



par l'Association écoquartier

CONSTRUISONS ENSEMBLE!

Recommandations et critères d'attribution
des terrains pour la réalisation
d'un écoquartier



Construisons ensemble! – Recommandations et critères d’attribution des terrains
pour la réalisation d’un écoquartier

Auteur & éditeur: Association écoquartier

Lieu et date de parution: Lausanne, juin 2012

Adresse: Association écoquartier, case postale 5256, 1002 Lausanne, Suisse
info@ecoquartier.ch, www.ecoquartier.ch

Tirage: 1 000 exemplaires

Conception graphique & impression: www.eclosoir.fr

Remerciements:

À la Ville de Lausanne et à la Banque Alternative Suisse (BAS) pour leur soutien financier

Droits de reproduction et diffusion limités

License Creative Commons by-nc-nd

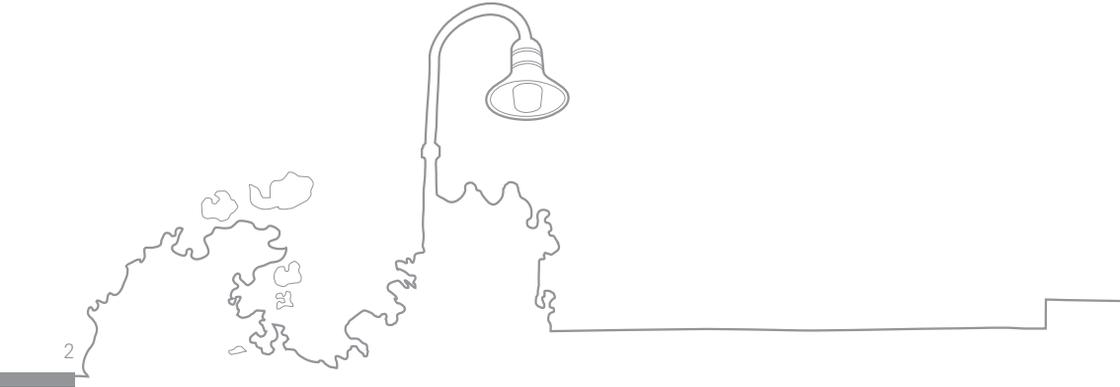


CONSTRUISONS ENSEMBLE!

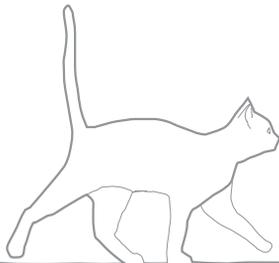
RECOMMANDATIONS ET CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES TERRAINS POUR LA RÉALISATION D'UN ÉCOQUARTIER

	Préface	3
	Préambule	6
	Mode d'emploi	9
<hr/>	Valeurs fondatrices et gouvernance	Enjeu 1 10
<hr/>	Politique foncière	Enjeu 2 18
<hr/>	Vivre ensemble	Enjeu 3 28
<hr/>	Écologie et société à 2000 Watts	Enjeu 4 42
<hr/>	propOSONS!	52

2



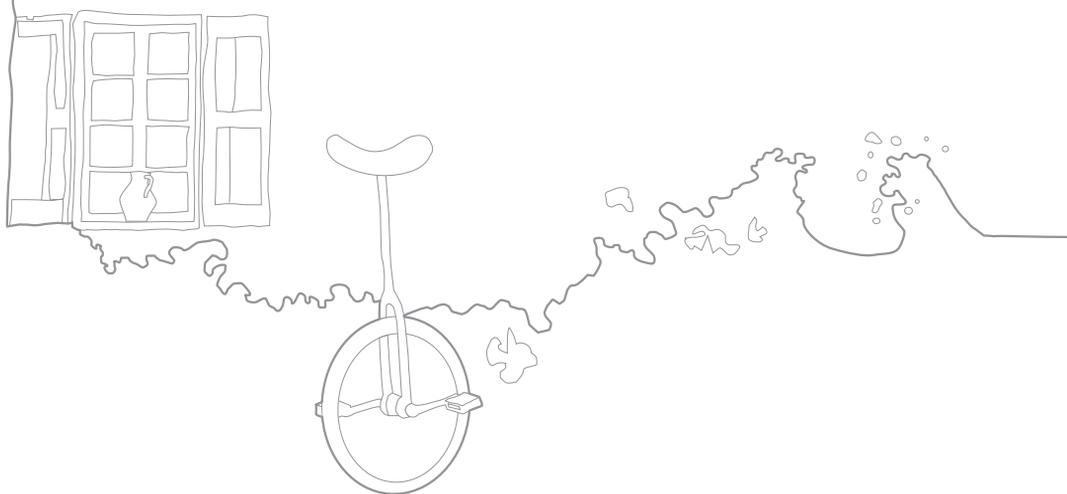
PRÉFACE



En matière d'habitat et de construction de logements, plus encore en période de pénurie, les collectivités publiques ne peuvent plus se contenter d'un rôle de simple prescripteur. Elles doivent devenir un acteur à part entière. La maîtrise foncière joue un rôle primordial. Il s'agit d'acquérir les terrains nécessaires, de définir un programme conforme à leur politique du logement puis de s'assurer de sa réalisation. Cette dernière étape est souvent laissée à des partenaires privés (investisseurs institutionnels, coopératives, particuliers, promoteurs immobiliers, etc.) par le biais de droits de superficie. Cet instrument foncier fournit aux collectivités les moyens de fixer contractuellement leurs ambitions et leurs exigences pour répondre au mieux aux besoins des habitants.

Encore faut-il définir quelles sont les attentes des habitants. Les actions entreprises par l'Association écoquartier sont en ce sens salutaires. En tant que citoyens concernés par la création de logements, ses membres ont défini une vision du quartier auquel ils aspirent. Une triple exigence démocratique, écologique et qualitative se fait jour. Il s'agit de veiller à l'accès du plus grand nombre au quartier, de permettre aux nouveaux habitants de s'approprier leur lieu de vie en participant à sa création, de mettre en place des solutions environnementales innovantes et d'assurer la qualité des logements et du quartier.

Cette manière de mettre les habitants au cœur du développement urbain est certainement un renouveau. Elle rappelle la période de l'habitat social des années 1920, lorsqu'il s'agissait pour les collectivités d'offrir aux travailleurs des quartiers conviviaux, bien dotés en équipements collectifs. L'industrialisation des techniques de construction et la marchandisation du logement, puis l'individualisation de la société ont par la suite mené aux opérations massives que sont les grands ensembles d'abord, les zones pavillonnaires ensuite. Le besoin de se réapproprier son quartier et de devenir un acteur de la ville, de participer au développement de projets collectifs est réjouissant. Il permet d'envisager des quartiers à visage humain.





En établissant des plans de quartier, les collectivités peuvent ouvrir la porte à ce type de développement. En position d'attribuer des terrains, elles rendent possible un mouvement témoin de notre époque. Pour le choix des bénéficiaires, l'application de critères de sélection identiques est garante de transparence et d'équité. Cette procédure doit cependant assurer que chacune et chacun trouve une place dans le quartier. Le propre de la ville est sa diversité, sa mixité et la complémentarité des parties qui la constituent. Taille des logements, types d'opération, modes de vie, coûts, programmes publics, activités, autant d'aspects pour lesquels la variété est la condition à la réalisation d'un quartier durable.

Forte de l'expérience de ses membres, l'Association écoquartier propose un système de sélection des projets qui favorise la diversité des opérations tout en étant parfaitement transparente. Si les collectivités publiques seront bien inspirées de tirer parti de ses recommandations, d'autres intervenants sur le marché immobilier pourraient aussi y trouver matière à réflexions.

Ariane Widmer Pham

Architecte-urbaniste,

Cheffe de projet du bureau

du Schéma directeur de l'Ouest lausannois

L'Association écoquartier

L'Association écoquartier s'est constituée le 12 janvier 2007 dans le but de promouvoir les écoquartiers dans le canton de Vaud. Elle favorise le développement de connaissances autour du concept d'écoquartier ou quartier durable, afin de créer une véritable émulation citoyenne et de favoriser l'émergence, la réalisation et la durabilité de tels quartiers.

