



# Habitat et quartiers durables: vers des objectifs plus ambitieux

La nécessité de progresser en matière de durabilité se traduit souvent par de nouvelles avancées. Cependant, certaines pratiques classiques doivent être mises en œuvre plus systématiquement. Ainsi, dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme, le défi est de faire mieux connaître les nouvelles pistes et de rappeler des approches traditionnelles qui méritent encore d'être promues.

TEXTE COMITÉ DE L'ASSOCIATION ÉCOQUARTIER LAUSANNE - [WWW.ECOQUARTIER.CH](http://WWW.ECOQUARTIER.CH)

À l'échelle de l'habitat, au-delà des aspects constructifs et énergétiques spécifiques au bâti, la mutualisation d'espaces, de biens et de services s'affirme aujourd'hui comme une stratégie particulièrement prometteuse en matière de durabilité. Concevoir un immeuble en misant sur la mutualisation permet en effet de gagner de la place au niveau des surfaces privées, de minimiser les besoins en équipements et d'optimiser la gestion des ressources. Par ailleurs, le grand intérêt de la mutualisation est qu'elle favorise également la dimension sociale du vivre ensemble – dimension tout aussi essentielle à la durabilité que l'optimisation du bâti. Mais à quoi ressemble un immeuble conçu dans cet esprit? Entre autres dispositifs mutualisés, le bâtiment pourra par exemple comprendre une chambre d'amis partagée, une salle polyvalente à disposition des habitantes et habitants, un toit terrasse avec potager communautaire, une buanderie collective, un système d'auto- et de vélo-partage, etc. Toute possibilité de mise en commun et d'usage partagé est en principe envisageable.

Ce modèle connaît en Suisse un développement notable au sein des coopératives participatives d'habitation. Et sans doute est-il appelé à un succès croissant:

parfaitement applicable à la réalisation d'immeubles de logements à loyer abordable, il est à la fois apte à répondre à des ambitions écologiques élevées et à proposer un mode d'habiter qui redonne du sens au vivre ensemble. L'usage partagé des éléments mis en commun demande toutefois aux habitantes et habitants de s'appuyer sur des règles collectives rigoureuses. Là se situe une difficulté pour l'appropriation du modèle par les acteurs dominants du secteur immobilier. Contrairement aux coopératives participatives d'habitation, la presque totalité des autres acteurs de l'immobilier n'ont actuellement pas le savoir-faire nécessaire à la mise en place et au suivi d'un tel mode organisationnel. Sur la voie de la durabilité, et compte tenu du potentiel des approches misant sur la mutualisation, il est cependant fortement souhaitable que les expériences en la matière essaient maintenant au-delà du seul milieu de l'habitat coopératif. Dans ce but, par exemple, les sociétés et gérances immobilières en mains publiques et parapubliques pourraient porter des projets pilotes et jouer ainsi un rôle de catalyseur.

Au-delà de l'immeuble, à l'échelle du quartier, la recherche de durabilité se complexifie. La juxtaposition de bâtiments aux performances certifiées ne suffit pas

à faire un quartier exemplaire. Quant à la marge de manœuvre urbanistique, elle est toujours soumise aux limites qu'imposent les spécificités du contexte concerné. Le concept de quartier durable, ou écoquartier, n'est donc pas à considérer comme un modèle réalisable à la lettre, mais comme un référentiel vers lequel tendre.

Le quartier durable n'est pas un îlot refermé sur lui-même, il s'ouvre sur la ville et s'intègre au tissu urbain. Il est dense, fonctionnellement mixte et favorise une mobilité durable ainsi que la réduction du trafic individuel motorisé. Il permet de diminuer la consommation de ressources non renouvelables et vise une empreinte écologique minimale. Il répond à des exigences environnementales élevées, notamment en termes d'énergie, de matériaux, de gestion des eaux, de biodiversité et de prévention des îlots de chaleur. C'est un quartier qui favorise la mixité intergénérationnelle et sociale, notamment au travers de conditions cadres permettant l'accessibilité au logement pour tous. Les espaces publics et espaces verts sont suffisants et de qualité. En tant que lieux de détente et de rencontre, ils contribuent au lien social et à la convivialité. La phase de développement du quartier fait l'objet d'un processus participatif. Les futurs habitants et usagers, ainsi que ceux des quartiers

voisins, sont intégrés le plus en amont possible, tant pour prendre en compte leurs besoins, que pour bénéficier de leur expertise citoyenne.

Pour une collectivité, le développement d'un tel quartier est généralement très dépendant de son degré de maîtrise foncière dans le périmètre de réalisation. Lorsqu'elle est propriétaire du sol, la collectivité peut louer les terrains en droit de superficie, c'est-à-dire qu'elle octroiera aux investisseurs intéressés le droit de construire sur ces terrains et de détenir les bâtiments réalisés durant une période définie. Pour l'attribution des droits de superficie, la collectivité peut définir des critères et conditions – ce qui constitue le moyen par lequel elle imposera les objectifs de durabilité qu'elle souhaite voir mis en œuvre par les investisseurs. Ainsi, le recours au droit de superficie permet par exemple de favoriser la diversité des bâtisseurs, la construction de logements d'utilité publique et la prise en compte des incontournables enjeux environnementaux et énergétiques. Toutefois, si l'instrument est puissant, il n'est rien sans un patrimoine foncier suffisamment étendu. Une politique foncière résolue reste donc essentielle comme préalable au développement de quartiers intégrant des objectifs de durabilité véritablement ambitieux.