

DENSITÉS ET CENTRALITÉS EN FRANCE ET EN GRANDE-BRETAGNE

LAUREN ANDRES & STEPHANE SADOUX

Héritée de l'ère industrielle, la ville monocentrique peine aujourd'hui à répondre aux besoins d'espaces urbains de plus en plus complexes [Hall et al., 1997]. La production et le transport des biens matériels ont progressivement laissé la place aux flux immatériels d'informations et de services [Graham et Marvin, 1996] ; la mobilité individuelle, étendue à l'ensemble des membres actifs d'un ménage, s'est diversifiée dans ses natures et ses objets [Kloosterman et Musterd, 2001]. Conséquence d'un urbanisme d'extension périphérique sur plusieurs décennies, l'aspiration actuelle à la durabilité suscite naturellement un regain d'intérêt pour les espaces centraux et péri-centraux, délaissés au profit des périphéries: les thématiques de renouvellement urbain appellent à refaire la ville sur la ville autant que possible [Ascher, 2000].

Diffusées en Europe à partir des années 1980, les actions anglo-saxonnes d' *urban renewal* prennent des formes spécifiques en fonction des contextes nationaux et régionaux. En Grande-Bretagne, le déclin des grandes industries a généré de nombreuses friches industrielles et portuaires, auxquelles vient s'ajouter un nombre croissant de logements jugés insalubres. Largement dominées par la dimension économique et physique du renouvellement urbain, les politiques britanniques des années 1980 en faveur du logement et des *inner cities* laissent aujourd'hui la place à des approches holistes de la ville: on repense ses formes mais également ses dynamiques sociales, économiques et environnementales. Frappée par une crise du logement sans précédent, la Grande-Bretagne cherche aujourd'hui les ingrédients nécessaires à la *renaissance urbaine* préconisée par l'architecte Richard Rogers [Urban Task Force, 1999]. En France, les politiques de renouvellement urbain, suite à la surproduction de logements des années 1970, ont contribué à la mise en place d'un processus d'adaptation à la demande par démolition et reconstruction [Querrien et Lassave, 2005]. Aujourd'hui, face à la rareté des espaces fonciers encore disponibles et au déficit de l'offre de logements, la reconstruction de la ville sur la ville porte sur la requalification des grands ensembles et la réutilisation des friches.

1 Densités et centralités à l'épreuve de la reconstruction de la ville sur elle-même

En France comme en Grande-Bretagne, l'avènement d'une ville tertiaire et culturelle a permis au principe de polycentricité intra-urbaine de s'imposer comme l'un des nouveaux objectifs des politiques de la ville : aux côtés de la ville compacte, la ville polycentrique interroge directement les questions de densités et de centralités au sein d'une réflexion sur le renouvellement urbain durable.

Largement diffusée dans les pays développés, la notion de ville compacte résulte d'une prise de conscience quant à l'inadéquation des formes urbaines actuelles, jugées peu durables [Burton, 2000]: après trente ans d'application, l'urbanisme d'extension périphérique, fondé sur la suprématie de l'automobile, montre aujourd'hui ses limites. Générateur d'étalement urbain¹, il est caractérisé par un développement diffus à faible densité et l'apparition de bandes² de développement le long de couloirs de transports [Hall et al., 1973; Beaucire, 2000]. Lié à l'idéalisation d'un habitat individuel hors-la-ville, il n'est pas sans rapport avec le déclin des centres urbains. Depuis les années 1990, le recours à une certaine densification et la création de nouvelles centralités intra-urbaines propose de limiter une telle consommation d'espaces périphériques.

Alors que le temps de déplacement moyen reste constant, les distances parcourues au sein de nos métropoles ont augmenté [Chalas, 2000]. Or, d'après Vincent Fouchier [1997], les niveaux de densités influencent les modes et les distances de déplacements. Dans la même optique, une étude de Newman et Kenworthy [1989] démontre que plus la densité est importante, plus la consommation de carburant est faible. Pour Peter Hall [1999], l'analyse proposée par Newman et Kenworthy montre néanmoins ses limites lorsqu'elle est appliquée à des villes européennes de taille et de densité moyennes: s'il est évident que la ville-diffuse américaine implique une très forte consommation de carburant a contrario de zones urbaines très denses telles Hong-Kong, les implications pour les villes moyennes européennes sont plus floues.