Parmi ses activités, l'Association écoquartier organise des conférences-débats et des visites d'écoquartiers, propose des lieux de rencontre et d'échange pour les personnes intéressées par un projet d'habitat coopératif ou d'économie sociale et solidaire, et met sur pied et anime des groupes de travail, lieux de réflexion pour élaborer des recommandations et renforcer l'expertise citoyenne.

En 2009, la publication métamorphOSONS! Recommandations urbanistiques de l'Association écoquartier a proposé 140 recommandations pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, qui ont été intégrées au cahier des charges du concours de projet d'urbanisme. Elle constitue un outil concret destiné également à tout autre projet d'écoquartier ou de réaménagement de quartier existant.



Pour un écoquartier digne de ce nom...

Aujourd'hui, le terme d'écoquartier est malheureusement de plus en plus utilisé de façon opportuniste, que ce soit par des promoteurs, des politiques ou des médias. Dire qu'un écoquartier est la somme de bâtiments construits dans le respect des standards écologiques les plus élevés, de panneaux solaires, d'espaces verts et d'absence de trafic motorisé est une simplification réductrice. Au-delà des critères environnementaux, un quartier durable doit aussi répondre à des considérations économiques et sociales, notamment en termes de mixités fonctionnelle, sociale ou générationnelle. Enfin, un écoquartier n'étant rien sans ceux qui l'habitent et le font vivre, la participation citoyenne est indissociable d'un tel projet.

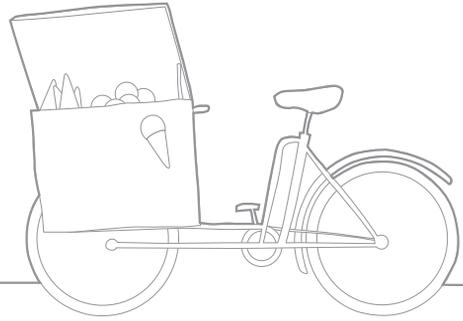
Pour aboutir à un écoquartier digne de ce nom, le choix d'un projet urbanistique de qualité est primordial, car il conditionnera fortement la qualité de vie dans le quartier et il serait difficile de compenser après coup des bases inadéquates. Il n'est cependant pas suffisant. Sur ces bases saines, il faut encore se donner les moyens de ses ambitions pour que chaque réalisation soit de qualité et participe à la réussite de l'ensemble du quartier. Pour cela, le choix des investisseurs et des projets est déterminant.

...les recommandations et critères d'attribution de l'Association écoquartier

Dans ce contexte, l'Association écoquartier a souhaité mettre à profit les compétences de ses membres pour mener une réflexion approfondie sur la définition de processus et de critères d'attribution des terrains en vue de futures constructions.

Le présent document est l'aboutissement de neuf mois de réflexions. Il est constitué d'une part des recommandations de l'Association écoquartier sur les processus à mettre en œuvre pour l'attribution des terrains, et d'autre part d'une proposition concrète de critères d'attribution. Il se veut par ailleurs un outil pour les propriétaires fonciers et les collectivités publiques, afin de favoriser l'émergence de véritables écoquartiers.





*La publication **Construisons ensemble! Recommandations et critères d'attribution des terrains pour la réalisation d'un écoquartier** expose successivement quatre enjeux majeurs identifiés par l'Association écoquartier: « **valeurs fondatrices et gouvernance** », « **politique foncière** », « **vivre ensemble** », et « **écologie et société à 2000 Watts** ».*

Pour chacun des enjeux, un certain nombre d'objectifs sont tout d'abord définis. Pour y répondre et favoriser ainsi l'émergence d'écoquartiers dignes de ce nom, plusieurs recommandations à destination des collectivités publiques et propriétaires fonciers sont ensuite formulées, particulièrement concernant les processus à mettre en œuvre pour l'attribution de terrains (aussi nommés « lots ») à des investisseurs.

En fonction des besoins et afin de faciliter la compréhension, certains éléments sont explicités dans un argumentaire et quelques termes apparaissent sous forme de définition au fil de la publication.

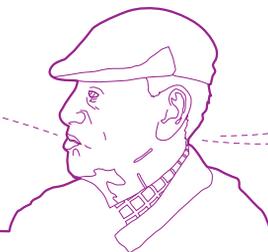
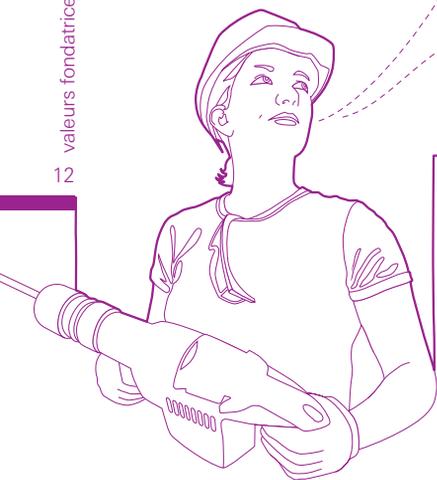
Enfin, les critères d'attribution des terrains permettant de répondre aux objectifs fixés sont exposés à la fin de chaque enjeu. Ce sont ainsi neuf critères qui sont proposés pour évaluer les dossiers de candidature des investisseurs. Les critères d'attribution des terrains comprennent d'une part des exigences minimales, que l'ensemble des projets doivent impérativement respecter pour être retenus, et d'autre part des éléments permettant de favoriser les meilleurs projets dans le cadre de l'évaluation, exprimés sous la forme de bonus (1 à 2 points).





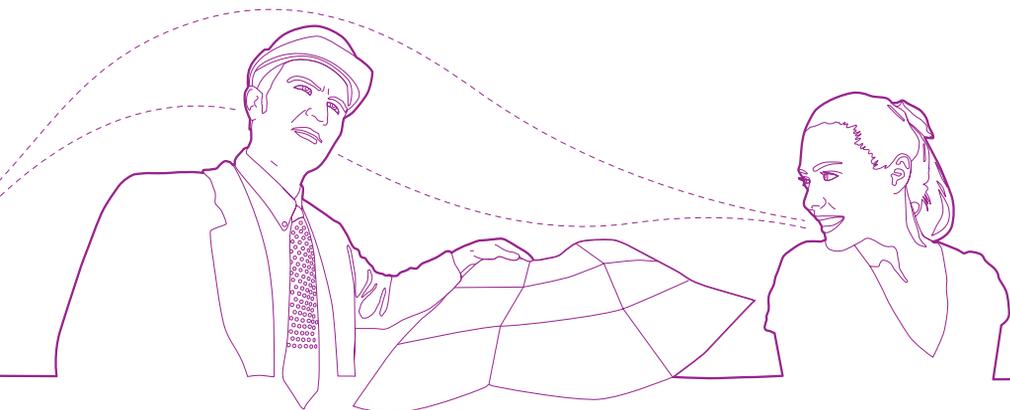
VALEURS FONDATRICES ET GOUVERNANCE

OBJECTIFS



FÉDÉRER LES ACTEURS
CONCERNÉS PAR LE FUTUR
ÉCOQUARTIER AUTOUR
DE VALEURS FONDATRICES
TRADUITES EN OBJECTIFS
PRÉCIS ET EXEMPLAIRES
EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT,
DE MIXITÉS ET DE VIE EN COMMUN.

POSER LES FONDEMENTS
POUR L'EXERCICE
D'UNE DÉMOCRATIE ACTIVE
ÉCOLOGIQUEMENT ET DISPOSÉE
À EXPÉRIMENTER UN AUTRE
« VIVRE ENSEMBLE » DANS
LE CADRE DE L'ÉCOQUARTIER.

