrait porter que sur des questions telles que la localisation des locaux communs ou des places de jeu, et si possible pas sur des éléments comme l'implantation des nouveaux bâtiments, leur hauteur, etc. C'est pourtant l'intention de la direction du projet de faire porter les démarches participatives également les options d'urbanisme.

Troisième acte : le bras de fer

A partir de novembre 2009 commence la démarche participative à proprement parler⁴. Quatre ateliers, ouverts à tous les habitants, sont organisés. Ils ont pour thèmes les forces et faiblesses du quartier, les besoins en matière d'espaces publics et d'équipements, ainsi que les options d'urbanisme. Le travail est difficile : en effet, les participants sont pour majorité opposés au principe même d'un projet, ce qui rend les discussions un peu stériles. Il est à noter cependant que l'on se trouve face à une assemblée d'habitants assez âgés, donc sans enfants, qui habitent le quartier depuis longtemps et cherchent avant tout à en préserver le calme, les vues et l'accès au stationnement. Les quelques mères présentes dans l'assemblée ont peine à faire valoir des besoins pourtant avérés de places de jeux pour les enfants et de locaux pour les ados, lesquels n'ont d'autre choix que de squatter les halls d'immeubles. Ces ateliers débouchent cependant sur un certain nombre de propositions qui sont validées par l'assemblée ainsi que par l'équipe de projet. Ces propositions serviront à alimenter le cahier des charges pour la révision du plan de quartier. La quarantaine d'habitants qui ont participé ont ainsi pu exprimer leurs inquiétudes et souligner les qualités du quartier qu'ils souhaitent voir préservées.

La première partie de l'hiver 2009 est aussi le moment de la création du GIF (Groupe des intérêts des Florissant). Cette association, qui se fixe pour but de « promouvoir et soutenir le développement harmonieux du quartier de Florissant » est en fait une émanation des opposants les plus résolus au projet. Aucune précision n'est donnée dans ces mêmes statuts sur ce que pourrait signifier un « développement harmonieux ». Le 25 décembre 2009, le GIF annonce qu'il compte 150 membres, suite à un intense travail de recrutement porte-à-porte. Ils seront plus de 400 en juin 2010. A ceci ajoutés quelques articles dans la presse locale, plus soucieux

4 Celle-ci avait cependant été initiée pendant l'été 2009 par une enquête approfondie auprès d'une vingtaine d'habitants et commerçants du quartier, afin d'identifier les principales demandes. Un portrait social et territorial a également été réalisé.

de souligner les fronts que de calmer le jeu, et on comprendra que la Municipalité se soit sentie un peu malmenée, malgré la volonté réaffirmée de prendre en compte au mieux les demandes des habitants.

C'est alors que la Municipalité décide de reprendre la main : après avoir entendu les propriétaires, après avoir largement donné la parole aux habitants, il est décidé que c'est au tour des services communaux de se prononcer sur les opportunités que ce projet peut constituer pour la commune. Un groupe de travail est mis sur pied avec les différents services concernés (écoles, logement, culture, environnement, urbanisme, services sociaux). Ceux-ci se réunissent à plusieurs reprises afin d'évaluer les besoins en matière de crèches, d'agrandissement de l'école, de prescriptions énergétiques pour les nouveaux bâtiments, de logements sociaux, d'aménagement des espaces publics. De plus, un atelier d'urbanisme est organisé avec un architecte extérieur à la commune, afin de réfléchir ensemble à d'autres options pour l'implantation des bâtiments : il en résulte une nouvelle variante, très différente de celle proposée initialement par les propriétaires.

Pendant cette phase communale « interne » de réflexion, ni les habitants ni les propriétaires ne sont sollicités. L'équipe de projet termine l'été 2010 avec un recensement des demandes des trois parties en présence (propriétaires, habitants, administration de Renens), avec leurs priorités respectives, parfois complémentaires et parfois divergentes. Ce sera dès lors à la Municipalité d'arbitrer ces différentes demandes, ce qui donnera naissance au cahier des charges pour le plan de quartier. Cet arbitrage ne se fera pas de manière unilatérale et autoritaire, mais au travers d'une reprise de la concertation avec les habitants et les propriétaires.