Faut-il alors densifier à tout prix ? Au-delà de ces aspects quantitatifs, la densité, victime d'une mauvaise presse, pose des questions d'ordre socio-culturel. Associée à l'image des grands ensembles d'habitat social, elle est souvent source de craintes pour les populations [Fouchier, 2000]. Cette pression sociale joue un rôle majeur « *qu'elle concerne la*

¹ Urban sprawl

² Strips

stigmatisation de la densité, du collectif ou bien sûr de la ville, ou l'irrésistible attrait pour la pavillon détaché » [Haumont 2001]. La ville durable devra ainsi endiguer ce facteur à l'origine de l'étalement urbain [Emelianoff, 2005]. Dans les grandes métropoles européennes, l'amélioration de la qualité de vie dans ces nouveaux lieux passe notamment par la réflexion autour de nouvelles morphologies et une volonté d'exceller en matière de composition urbaine.

2 Lutter contre l'étalement: politiques de renouvellement urbain en France et en Grande-Bretagne³

L'*individuation*⁴ dénotée par François Ascher [2000] est perceptible dès les années 1980, période de forte périurbanisation placée sous le signe de la maison individuelle: la ville diffuse s'étend, poussée par la promotion d'une société de consommation périphérique. En France, comme en Grande Bretagne, la construction de *malls* à l'américaine⁵ et de nouvelles infrastructures routières, mettent en concurrence les territoires urbains centraux et périphérique et contribuent à vider les villes centres de leur population et de leurs activités commerciales – villes à la réputation ternie, particulièrement en Grande Bretagne, par le problème persistant des *inner cities*.

Composées de nouveaux pôles de croissance hors la ville, ces formes urbaines, dont les frontières ne correspondent que rarement aux cartes administratives, sont un chantier en cours de réalisation [Garreau, 1991 ; Lowe, 2003]. Morphologiquement, elles marquent à leur manière le début d'une transition vers des formes polycentriques de territorialité infrarégionale et contribuent au développement anarchique des franges d'agglomération [Avitabile 2005], justifiant le principe de bande d'inconstructibilité⁶. Les centres commerciaux périphériques, érigés à partir des années 1980, participent à la redynamisation de l'activité économique régionale, offrant au consommateur une expérience nouvelle. Dans certaines villes britanniques pourtant, comme l'a montré le Merry Hill Centre de Dudley, ils sont fatals aux centres anciens. Moins marqué en France, ce phénomène reste néanmoins présent.

Comment les zones centrales peuvent-elles, dans ce contexte, faire face à la concurrence des périphéries ? Les clients d'un centre commercial périphérique ou d'un hypermarché s'y rendent le plus fréquemment dans un but précis, a contrario du centre-ville où ils prennent des allures de flâneur [Alzubaidi et al., 1997]. L'attractivité du centre-ville apparaît dès lors comme une condition *sine qua non* à la rétention d'activité et de populations en zones centrales et péri-centrales : les loisirs et le commerce sont affirmés comme objectifs prioritaires des politiques de renouvellement urbain [Warnaby et al., 2004]. Propices à la mixité fonctionnelle, ces zones autrefois délaissées sont aujourd'hui placées au cœur des politiques de la ville, d'où l'enjeu des politiques de reconstruction de la ville sur elle-même.

Partenariats public-privé et composition urbaine au service de l'*Urban Renaissance* en Grande-Bretagne

Particulièrement affectée par la désindustrialisation, la Grande Bretagne s'emploie dès le début des années 1980 à créer organismes et programmes destinés à redynamiser les zones urbaines en déclin [Rodrigues Malta, 2001]. Suite à l'élection de Tony Blair en 1997, la requalification urbaine reste à l'ordre du jour mais elle prend une autre direction avec la publication du *Urban Task Force Report* en 1999.