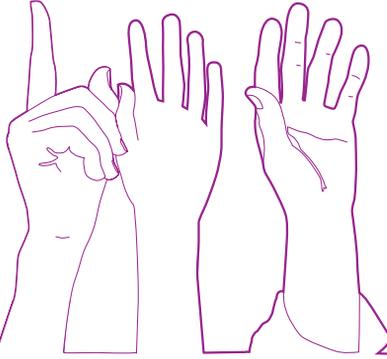


PROMOUVOIR ET FAVORISER
LA MISE EN PLACE D'UNE
GOUVERNANCE PARTICIPATIVE
APTE À ASSURER AVEC
COHÉRENCE LE PASSAGE DES
INTENTIONS À LA RÉALISATION
POUR ATTEINDRE LES
RÉSULTATS SOUHAITÉS.

FACILITER LA DÉFINITION DES
PRIORITÉS ET LA PRISE DE DÉCI-
SION PAR RÉFÉRENCE À DES
OBJECTIFS COMMUNS, LIBRE-
MENT SUIVIS ET MESURABLES.

ASSURER DANS LA DURÉE
UNE PRISE EN COMPTE ET UNE
ACTUALISATION AMBITIEUSE
DE LA GOUVERNANCE
DE L'ÉCOQUARTIER.

RECOMMANDATIONS



1 Gouvernance

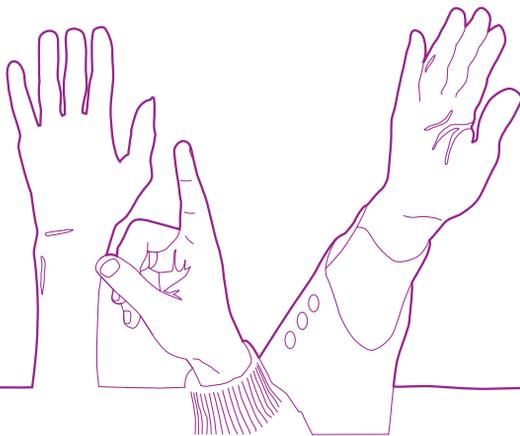
La gouvernance est synonyme de coordination efficace et largement partagée de pouvoirs, ressources et informations. Elle aide à détecter et préciser des problèmes et leur source et à proposer des solutions correctives appropriées. La gouvernance n'est pas un art académique mais naît de la participation et de l'action.

Contribuer et veiller à l'établissement de documents cadres spécifiques pour trois niveaux distincts d'engagement des acteurs :

- écoquartier : charte de quartier avec une partie prédéfinie à signer par tous les porteurs de projets (condition pour la recevabilité des dossiers) et une partie à construire dans un second temps en concertation entre les investisseurs, les habitants et les usagers du quartier ;
- îlot : charte de voisinage ;
- immeuble : engagement sur le « vivre ensemble » donnant aux habitants une part réelle de codécision partagée avec les investisseurs.

Pour les niveaux précités, et selon les cas, exiger ou encourager la constitution d'organes de gouvernance¹.

Avec l'élaboration des chartes et des engagements, demander aux acteurs d'établir des critères, indicateurs et procédures qui permettront le suivi et le respect de leurs engagements.



Le souci écologique est prépondérant lors de la construction de tout nouveau morceau de Ville ou de sa rénovation. Les autorités fixent en conséquence des objectifs en termes d'énergie, de mobilité, d'espaces publics, de mixités, d'activités, etc., sous la forme d'une Charte de quartier. Il est primordial que les investisseurs et, par la suite, les habitants et usagers, s'engagent au respect des objectifs fixés. Pour les premiers, il s'agira d'engagements réglementaires, pour les seconds, d'engagements moraux. Parce que les seconds ne participent que rarement à la phase d'élaboration et de construction, ce sont les investisseurs qui, dans l'acte de vente ou le bail, relaient les principes de la Charte de quartier aux futurs habitants et usagers.

Des normes architecturales écologiques strictes et un urbanisme privilégiant l'humain sont nécessaires mais non suffisants pour qu'un quartier devienne écologique. L'élément déterminant est l'humain, ses comportements au jour le jour et ce qu'il fait de son environnement. C'est ainsi que la gouvernance « passive » dictée par la Charte de quartier évolue vers la gouvernance « active », où l'appropriation, la participation de chacun et l'engagement dans la durée (défi essentiel !) font évoluer un idéal d'urbaniste, de sociologue ou de politique vers une réalité assumée de société.

La gouvernance a le mérite de mettre les gens en contact, d'obliger le dialogue, ainsi qu'à la définition d'objectifs et à la mise en place d'un suivi dans le temps. Par ailleurs, c'est également une invitation à progresser par émulation.

CRITÈRE D'ATTRIBUTION

valeurs fondatrices et gouvernance

16

à vérifier

1

Engagement

**Le porteur de projet adhère
à la charte de l'écoquartier.**

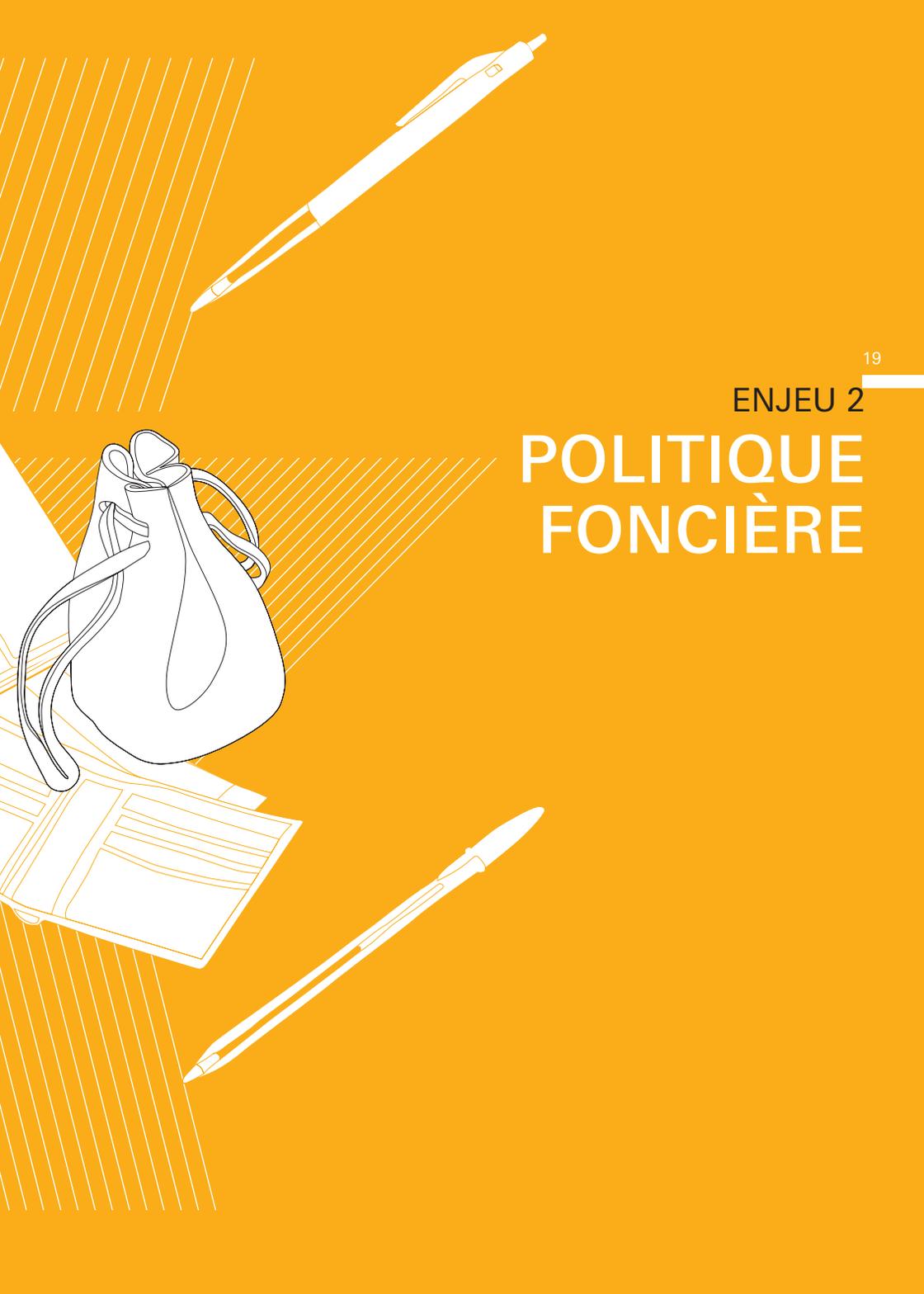
S'engager à respecter
et mettre en œuvre la charte
de l'écoquartier (signature
préalable).