Quatrième acte : l'arbitrage éclairé

A l'automne 2010, la Municipalité de Renens réaffirme son rôle de décideur. Dans un premier temps, l'équipe de projet lui soumet une synthèse des différentes propositions issues de la consultation de tous les acteurs. La Municipalité valide ces propositions,

en sachant qu'elles sont encore appelées à évoluer dans le cadre de la suite des démarches de concertation.

Puis les propriétaires sont convoqués, le 21 octobre 2010. Pour la première fois, la Municipalité affirme de façon formelle sa volonté de réviser le plan de quartier, et pose les conditions de cette révision : nouvelle variante d'urbanisme permettant de mieux respecter les vues et les espaces de dégagement, réalisation d'une part conséquente de logements d'utilité publique (appartements protégés, subventionnés, etc.), nécessité d'une approche globale des espaces extérieurs au travers d'un concours de paysagisme, financement par un pot commun des équipements du quartier, poursuite de la démarche participative, etc. Les propriétaires peuvent faire recours, mais ils savent désormais quelle est la ligne suivie par la commune.

Dans un second temps, une nouvelle soirée d'information publique est organisée, le 3 novembre. Elle est l'occasion de rappeler les travaux accomplis, mais surtout d'expliquer de quelle manière les demandes des habitants seront prises en compte. Elle permet aussi d'expliquer comment la démarche de concertation sera poursuivie.

En effet, la Municipalité souhaite poursuivre les démarches participatives, mais selon d'autres modalités : plutôt que de réitérer l'expérience des ateliers tout public, qui, on s'en souvient, avaient eu pour effet de catalyser les mouvements d'humeur et d'opposition, il s'agira cette fois de travailler avec un groupe d'accompagnement constitué d'acteurs locaux, représentatifs d'une plus grande diversité d'intérêts : parents d'élèves, commerçants, membres d'associations locales, concierges, représentants de minorités culturelles, jeunes du quartier, etc. Cette démarche sera pilotée par la déléguée à l'intégration de la commune de Renens en vue d'initier également des projets pour la vie du quartier : on se rappelle qu'un des objectifs du programme « projet urbains » de la Confédération était en effet de relier des démarches pour le cadre de vie avec des mesures pour le lien social et l'intégration. Le but de la révision du plan de quartier n'est en effet pas uniquement de proposer de nouveaux logements et locaux collectifs, mais aussi de mettre en place toutes les conditions pour faire vivre ces lieux.

Conclusion

La révision du plan de quartier de Florissant n'est pas encore sous toit au moment de la rédaction de cet article et divers risques pèsent encore sur son aboutissement. On pourrait assister à un renoncement des propriétaires, dissuadés par des demandes communales trop importantes. Mais cette option est peu probable : le terrain est « gratuit » puisqu'il leur appartient et a déjà été valorisé, et ils obtiendront une importante plus-value avec les nouveaux droits à bâtir. Au niveau des élus, on pourrait assister à un revirement des intentions vis-à-vis d'un projet très délicat politiquement, en particulier en cas de changement de la Municipalité aux élections communales de mars 2011. Finalement, le projet risque de devoir affronter un référendum populaire, car les mouvements d'opposants ont une capacité de mobilisation non négligeable.

La question qu'on peut se poser *in fine* est : est-ce que la démarche participative aura été utile à la qualité du projet, si l'on examine cette qualité en termes d'amélioration des espaces de vie du quartier, de renforcement du lien social et d'équilibre des intérêts en présence ?

Si l'on examine les qualités urbanistiques du projet, et pour autant que les options validées par la Municipalité soient poursuivies, on peut répondre par l'affirmative, sans aucune hésitation : les habitants ont mentionné diverses qualités qui pour eux sont importantes à préserver, et le projet initial a été réorienté dans ce sens. L'accent est mis sur une conservation, autant que possible, des vues, des dégagements entre les immeubles, ainsi que du calme par une concentration des activités sur l'axe de Florissant. Par ailleurs, plusieurs équipements collectifs seront mis à disposition tels que des places de jeu, des locaux pour diverses activités. Une forêt actuellement privée sera accessible au public.