Au-delà des problèmes traditionnels associés aux *inner cities* apparaît un nouveau phénomène, baptisé *household growth* : en raison de facteurs démographiques⁷, la construction de 3.5 à 4 millions de logements supplémentaires serait nécessaire d'ici 2021 pour faire face à une demande sans précédent. Contraint de préserver les zones rurales et de redynamiser les centres urbains, l'urbanisme se redéfinit et privilégie la reconstruction de la ville sur la ville : le gouvernement demande à ce que 60% de ces logements soient construits sur des friches (*brownfields*), en favorisant la mixité fonctionnelle : la revalorisation de ces espaces en mutation représente un potentiel important en matière d'innovation urbaine [Groth et Corijn, 2003]. Les politiques nationales, largement en faveur des zones centrales et péri-centrales, se dotent de nouveaux outils. L'approche dite séquentielle⁸ préconise actuellement d'appréhender la ville du centre vers l'extérieur lors du choix de nouveaux sites accueillant logement et commerces⁹.

³ Nous nous limitons ici à la période post-1980. Notons toutefois que la Grande-Bretagne se dote d'outils légaux contre l'étalement urbain dès 1935 avec le *Restriction of Ribbon Development Act*.

⁴ « *Les comportements des individus se désynchronisent de plus en plus les uns des autres et chacun devient autonome pour organiser son temps et son système de relations* » [Certu, 2000]

⁵ Par exemple le *Metro Centre* de Newcastle/Gateshead) ou *Grand Place* à Grenoble. De tels projets sont facilités en Grande-Bretagne par des régimes fiscaux incitateurs, notamment les Enterprise Zones.

⁶ Article L 111-1-4 du code français de l'urbanisme

⁷ Hausse du nombre de divorces, de personnes vivant seules etc.

⁸ '*Sequential approach*'

⁹ Respectivement dans Planning Policy Guidance 3 (Housing) et Planning Policy Statement 6 (Town Centres)

Hérité de l'ère Thatcher, le partenariat public privé est l'un des principaux mécanismes au service de la renaissance urbaine préconisée par l'*Urban Task Force* [1999]. Fondée sur l'excellence en composition urbaine, l'*Urban Renaissance* cherche avant tout à donner aux villes une nouvelle image. Les réalisations à Newcastle évoquées plus loin montrent la nécessité de rompre avec l'idée selon laquelle « le mot *industriel* va de nos jours avec le mot *déclin* » [Noisette et Vallérugo, 1996]. De grands projets culturels, souvent subventionnés par la *National Lottery*, voient le jour à partir des années 1990 dans chacune des grandes métropoles pour le nouveau Millénaire: sans projet phare, une ville n'a pas de stratégie de renouvellement [Loftman et Navin, 2003].

La revitalisation des centres urbains passe aujourd'hui par une approche managériale: les 450 *Town Centre Management Schemes* du pays¹⁰ sont une forme de marketing urbain [Warnaby et al., 2005]. Fondée sur le constat que l'attractivité d'une ville passe par la sécurité, la propreté et un bon environnement, des *Business Improvement Districts* apparaissent aujourd'hui dans certaines métropoles, succédant aux TCMS. Emprunté aux Américains, ce type d'organisation encadre les partenariats public/ privé à l'échelle locale lors de projets urbains [Jones et al., 2003]. Sous l'égide de la *Troisième Voie*, l'échelle d'intervention privilégiée est le quartier, les politiques concernent ses facteurs endogènes et sont *supply-oriented* [Hickman et Hall, 2002].

Densification et dédensification dans les processus de renouvellement urbain français

En France, le renouvellement urbain porte également sur les tissus centraux et périphériques, hérités de la ville industrielle et des projets modernistes. La reconstruction de la ville sur la ville, pratiquée depuis toujours¹¹, se redéfinit, refusant l'idée de ville nouvelle et de grand ensemble [Freville, 2001]. Les politiques françaises portent aujourd'hui sur la requalification des grands ensembles et des friches urbaines.