Pas de bonus.



ENJEU 2

POLITIQUE FONCIÈRE



OBJECTIFS



FIXER UNE RÈGLE DE RÉPARTITION DES LOTS FAVORISANT LA VARIÉTÉ DU TYPE D'INVESTISSEURS ET LA MIXITÉ SOCIALE, À L'EXEMPLE DE LA « RÈGLE DES TROIS TIERS ».

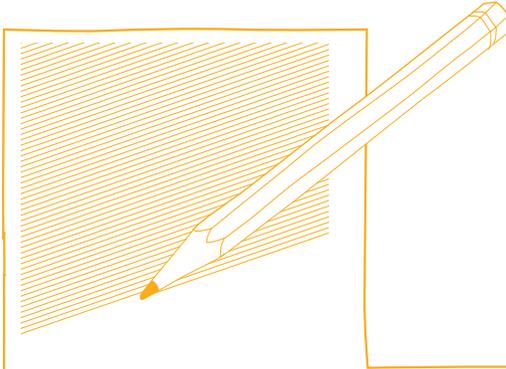
UTILISER LES DIFFÉRENTES POSSIBILITÉS OFFERTES PAR L'EXERCICE DU DROIT DE SUPERFICIE AFIN DE SERVIR AU MIEUX L'INTÉRÊT PUBLIC.

GARANTIR LA TRANSPARENCE À CHAQUE ÉTAPE DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCOQUARTIER, CELA DÈS L'APPEL D'OFFRES AUX INVESTISSEURS.

ASSURER UNE PARTICIPATION EXTERNE À L'ADMINISTRATION DANS LA COMMISSION EN CHARGE DE L'EXAMEN ET DES PRÉAVIS DES DOSSIERS DÉPOSÉS EN VUE DE L'OBTENTION D'UN LOT.

DONNER UN MAXIMUM DE CHANCES AUX PROJETS ÉMANANT DE PETITS INVESTISSEURS ET AUX PROJETS INNOVANTS.





1 *Droit de superficie*

Le droit de superficie ou droit distinct et permanent (DDP) permet à son bénéficiaire d'ériger des constructions et installations sur un terrain appartenant à autrui et de les utiliser pendant toute la durée du droit. Il permet aux collectivités publiques d'accroître la marge de manœuvre dont elles disposent pour gérer leur développement.

Est dit « superficiel », le propriétaire du terrain. Est dit « superficiaire », le bénéficiaire du droit de superficie.

(VLP-ASPAN, Territoire & Environnement n° 6/11, Le Droit de superficie)

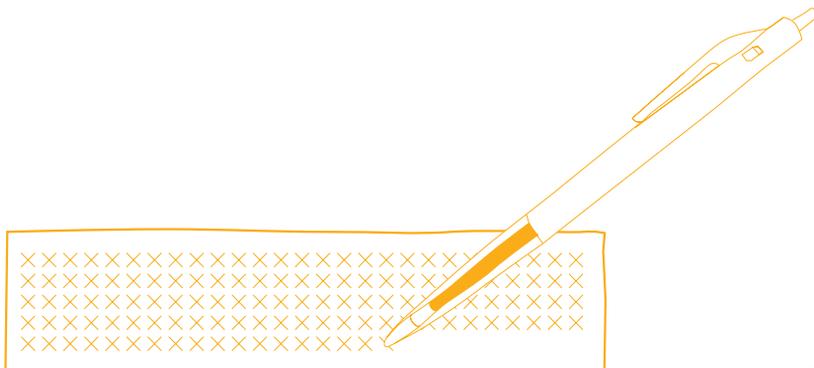
Veiller au respect d'une répartition des lots entre les investisseurs selon trois tiers, soit :

- 1/3 de logement à loyer contrôlé, y compris subventionné ;
- 1/3 de logement en coopératives d'habitants ;
- 1/3 de logement en marché libre – locatif ou propriété par étage (PPE).

Veiller au respect de la « règle des trois tiers » susmentionnée dans l'espace et dans le temps. Assurer le suivi dans le temps en se basant sur un système de quantification explicite et en l'accompagnant de comptes-rendus réguliers et transparents.

Lorsque les terrains sont propriétés de collectivités publiques, les mettre à disposition des investisseurs sous forme de droit de superficie¹ (DDP).

Envisager une péréquation financière à l'échelle de l'écoquartier, basée sur l'application de modalités différenciées des droits de superficie. Par exemple, limitation de la rente annuelle (loyer) à 3% de la valeur du terrain pour les projets à vocation sociale.



Concernant les modalités à définir pour les droits de superficie, ne pas se limiter à une solution standard, mais dans l'intérêt public et dans la mesure du possible, recourir à toutes les formules existantes, celles-ci étant à préciser en fonction des cas. Par exemple, assortir un contrôle des loyers sur la durée totale des droits de superficie aux projets à vocation sociale. Autre exemple, proposer un échelonnement dans le temps du paiement du droit de superficie afin d'encourager le dépôt de dossiers par de petites coopératives.

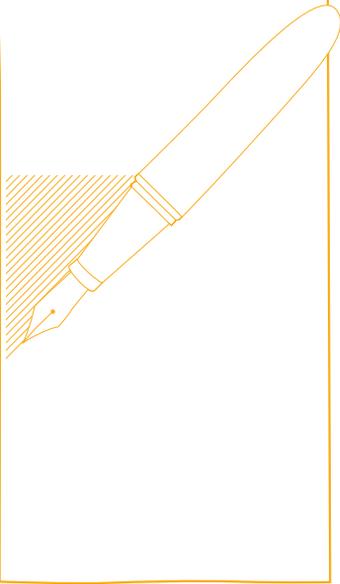
Surveiller le transfert ultérieur du droit de superficie. Un superficiaire ne pourra céder son droit de superficie qu'avec l'accord du superficiant; le superficiant veillera à ce que le repreneur souscrive aux engagements pris par le précédent superficiaire et/ou aux engagements liant les acteurs de l'écoquartier (si pertinent, prévoir des droits de préemption² ou autres).

Annoncer les critères d'attribution des lots dès l'appel d'offres aux investisseurs.

Mettre en place une commission de sélection mixte, c'est-à-dire qu'elle comprend non seulement des représentants de l'administration, mais également des représentants de la société civile émanant par exemple d'associations militant en faveur des aînés, des handicapés, des jeunes, de l'environnement, etc.

2 Droit de préemption

Faculté en vertu de laquelle une personne (le préempteur) peut exiger d'une autre personne (le promettant) le transfert de la propriété d'une chose, dans l'éventualité où le promettant la vend à un tiers. Lorsque le droit de préemption est exercé, le prix payé par le préempteur est soit celui que le tiers s'était engagé à payer (préemption ordinaire), soit un prix inférieur (préemption qualifiée). (Projet d'agglomération franco-valdo-genevoise, cahier n° 10-3, Politique foncière et aménagement du territoire dans les cantons de Genève et Vaud)



S'assurer que les membres de la commission de sélection sont libres d'intérêts conflictuels à l'égard du projet d'écoquartier.

S'engager à ce que la commission de sélection applique les critères annoncés lors de l'appel d'offres aux investisseurs.

Ne pas rejeter un dossier de qualité présentant des faiblesses (plan de financement ou expertise en matière de maîtrise d'ouvrage et/ou d'œuvre), mais demander des compléments d'information ou garanties supplémentaires dans un délai fixé.