Sous l'angle social, la Municipalité exige la réalisation d'un certain nombre de logements d'utilité publique. En particulier, les logements protégés pour les aînés résultent d'une demande des habitants. Le projet permettra aussi de soutenir diverses mesures

en faveur de l'intégration et du lien social, au travers d'un accompagnement de projets mis en œuvre par des acteurs locaux.

Finalement, le processus de concertation aura été l'occasion de faire émerger les attentes et les inquiétudes des différents acteurs impliqués, et ceci dès l'amont du projet. Il aura permis de mettre en évidence les besoins des propriétaires bien sûr, mais aussi ceux de la commune et des habitants. Il aura aussi contribué à une vision globale de l'intérêt collectif : intérêt de préserver les qualités du quartier pour les habitants actuels, mais aussi intérêt plus large pour la création de logements dans un secteur très bien desservi par les transports publics. Mais surtout, les différentes démarches de consultation auront montré très rapidement où se situent les points de friction, et par conséquent sur quels leviers œuvrer pour définir un projet véritablement partagé. Si ces démarches peuvent paraître lourdes pour les autorités, contreproductives pour les propriétaires, voire faire office d'alibi si on en croit certains habitants, il n'en reste pas moins qu'un projet qui aurait suivi un parcours plus classique – c'est-à-dire sans consultation élargie – n'aurait pas permis de mettre en avant les mêmes objectifs qualitatifs et se serait très certainement heurté à un front marqué d'oppositions. Mais ceci se serait produit au terme du processus, à un moment où toutes les options du projet sont définies et les marges de manœuvre quasi inexistantes.

Au contraire, la démarche aura renforcé la légitimité de la Municipalité, qui ne pourra être accusée ni de complaisance envers les propriétaires, ni de démagogie, mais qui au contraire se sera donné tous les moyens pour défendre l'intérêt collectif au plus près de sa conscience.

Bibliographie

- Ascher, F. (Ed.) (1995). *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris : O. Jacob.
- Bassand, M. (Ed.) (1997). *Métropolisation et inégalités sociales*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

- CEAT (2005). *Le pilotage des projets complexes*. Lausanne : EPFL.
- CEAT (2009). *Les dimension sociales des projets de mutation des friches urbaines : négociation, participation et mixité sociale*. Granges : Office Fédéral du Logement (OFL).
- CERTU (1999). *Nouvelles centralités, nouvelles pratiques*. Lyon : Centre d'études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU).
- CERTU (2000). *Gestion de projet appliquée à la conduite d'opération : repères méthodologiques*. Disponible sur : <http://www.certu.fr/catalogue/index.html>
- Chalas, Y. (Ed.) (2000). *L'invention de la ville*. Paris : Anthropos.
- Cunha, A. (2005). Développement urbain durable, écourbanisme et projet urbain : principes stratégiques et démarche. In A. da Cunha (Ed.). *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance* (pp. 175-192). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Despresle, B. et al (2008). *Renouveler la ville*. Paris : Éditions Le Moniteur..
- Dind, J.-P. (2008). Les quartiers espaces de vie : la convivialité des espaces publics. In *Actes numériques du colloque «Projets de quartiers durables, de l'intention à la réalisation»*. Lausanne : Institut de géographie, Université de Lausanne.
- Dubois-Taine, G. et Chalas, Y. (Eds.) (1997). *La ville émergente*. La Tour d'Aigue : Editions de l' Aube.
- Fouchier, V. (1997). *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île de France et des villes nouvelles*. Paris : SVGN.
- Ingallina, P. (Ed.) (2001). *Le projet urbain*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Wates, N. (Ed.) (2000). *The community planning handbook : how people can shape their cities, towns and villages in any part of the world*. Londres : Earthscan.