La loi Borloo de 2003 et le programme national de rénovation urbaine, ont clairement recentré le renouvellement urbain sur son volet social à travers la régénération des grands ensembles en zones sensibles [Bonneville M., 2004]. Socio-économique (création de nouveaux pôles dynamiques via des zones franches urbaines), ce volet implique une diversification fonctionnelle et morphologique des espaces en question: tours et barres sont démolies et remplacées par de petits îlots, voire des unités individuelles afin « d'éliminer des concentrations socio résidentielles dysfonctionnantes » [Bonneville M., 2004]. En résulte une « rhétorique opérationnelle : désenclavement, création d'axes et d'équipements structurants, renforcement de l'intégration et de l'unité urbaine, formation d'un centralité » [Bonneti M., 1998].

Le renouvellement urbain se traduit également par une maximisation du foncier encore disponible et propose de requalifier des espaces en déshérence hors marché. Caractérisées par des surfaces foncières extrêmement variables, les friches illustrent la diversité de processus de renouvellement. De simples procédures de ZAC (pour des petits tènements), elles peuvent aussi s'inscrire dans des organisations plus complexes telles que des SEM¹² ou des EPA¹³ pour des opérations de plus grandes envergures [Rodrigues Malta R., 2001]. Avec l'inflation de la pression immobilière (logements et activités tertiaires), ces territoires en mutation sont autant de possibilités pour entreprendre ou susciter des opérations propres à la diversification et à la reconstruction des bases fonctionnelles de la ville [Chaline. C, 1999].

Consacré en 2000 par la loi SRU¹⁴, le renouvellement urbain vise l'ensemble des territoires urbains à travers les différents outils de planification territoriale (PLU, SCOT)¹⁵. La dimension normative du renouvellement urbain place les questions de densité et de centralité au cœur du débat. Un PLU doit ainsi présenter « le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer »¹⁶. Le critère de densité, déjà présent dans les documents d'urbanisme propres à l'occupation des sols¹⁷, est aujourd'hui souligné à une échelle territoriale beaucoup plus vaste: celle de la ville.

3 La mutabilité comme outil de construction d'une ville durable polycentrique

Newcastle: culture, loisirs et science comme moteur des nouvelles centralités

Le nord-est de l'Angleterre a été particulièrement frappé par le déclin industriel. Malgré ce handicap, la reconversion de Newcastle, principale métropole de la région, s'est avérée exemplaire. Autrefois haut lieu de la construction navale, la ville s'est aujourd'hui tournée vers le tertiaire, la science et la culture.

¹⁰ En 2004 (Warnaby et al., 2005)

¹¹ Sous différents termes tels que rénovation, reconstruction, réhabilitation [Bonneville, 2004]

¹² Société d'Economie Mixte

¹³ Etablissement Public d'Aménagement

¹⁴ Solidarité et Renouvellement urbain

¹⁵ Plans Locaux d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territorial

¹⁶ Loi SRU du 14 décembre 2000

¹⁷ Plan d'Occupation des sols, Plan d'Aménagement de Zone

Dès les années 1980, sous le régime des Urban Development Corporations, les quais de la ville (*Quayside*) font l'objet de projets de requalification prestigieux. Cette zone, jusqu'alors composée de friches et de logements insalubres, se voit octroyée le rôle de nouvelle centralité et d'entrée principale de ville. Aujourd'hui entre les mains de l'agence de développement régionale (*One Northeast*), elle est encore en pleine expansion.