Fixer des délais différenciés pour la remise des compléments d'informations et/ou des garanties supplémentaires, cela en fonction du type de soumissionnaire et/ou du type de lot concerné (délais inversement proportionnels à l'importance des lots).

Autoriser les soumissionnaires à faire figurer dans leur plan de financement une rubrique « auto-construction », par exemple jusqu'à concurrence d'un pourcentage maximum du coût de construction de l'immeuble projeté (plafond à déterminer).



Le droit de superficie est l'instrument capable d'inscrire le projet d'écoquartier dans le temps. Il doit à la fois garantir la viabilité économique des trois tiers (péréquation financière) et leur pérennité (maintien dans le temps de leurs spécificités). On notera que la règle des trois tiers accroît la diversité des investisseurs, diversité intéressante à deux titres notamment : elle constitue une certaine garantie pour la mixité sociale du futur quartier et favorise l'émergence d'expériences constructives variées - c'est-à-dire utiles pour travailler à la ville de demain.

Si on part du postulat que la qualité globale de l'écoquartier est liée à la qualité intrinsèque des différents projets et également à leur diversité, on a tout intérêt à favoriser l'émergence de projets qui se différencient des projets « traditionnels », sachant bien que de toute façon ces derniers constitueront, in fine, la majorité des projets retenus. En annonçant clairement que la solidité financière et la maîtrise technique des dossiers présentés ne constituent pas des critères immédiatement éliminatoires, on autorise une plus grande prise de risque par les différents investisseurs. Si celle-ci est jugée intéressante, il est alors toujours possible de demander des compléments afin de s'assurer de la viabilité finale du projet. Toutefois, plus le lot concerné est important moins le délai accordé peut être long si l'on veut qu'il soit réalisé dans le temps imparti. De la même manière, la possibilité laissée aux porteurs de projets de faire figurer une rubrique auto-construction doit être pondérée en tenant compte de l'importance du lot.

2

Le projet peut être mené à terme.

**Financement
et maîtrise
d'ouvrage /
d'œuvre**

exigence minimale

bonus

27

**Présenter un plan
de financement.**

Pas de bonus.
À posteriori: la collectivité peut conditionner l'attribution
d'un lot à la présentation de garanties supplémentaires
de la part du (des) porteur(s) de projet sélectionné(s):
– financières;
– de maîtrise d'ouvrage et/ou d'œuvre.



ENJEU 3

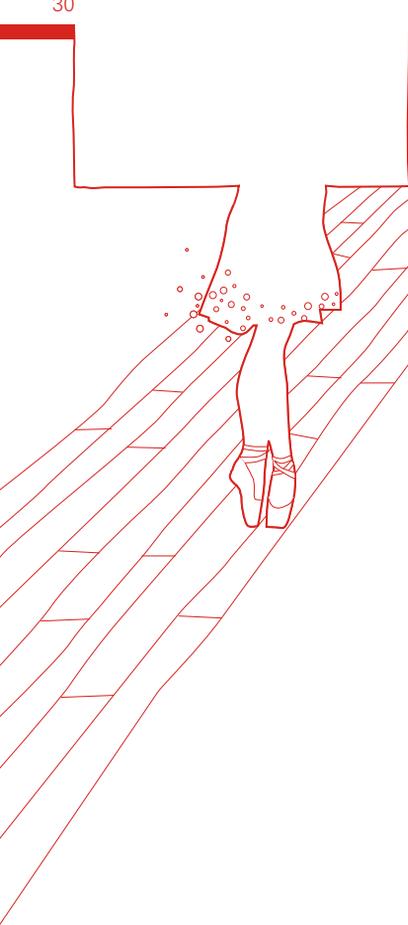
VIVRE ENSEMBLE



OBJECTIFS

vivre ensemble

30



SE DONNER LES MOYENS
D'ACCUEILLIR DES INVESTISSEURS
VARIÉS ET DES PROJETS
DIVERSIFIÉS ET INNOVANTS.

CRÉER LES CONDITIONS
POUR UN «VIVRE ENSEMBLE»
HARMONIEUX ET SOLIDAIRE.

ENCOURAGER L'IMPLICATION
DES HABITANTS AU NIVEAU
DE L'IMMEUBLE, DE L'ÎLOT
ET DU QUARTIER.

FAVORISER L'INTÉGRATION
DES HABITANTS ET MINIMISER
LES RISQUES DE SÉGRÉGATION.

FAVORISER UNE MIXITÉ
FONCTIONNELLE,
AVEC DES ACTIVITÉS,
ÉQUIPEMENTS ET SERVICES
APPORTANT UNE PLUS-VALUE
AU QUARTIER.

1 Surface brute de plancher

La surface brute de plancher (SBP) utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent pas en considération:

a) les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail,

b) les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1,50 mètres entre le plancher et le plafond.

(Ville de Lausanne, Plan général d'affectation, règlement du 26 juin 2006)

2 Autopromotion immobilière

Groupe de particuliers créé pour concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier répondant aux besoins d'espace, aux attentes sociales ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun. Le groupe peut se constituer indifféremment en coopérative ou société anonyme, et peut indifféremment louer ou vendre les appartements à ses membres. Par rapport à une promotion immobilière, un projet en autopromotion est en moyenne 20% moins cher. L'apport de fonds propres reste cependant de 20%, comme dans toutes opérations immobilières classiques.

Prévoir un découpage du quartier en lots variés tant en superficie qu'en volume.

Distinguer 3 catégories de lots :

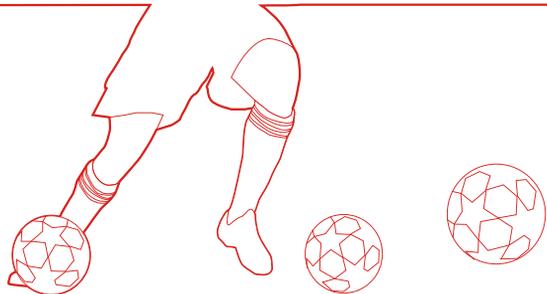
- les petits lots de moins de 2 000 m² de surface brute de plancher¹ ;
- les lots moyens entre 2 000 et 5 000 m² de surface brute de plancher ;
- les grands lots de plus de 5 000 m² de surface brute de plancher.

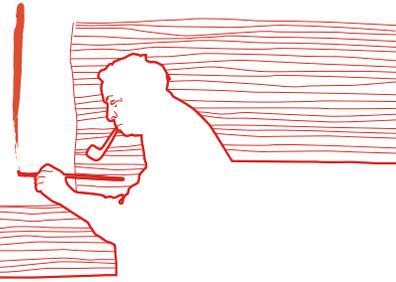
Les grands lots pourront être attribués à des consortiums d'investisseurs et leur surface brute de plancher devrait être répartie selon la « règle des trois tiers ».

Les lots contigus petits et moyens devraient être répartis entre les différents types d'investisseurs.

Ne pas assortir l'attribution des petits lots à l'obligation d'organiser des concours d'architecture.

Mettre en place une plateforme d'échange où les futurs investisseurs et habitants pourront se rencontrer.





Inciter les investisseurs à faire participer les futurs habitants à l'élaboration de leurs projets, pas seulement pour les projets de type autopromotions immobilières², baux associatifs³ ou coopératives d'habitants⁴, mais aussi pour les propriétés par étage (PPE), immeubles locatifs, coopératives d'habitation, etc.

Inciter les investisseurs à réserver les rez-de-chaussée à des activités, équipements et services; l'implantation d'activités apportant une plus-value au quartier ou génératrices de lien social sera encouragée.

Veiller à la présence suffisante d'équipements et de services facteurs d'intégration; évaluer l'opportunité de l'engagement d'animateurs sociaux / modérateurs.

Investiguer la possibilité de mise en place d'un budget de quartier participatif (par exemple, sur la base de contributions des habitants et de la collectivité, avec une coresponsabilité budgétaire).