Contrairement au cas du *Merry Hill Centre* de Dudley, la construction du *MetroCentre* en périphérie de Newcastle n'a pas eu grand impact sur la vitalité de son centre, doté de nombreux commerces [Alzubaidi et al., 1997]. Fort de cet atout, la métropole a diversifié ses activités. Alliée à Gateshead qu'elle jouxte, Newcastle a fait du Quayside un nouveau centre urbain et haut-lieu culturel. Guidée par le masterplan de l'architecte Terry Farrell entre 1991 et 1998, la requalification de cette zone marque le début d'une nouvelle dynamique au sein d'une ville devenue polycentrique. Le centre-ville primaire, principalement dédié aux commerces, administrations et universités, conserve ces rôles. La redynamisation du quartier historique de Grainger Town, qui propose de nouveaux logements, est intégrée dans le corridor urbain reliant l'ancien centre aux clubs, dancings et bars *tendance* du Quayside, nouveau lieu de rencontre nocturne. Les collectivités, conscientes qu'une diversification d'activités est non seulement souhaitable mais nécessaire, ont de surcroît su créer une centralité dynamique autour de l'International Centre for Life, nouveau pôle d'activité scientifique et culturel.

Friche industrielle parmi tant d'autres, l'intérêt porté à ce site n'apparaît qu'avec les incitations gouvernementales récentes en faveur de la centralité. Durant les années 1980, le potentiel de ce site, situé à proximité de la gare, s'efface derrière l'urgence de renouveler le stock de logements insalubres et les grands ensembles de la ville. Baptisée *bricks and mortar*, cette approche se borne à traiter les problèmes physiques du logement. Suite à l'arrivée au pouvoir du New Labour, les politiques de la ville sont toutefois revues. Le rôle du secteur privé reste important au sein de projets urbains qui s'inscrivent dans des stratégies holistes de reconstruction de ville sur la ville. Ce type d'urbanisme interroge cependant l'appropriation de l'espace public par les acteurs privés dans un but lucratif [Bell, 2005]. Absent durant quelques décennies, le retour du *masterplan* comme outil de planification reflète certes l'acceptation qu'architecture et composition urbaine peuvent être synonymes de grande valeur ajoutée mais qu'ils entraînent aussi des dysfonctionnements parmi lesquels une flambée de l'immobilier.

Grenoble: de nouvelles centralités peu articulées ?

En raison d'une surface foncière extrêmement réduite (1830 hectares), Grenoble s'est très tôt reconstruite sur elle-même. A contrario de Newcastle, les processus de renouvellement ne touchent pas des pans entiers de territoires mais sont caractéristiques d'opérations ponctuelles, fonctions de circonstances conjoncturelles ou politiques. Dès les années 1960, la ville réutilise des terrains laissés en déshérence dans le cadre de processus d'échanges compensés¹⁸ ou de cessations d'activités¹⁹. L'ouest grenoblois, particulièrement représentatif de ces dynamiques urbaines successives²⁰, est composé de quatre pôles : l'ancien quartier ouvrier Berriat et ses nombreux espaces en mutation²¹, le quartier d'affaire Europole, le polygone scientifique²² et le futur parc de nano technologie Minatec. Il abrite enfin une des dernières marques du passé industriel de la ville: le site Bouchayer Viallet en veille depuis 1977. Malgré d'importants enjeux environnementaux²³ et une localisation d'entrée de ville porteuse, sa mutation a été extrêmement tardive du fait d'importantes contraintes foncières. Propriété privée dont le rachat par les collectivités a longtemps été impossible puis jugé trop onéreux, le site devient *no man's land* et lieux de pratiques illicites.

En cours de requalification, Bouchayer-Viallet constitue aujourd'hui un des derniers maillons de la revalorisation de l'ouest grenoblois. S'inscrivant au sein d'une démarche de Haute Qualité Urbaine²⁴, le développement durable, à travers les questions de centralité et de densité, y est clairement posé en tant que contrainte technique et exigence de qualité. La création d'une nouvelle centralité, économique et culturelle²⁵ est ici caractérisée par la construction de bureaux (50 000m²), de locaux polyvalents (12 000m²), de commerces de proximités (5000m²) et de logements (25 000m²).

Si les orientations municipales²⁶ rappellent celles des corridors urbains de développement²⁷ à Newcastle, l'articulation morphologique, sociale et économique des différents pôles sera sans doute plus délicate dans la métropole

¹⁸ Anciens tènements militaires

¹⁹ Pour les friches industrielles

²⁰ On ne peut néanmoins parler de territoires de régénération tant l'apparition et les processus de renouvellement ont été parsemés dans le temps, dans l'espace et en fonction des contextes socio-politiques

²¹ Réutilisés ou en cours de requalification (logements et anciennes industries)

²² Localisés sur d'anciens sites militaires récupérés dans le cadre des échanges compensés en 1967

²³ Pollution des sols à l'arsenic et aux hydrocarbures

²⁴ Allant au-delà d'une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

²⁵ Le Centre National d'Art Contemporain est intégré dans le périmètre de mutation

²⁶ Liaisons avec le quartier Berriat et avec Minatec et le polygone scientifique [Ville de Grenoble, 2004]

alpine. Les partis pris architecturaux opposent une vision très libérale de la ville dans le cas d'Europole, quartier d'affaire et de service qui associe logements à forte densité et hauteurs de bâtis importantes, au quartier ouvrier de Berriat, marqué par les résidus d'un tissu urbain ouvrier de qualité architectural médiocre, peu hiérarchisé, prompt aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat²⁸. Les sites privés du polygone et de Minatec, excentrés et clôturés, ne peuvent contribuer à une meilleure ouverture de ces entités. Ces césures sont accentuées par une opposition dans la composition et la fréquentation sociale des différents pôles et dans des fonctions et rythmes de fréquentation différents. Malgré la création d'une nouvelle centralité fondée sur une mixité fonctionnelle, le réaménagement de Bouchayer Viallet peinera probablement à créer un « corridor » de développement et affirmera beaucoup plus une vision durable de la reconstruction d'un pan de ville au sein d'un territoire urbain.

Conclusions et pistes de réflexion

Les centres urbains se diversifient, se divisent et s'étendent vers les périphéries. La centralité, longtemps considérée comme *fait* statique, doit aujourd'hui être perçue comme *processus* spatial et fonctionnel [Hillier, 1999]. Symbolique de cette volatilité, l'émergence d'un modèle d'aménagement polycentrique montre que populations et commerces se tournent vers les zones les plus adaptées à leurs besoins, notamment en termes de biens communs. Face à la concurrence des espaces périphériques, les approches franco-britanniques de renouvellement urbain durable semblent converger autour des principes de polycentralité et de mixité fonctionnelle. Cependant, les réponses concrètes apportées et les outils mis au service du renouvellement divergent.

En Grande-Bretagne, le foisonnement de projets urbains sur le territoire cherche à rompre avec l'idée selon laquelle une forte densité est synonyme de mauvais cadre de vie. Le modèle pavillonnaire, ancré dans les esprits, semble progressivement s'estomper au profit de projets souvent plus denses que les exemples français actuels. Grâce à une mise en concurrence des acteurs privés, l'obtention d'un contrat repose le plus souvent sur la capacité d'un promoteur à exceller en matière de composition urbaine: la densité des nouveaux projets est atténuée par leur esthétique et leur contribution à créer de nouveaux types d'espaces à taille humaine. La densité, longtemps perçue comme pression sociale, est aujourd'hui synonyme de concentration d'activités. La création de nouveaux pôles d'innovation, souvent à caractère scientifique ou culturel, rend aux centres urbains certaines de leurs fonctions atrophiées durant les années 1980. Si les impacts économiques de cette approche et l'innovation en architecture et composition urbaine sont indéniables, les questions relatives à la privatisation de l'espace public sont posées.