3 Bail associatif

Contrat de location entre un propriétaire et une association d'habitants, qui signe ensuite un bail avec chaque locataire et prend en charge la gestion courante de l'immeuble. L'association d'habitants définit le projet et établit le plan financier en accord avec le propriétaire, qui s'occupe ensuite de la réalisation de l'immeuble (achat, emprunt bancaire, travaux, etc.).

4 Coopérative d'habitants

Groupe de particuliers qui se constitue en coopérative pour concevoir, financer puis réaliser un immeuble qui sera géré en commun une fois que les coopérateurs y logeront. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie. La coopérative d'habitants réunit à la fois les avantages de la coopérative d'habitation (5% de fonds propres, loyer à prix coutant) et de l'habitat participatif (projets conçus par les habitants, selon leurs désirs et leurs exigences ce qui n'est pas le cas des projets réalisés par les coopératives d'habitation, dont la conception n'est pas participative). Par ailleurs, compte tenu de la volonté d'implication caractérisant ses membres, la coopérative d'habitants constitue un facteur particulièrement favorable au développement d'une vie de quartier conviviale et participative.

Un individu peut avoir des relations sociales significatives avec un maximum de 150 personnes, et des relations plus profondes avec environ 30-50 personnes. Au-delà de cette taille, les relations entre les membres d'un groupe deviennent moins spontanées et nécessitent des règlements de plus en plus formels. Afin de garantir une ambiance conviviale, l'écoquartier devrait pouvoir héberger assez de petits (30-50 habitants) et moyens (50-150 habitants) projets. En prenant par exemple une moyenne de 50 m² de surface brute de plancher (SBP) par personne, il faudra environ 2 000 m² de SBP pour loger 40 personnes et 5 000 m² de SBP pour loger 100 personnes.

Les différents types d'habitation (coopérative d'habitation, immeuble locatif, propriété par étage (PPE), etc.) peuvent être réalisés et gérés :

- de manière classique, avec un maître d'ouvrage qui, sans connaître les futurs habitants dès le début du projet, cherche à anticiper leurs désirs et leurs exigences. Afin de réduire les risques, cette approche produit souvent des immeubles standardisés, adaptés à une clientèle type.

- de manière participative, avec les futurs habitants qui discutent de leurs exigences avec le maître d'ouvrage (ou deviennent maître d'ouvrage eux-mêmes) et orientent le projet selon leurs désirs. Cette approche donne souvent des projets très diversifiés, car chaque groupe d'habitants peut avoir des exigences très différentes.

3

Implication des habitants

**Le projet répond
aux aspirations/besoins
des (futurs) habitants.**

**Le projet favorise l'implication
des habitants au niveau
de l'immeuble, de l'îlot
et du quartier.**

exigence minimale

bonus

37

Décrire la manière dont le projet répond aux aspirations/besoins des (futurs) habitants, ou la manière dont il implique les futurs habitants

1 à 2 points de bonus peuvent être octroyés aux projets en fonction de la qualité et de l'importance de l'implication ou du soutien des (futurs) habitants.

L'implication des futurs habitants peut commencer dès la conception du projet. C'est par exemple le cas avec les projets de type coopératives d'habitants, baux associatifs ou autopromotions immobilières.

La qualité du soutien dépend des modalités de mise en œuvre d'un partenariat entre les investisseurs et les futurs habitants, notamment de leur forme plus ou moins contraignante. On peut par exemple imaginer un contrat passé entre les investisseurs et les futurs habitants stipulant les modalités de leur partenariat tout au long de la vie du projet.

L'importance du soutien dépend de la proportion des futurs locaux/logements déjà attribués/réservés.

4

Mixités et solidarités

Le projet contribue aux objectifs d'intégration de tous les groupes socio-économiques et de prise en compte de la diversité générationnelle et socioculturelle. Il tient compte de la place à accorder à toutes les catégories de population, y compris les moins favorisées.

exigence minimale

bonus

Décrire la façon dont le projet intègre les questions de mixités et de solidarités.

1 à 2 points de bonus peuvent être octroyés aux projets en fonction de la qualité de leur apport en matière de mixités et de solidarité.

Pour juger de cette qualité, on prendra notamment en compte les projets incluant/garantissant :

- des logements mis à disposition à prix coûtant (hors spéculation) ;
- des logements subventionnés ;
- des logements pour étudiant-e-s et apprenti-e-s ;
- des logements protégés pour personnes âgées ;
- des logements protégés pour personnes souffrant de fragilité physique, sociale ou psychique ;
- une certaine solidarité entre les différents habitants.

La solidarité entre les différents habitants peut s'exprimer par la mise en œuvre de conditions favorisant l'échange de services avec ou sans contrepartie financière. Par exemple, en échange de l'engagement pris par un étudiant de fournir certaines prestations, son loyer pourrait être réduit.

De la même manière, un apport de capital plus important d'un habitant - coopérateur diminuerait son loyer et permettrait à un autre habitant - coopérateur moins fortuné de limiter son propre apport.

5

Activités et lien social

Le projet apporte au quartier (écoquartier et quartiers avoisinants) une plus-value en termes d'activités, d'équipements et de services à la population, en complémentarité avec ceux déjà proposés par la collectivité.

exigence minimale

bonus

41

Décrire la manière dont le projet peut apporter une plus-value au quartier.

1 à 2 points de bonus peuvent être octroyés aux projets en fonction de la qualité de leur apport en matière d'activités et de lien social.

Pour juger de cette qualité, on prendra notamment en compte les projets prévoyant :

- des activités favorisant les liens entre les différents secteurs socio-économiques ;
- des locaux (par exemple au rez-de-chaussée des immeubles) pour petits commerces, artisans (boulangerie, coiffeur, salons-lavoirs, etc.), restauration, réfectoires, garderies, centres de santé, bibliothèque, ateliers de réparation, équipements de tout genre, etc. ;
- des locaux associatifs, des lieux de rencontre, des salles polyvalentes (pour cours divers, échanges de savoirs et compétences, devoirs surveillés, etc.) ouverts aux habitant-e-s du quartier ;
- des jardins potagers, places de jeux, terrains de sport, etc. ;
- l'animation d'activités au bénéfice de tous les habitant-e-s du quartier.