En France, par opposition, les intervenants publics gardent majoritairement la main mise sur les projets en terme de programmation et d'affectation des sols. Si la qualité architecturale des projets reste honorable, force est de constater qu'elle est encore loin d'atteindre le niveau britannique. Les projets de requalification en cours de réalisation tendent aujourd'hui à privilégier une bonne gestion de l'occupation des sols (maximisation foncière) plutôt qu'un recours à des bâtis de forte hauteur (dans le cas d'opération où le logement et par là le cadre de vie prévaut). A l'objectif de développer de nouvelles centralités urbaines s'associe la promotion de centralités de quartier (commerces et équipements de proximité).

Dans les deux pays toutefois, la tendance générale rappelle l'idée d'*overspill* établie en Grande-Bretagne dans les années 1940. Basée sur le principe des vases communicants, cette approche vise à désengorger certaines zones en transférant son excès d'activité ou de population vers des zones en déclin. Autrefois et toujours reflété à l'échelle nationale en terme de rééquilibrage régional, l'*overspill* est désormais appliqué au périmètre métropolitain par le biais du renouvellement urbain. La création de nouvelles centralités plus denses que les tissus existants couplée à une dédensification des grands ensembles va en ce sens.

L'aspiration à une ville durable ne se résume toutefois pas à la création d'une métropole polycentrique, sans doute plus dense que les modèles existants. A ces enjeux morphologiques s'ajoute la question cruciale de l'*image*. Pour les capitales et grandes métropoles, les projets culturels ou *grands événements* représentent de réelles opportunités. Dans les villes de tailles moyennes toutefois, le marketing urbain s'avère moins sporadique. A Newcastle comme à Grenoble, la stratégie urbaine porte nécessairement sur le long terme: la concurrence entre agglomérations, qui concernait autrefois les territoires nationaux, se joue aujourd'hui à l'échelle internationale.

Sur cette nouvelle scène urbaine, les niveaux de participation britanniques, qui associent représentants des secteurs publics, privés et associatifs et produisant les stratégies locales de requalification en accord avec les politiques nationales sont encore loin d'être atteints en France [Hall and Hickman, 2002]. La complexité²⁹ des processus de requalification des friches montre à ce propos la nécessité de développer de nouveaux outils de gestion urbaine et pose le problème des externalités. L'arrivée des nouvelles technologies présente sans doute une aubaine dans de telles situations. Sounderpandian

²⁷ Le terme de corridor n'est néanmoins jamais employé

²⁸ OPAH

²⁹ Foncière, environnementale, financière et en termes de jeux d'acteurs

et al. [2005] proposent par exemple un système assisté par informatique qui permet une meilleure gestion dans les processus de négociations complexes que représente la requalification des espaces en mutation. L'usage de tels outils irait dans le sens d'une plus rapide remise sur le marché des territoires en question et ne pourrait qu'aller dans le sens de la constitution d'une ville plus durable.