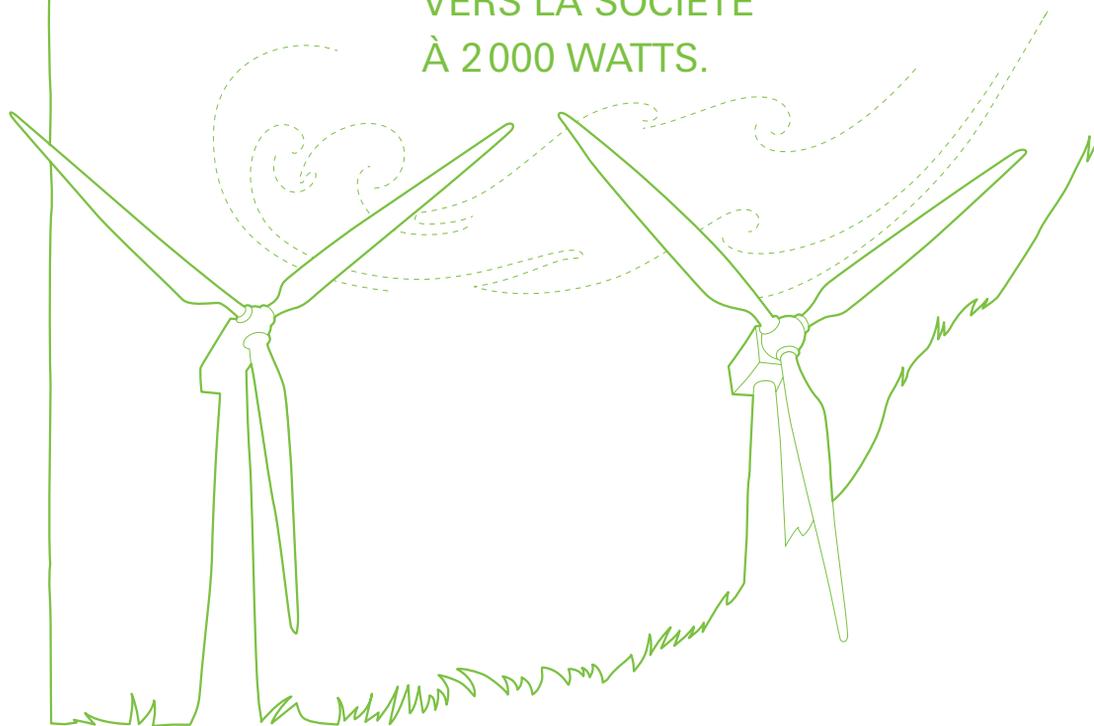
ENJEU 4

ÉCOLOGIE ET SOCIÉTÉ À 2000 WATTS

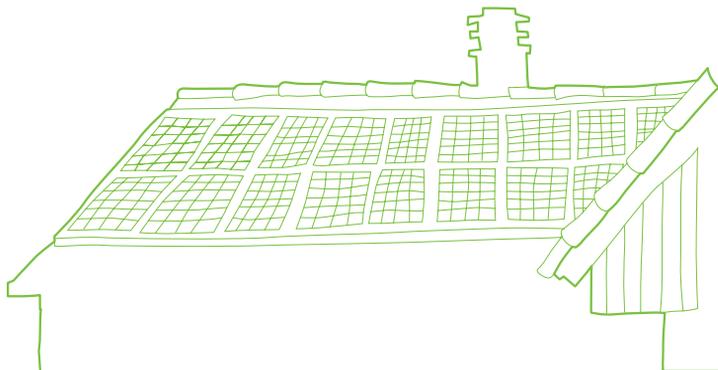


OBJECTIFS

ATTEINDRE DES OBJECTIFS
EXEMPLAIRES EN MATIÈRE
D'ÉCOLOGIE ET TENDRE
VERS LA SOCIÉTÉ
À 2000 WATTS.



RECOMMANDATIONS



Faire de la société à 2 000 Watts un objectif pour l'écoquartier.

Fixer des objectifs mesurables en matière d'écologie et de consommation d'énergie.

Définir des indicateurs permettant le suivi des objectifs choisis dans le temps.

Veiller au respect des engagements en matière d'écologie et de société à 2 000 Watts.



Pour garantir une utilisation équitable et durable des ressources et concrétiser les objectifs de protection du climat, l'EPFZ a quantifié la consommation d'énergie à ne pas dépasser et imaginé le concept de la société à 2000 Watts, avec les objectifs concrets suivants :

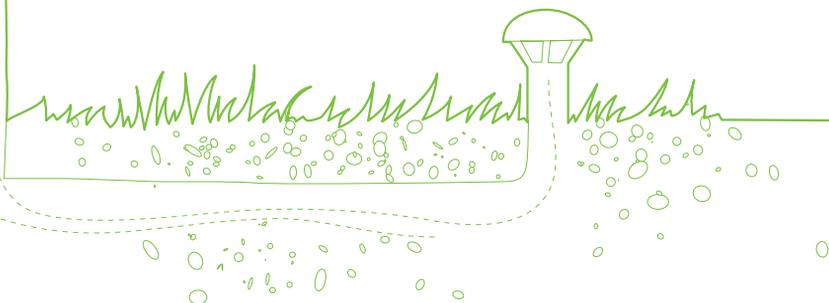
- réduction de la consommation d'énergie à 2000 Watts par habitant et par an, ce qui correspond à la moyenne actuelle au niveau mondial. Aujourd'hui, les besoins énergétiques de la Suisse sont trois fois plus élevés, avec quelques 6500 Watts ;*
- réduction des émissions d'équivalent CO₂ à 1 tonne par personne et par an.*

La société à 2000 Watts est un objectif ambitieux, qui ne pourra être atteint qu'avec une attitude déterminée de l'ensemble des acteurs, de la conception à l'usage de l'écoquartier, particulièrement dans les domaines suivants : habitation, mobilité, alimentation, consommation et infrastructure.

Au-delà de ces considérations essentiellement quantitatives, la qualité de vie doit être un objectif prioritaire de l'écoquartier, notamment par le choix de constructions saines et écologiques, une limitation du trafic individuel motorisé, un encouragement à la mobilité douce et par des projets de qualité en termes de gestion des eaux et de biodiversité.

Concernant les aspects liés à la gestion des eaux et à la biodiversité, ils sont généralement traités à large échelle, principalement au niveau des planifications urbanistiques. Par la suite, au stade de l'attribution des terrains aux investisseurs, il faut d'une part s'assurer que les différents projets s'intègrent dans les réseaux bleu/vert projetés à l'échelle du quartier et d'autre part favoriser ceux qui apportent une plus-value aux concepts développés pour le quartier.

*NB: de nombreuses recommandations dans les domaines de l'écologie et de la société à 2000 Watts s'appliquent principalement au niveau des planifications urbanistiques, lors de la conception du quartier. Elles figurent dans la publication **métamorphOSONS! Recommandations urbanistiques de l'Association écoquartier** (Association écoquartier, 2009) et ne sont pas reprises ici.*



6

Construction et énergie

Le projet intègre des standards élevés en termes de rendement énergétique et de confort, ainsi qu'en termes de construction saine et écologique.

7

Source d'énergie

Le projet privilégie la consommation d'énergies renouvelables.

exigence minimale

bonus

49

**Respect du label MINERGIE-ECO®
ou équivalent**

1 point de bonus : respect du label MINERGIE-P-ECO®
ou équivalent.

2 points de bonus : performance supérieure au label
MINERGIE-P-ECO® ou équivalent, bâtiment passif ou productif.

Les projets doivent répondre autant à des exigences de rendement énergétique et de confort (bâtiments type MINERGIE-P®) que de construction saine et écologique (bâtiments type MINERGIE-ECO®), notamment dans les domaines suivants : isolation, protection contre la surchauffe, faible consommation d'énergie, lumière, bruit, air intérieur, matières premières, fabrication, déconstruction, etc. Les solutions innovantes doivent être encouragées (par exemple traçabilité des matériaux utilisés, suivi de la consommation énergétique des bâtiments, etc.).

**Consommation d'énergies
renouvelables ≥ 80%**

1 point de bonus : consommation d'énergies
100 % renouvelables.

2 points de bonus : consommation d'énergies
100 % renouvelables avec mutualisation.

L'alimentation en énergie des projets doit se faire avec des sources renouvelables uniquement, qu'elle soit produite in-situ ou provienne du réseau, cela autant pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire que pour l'électricité.

8

Mobilité

Le projet contribue à la limitation du trafic individuel motorisé et favorise la mobilité douce.

9

Eau et biodiversité

Le projet s'intègre dans les concepts du quartier et les renforce.

exigence minimale

bonus

51

Décrire la façon dont le projet intègre les questions de mobilité.

1 point de bonus : nombre de places de stationnement inférieur à la moyenne de l'écoquartier, ou projet apportant une plus-value au quartier en termes de mobilité (par exemple borne électrique alimentée par des énergies renouvelables, atelier de réparation de vélo, etc.). Les idées originales et novatrices doivent être encouragées.

2 points de bonus : renoncement au trafic individuel motorisé (aucune place de stationnement).

Les projets doivent démontrer de réels efforts pour limiter le trafic individuel motorisé et encourager la mobilité douce (par exemple vendre/louer les logements à des personnes sans voiture, construire plus de places que la norme pour les vélos, laisser une perméabilité des bâtiments pour le passage de la mobilité douce, etc.).

Décrire la compatibilité du projet avec les objectifs de l'écoquartier.

1 à 2 points de bonus peuvent être octroyés aux projets en fonction de la qualité de leur apport en matière de gestion des eaux et de biodiversité.