Bibliographie

- ALZUBAIDI H. (1997), «Town Centre versus out of town shopping: a consumer perspective» in *International Journal of Retail and Distribution Management*, 25(2)
- ASCHER F. (2000), *Ces évènements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs: essai sur la société contemporaine*, Gémenos, l'Aube
- AVITABILE (2005), *La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches*, Paris, L'Harmattan
- BEAUCIRE F (2000), «La forme des villes et le développement durable» in *La forme des villes, caractériser l'étalement urbain et réfléchir à de nouvelles modalités d'actions*, Lyon, collection du Certu
- BELL, D. (2005), «The Emergence of Contemporary Masterplans: Property Markets and the Value of Urban Design» in *Journal of Urban Design* 10(1), London, Routledge
- BONETTI M. (1998), *Les facteurs urbains sous-tendant la conception des politiques et des projets urbains*, Paris, Plan Urbain
- BONNEVILLE M. (2004), «Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France», in *Les Annales de la recherche urbaine n°97*, Paris, PUCA
- BURTON. E. (2000), «The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis» in *Urban Studies* 37(11), London, Carfax
- CERTU (2000), *La forme des villes, caractériser l'étalement urbain et réfléchir à de nouvelles modalités d'actions*, Lyon, collection du Certu
- CHALAS.Y (2000), *L'invention de la Ville*, Paris, Anthropos
- CHALINE C. (1999), *La régénération urbaine, que sais-je*, Paris, PUF
- EMELIANOFF C. (2004), «Y a-t-il une légitimité pour les grands ensembles ?» in *Les Annales de la recherche urbaine n°97*, Paris, PUCA
- FOUCHIER V. (1997), *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'île de France et des villes nouvelles*, Paris, Editions du SGVN
- FOUCHIER V. (2000), *Les densités de la Ville nouvelle d'Evry : du projet au concret*, Paris, Anthropos
- FREVILLE (2001), *Renouveler la ville : les enjeux de la régénération urbaine*, Lille, FREVILLE Publications
- GARREAU, J. (1991), *Edge City: Life on the New Frontier*, New York, Anchor Books
- GRAHAM S. et MARVIN S. (1996), *Telecommunications and the City: Electronic Spaces, Urban Places*, London, Routledge
- GROTH J. et CORIJN E. (2005), «Reclaiming Urbanity : Indeterminate Spaces, Informal Actors and Urban Agenda Setting » in *Urban Studies* 42(3), London, Routledge
- HALL P. et al. (1997), «Modelling the post-industrial city» in *Futures* 29, Elsevier Science
- HALL P. (1999), «Sustainable Cities or Town Cramming?» in *Tomorrow Series*, London, The Town and Country Planning Association
- HALL, P. et al. (1973), *The Containment of Urban England*, London, Allen & Unwin
- HALL, S., HICKMAN, P. (2002), «Neighbourhood Renewal and Urban Policy: A Comparison of new Approaches in France and England» in *Regional Studies* 36(6)
- HAUMONT N. (2001), *Les pavillonnaires*, Paris, L'Harmattan
- HILLIER B. (1999), «Centrality as a Process: accounting for attraction inequalities in deformed grids» in *Urban Design International* 4(3&4), London, Taylor and Francis
- JONES P. et al. (2003), «Business Improvement Districts in Town and City Centres in the UK» in *Management Research News* 26(8)
- KLOOSTERMAN R.C., MUSTERD. S. (2001), «The Polycentric Urban Region: Towards a Research Agenda» in *Urban Studies* 38(4)
- LOFTMAN P., NEVIN, B. (2003), «Prestige Projects, City Centre Restructuring and Social Exclusion: Taking the Long-Term View» in MILES M., HALL T. (dir.), *Urban Futures : critical commentaries on shaping the city*, London, Routledge
- LOWE M.S. (2000), «Britain's Regional Shopping Centres: New Urban Forms?» in *Urban Studies* 37(2), London, Carfax
- NEWMAN P. et KENWORTHY J. (1989), *Cities and automobile dependence: an international sourcebook*, London, Aldershot
- NOISETTE P., VALLERUGO F. (1996), *Le marketing des villes : un défi pour le développement stratégique*, Paris, Les Editions d'Organisation

- QUERRIEN A., LASSAVE P. (2005), « Renouvellements urbains », in *Les Annales de la recherche urbaine* n°97, Paris, PUCA
- RODRIGUES-MALTA R. (2001), «Régénération urbaine: variations sud-européennes» in *L'information géographique* n°4, Paris
- SOUNDERPANDIAN J. et al. (2005), « A support system for mediating brownfield redevelopment negotiations » in *Industrial Data & Management Systems* 105(2), Emerald Publishing
- URBAN TASK FORCE (1999), *Towards an Urban Renaissance : Report of the Urban Task Force*, London, HMSO
- VILLE DE GRENOBLE (2004), *Dossier Zone d'Aménagement Concerté Bouchayer Viallet*, Grenoble
- WARNABY G. et al. (2005), «Marketing Town Centres: Retailing and Town Centre Management» in *Local Economy* 20(2), London, Routledge
- WARNABY G. et. al. (2004), «People and Partnerships: marketing urban retailing» in *International Journal of Retail and Distribution Management* 32(11), Emerald Publishing