En termes de gestion des eaux et de biodiversité, les projets doivent être compatibles avec les objectifs fixés à l'échelle du quartier et s'insérer dans les réseaux bleu / vert (par exemple limitation de l'imperméabilisation des sols, rétention des eaux pluviales, réutilisation des eaux pluviales, mise en place de milieux naturels de qualité, choix de végétation indigène, etc.). Les idées originales et novatrices doivent être encouragées.



C'est en septembre 2011 que l'Association écoquartier proposa la démarche participative qui a conduit à la production de la présente publication.

Répondant à l'appel lancé, une quarantaine de personnes, membres et non membres de l'Association, se retrouvèrent pour une première réunion. Ces personnes, toutes intéressées par l'enjeu de l'habitat, possédaient-elles pour autant des compétences en matière d'attribution des terrains ?

La question fut posée et montra que la problématique était nouvelle pour presque tous. Sur la base de ce qu'avait communiqué l'Association, beaucoup présupposaient qu'il y avait là un levier significatif pour façonner un écoquartier, mais il était clair qu'un réel apprentissage serait nécessaire aux personnes réunies : un apprentissage pour lequel la curiosité, le dialogue, l'engagement et la patience constitueraient des éléments déterminants. De tels prérequis sont en effet nécessaires pour qu'une démarche participative réellement ouverte puisse, comme par miracle, faire émerger l'expertise là où les connaissances paraissent manquer de prime abord.



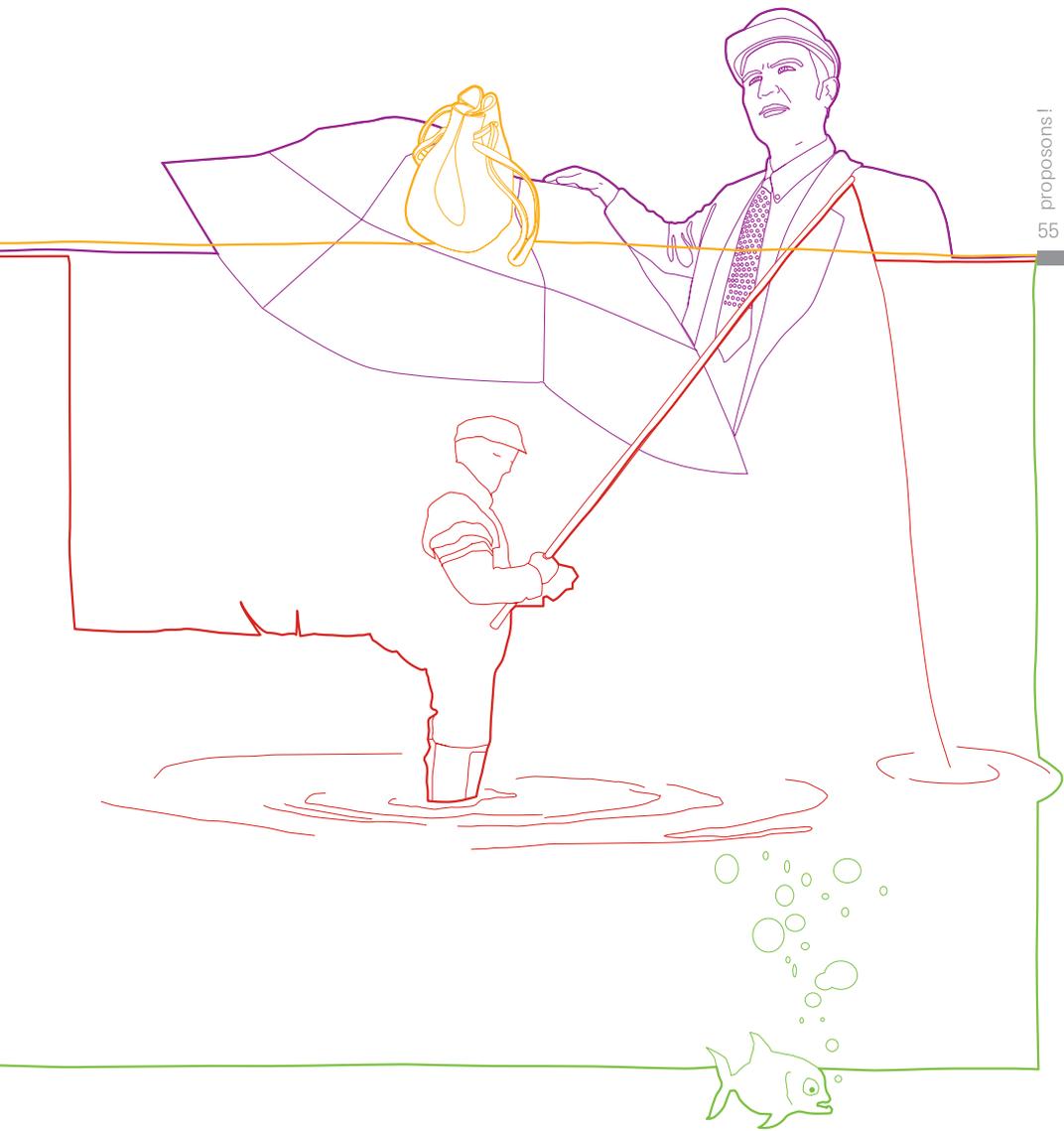
En premier lieu, des thématiques furent identifiées : mixités, énergie et environnement, taille critique, gouvernance, faisabilité des projets. Des groupes de réflexion travaillèrent ensuite de manière autonome à ces thématiques, ne se retrouvant qu'une fois par mois en séance plénière. Au gré de ces rendez-vous mensuels, qui se renouvelèrent durant neuf mois, la complexité de la problématique se révéla chaque fois davantage. Certains groupes connurent des défections, mais la dynamique se poursuivit et les idées devinrent progressivement plus claires.

Dans le cadre de la réflexion, et malgré les garanties qu'ils apportent à l'échelle individuelle des projets, les critères applicables aux dossiers des investisseurs apparurent insuffisants pour influencer sur les interactions des projets entre eux, ou sur leur devenir dans le temps. Or la qualité des parties ne peut assurer seule la qualité de l'ensemble, c'est-à-dire du quartier.

Dès lors, le défi fut de trouver comment encourager les collectivités, les investisseurs, les habitants, les usagers des lieux à se concerter, s'entendre sur des buts communs, s'intéresser aux possibilités de collaboration et de mutualisation, cela dans la durée, et à l'échelle de l'îlot et du quartier, comme de l'immeuble.

D'où un élargissement de la perspective et la recherche de leviers dépassant le cadre de l'attribution des terrains. En complément des critères pour l'évaluation individuelle des projets, les groupes décident donc de produire des recommandations plus larges, touchant non seulement les investisseurs, mais aussi d'autres acteurs clés, dont en particulier les collectivités publiques et les propriétaires fonciers.

Arriva le moment de la synthèse. À fin mars 2012, le travail fut présenté dans ses grandes lignes aux membres de l'Association lors d'une assemblée générale extraordinaire. Les recommandations et critères ne firent pas l'objet d'une validation point par point. L'assemblée discuta l'une ou l'autre question, mais approuva l'ensemble de la réflexion. Les valeurs chères aux membres furent jugées présentes et affirmées de manière suffisamment explicite et cohérente pour autoriser l'Association écoquartier à produire, après une dernière étape de finalisation, un document portant son nom.



**Cette publication, avec les recommandations
et critères qu'elle présente, est l'œuvre
des participant-es aux groupes de travail
de l'Association écoquartier**

Valéry Beaud, Marco Castroni, Véronique Descartes,
Brigitte Gonzalez-Ostos, François Guichon, Marie-France Hamou,
Cédric Isch, Roland Joseph, Claude Mottier, Clotilde Mukasine
Nsengimana, Ghislain Nkadji Tchango, Josette Pellet, Vincent Rocher,
Alain Sattiva, Jérémie Schæeli, Jeanne Schmid, Philippe Solms,
Serge Todeschini, Giampiero Trezzini, Jérémy Trieu, Antonio Zucchinetti.

