

## Les rendez-vous du développement durable au SIPAL

### Conférence–débat du 6 juin 2013

#### Présentation de la conférences

M. Yves Golay présente brièvement le groupe DD du SIPAL et rappelle qu'il s'est ouvert à des institutions externes (Ville de Lausanne, SIA, etc.).

La conférence d'aujourd'hui a été motivée par la visite du quartier d'Eikenott à Gland le 28 février 2013, ainsi que l'actualité autour du projet des Plaines-du-Loup. L'idée est aussi d'avoir différents intervenants afin de pouvoir confronter les avis des uns et des autres (politiques, académiques, secteur privé, etc.).

#### Conférence

##### « Plaines-du-Loup, de l'écoquartier au quartier durable »

*M. Ulrick Liman, co-responsable du projet, Ville de Lausanne (Service du logement et des gérances)*

M. Liman va présenter l'avancement du projet des Plaines-du-Loup et, plus précisément, les ingrédients principaux de durabilité qui devraient être intégrés dans cette recette qu'est la construction d'un nouveau quartier.

#### 1. Petit rappel sur le déroulement du projet :

Le périmètre se situe en continuité du tissu urbain, dans une extension actuellement occupée par des terrains de sport qui, à terme, seront déplacés à La Tuilière pour laisser place à ce nouveau morceau de ville.

Deux axes forts de mixité animent ce programme des Plaines-du-Loup : la mixité fonctionnelle (30% d'activités & 70% de logements) et la mixité sociale (règle des trois tiers : 1/3 de loyers contrôlés, 1/3 de coopératives d'habitants et 1/3 de marché libre). A terme, la première pierre de ce quartier devrait être posée fin 2016-début 2017.

Un concours international d'urbanisme a été organisé en 2010 et a permis d'élire le projet « ZIP » du bureau tribu architecture. Ce projet a été traduit en Plan directeur localisé (PDL) qui est actuellement mis en consultation (du 6 mai au 19 juin 2013). Une exposition, des cafés-contacts et des tables-rondes ont lieu aux Arches du Grand Pont.<sup>1</sup>

Dans un second temps, le PDL doit passer au Conseil d'Etat et au Conseil communal (d'ici à l'été 2014), pour ensuite et en parallèle, donner lieu à des Plans partiels d'affectation (PPA) et à un processus d'attribution des lots. Ce dernier sera soumis à l'adoption du Conseil communal et donnera lieu à plusieurs appels d'offre pour des investisseurs. A terme, les travaux de réalisation pourront commencer, uniquement lorsque la Tuilière aura reçu les installations de football, lorsqu'un certain nombre de concours d'architecture auront été organisés et lorsqu'un certain nombre de droits distincts et permanents de superficie (DDP) auront été attribués.

#### 2. Ambitions et objectifs du quartier durable

Ce qui nous réunit aujourd'hui est la définition d'un éco-quartier. Est-ce un nouveau slogan marketing ? Une simple juxtaposition de bâtiments écologiques ? Pour la Municipalité de Lausanne, il s'agit de faire mieux qu'un éco-quartier, soit un quartier durable au sens large du terme.

Quelles sont donc les ambitions du projet de quartier durable des Plaines-du-Loup ?

- un quartier vivant, grâce à une mixité fonctionnelle et sociale ;
- un quartier varié, pour « casser » cette connotation négative de la densité et éviter de tomber dans les travers des grands ensembles ;
- un quartier bien connecté aux quartiers voisins et au centre-ville ;
- un quartier écologique, énergétiquement exemplaire ;
- un quartier dont la conception s'appuie sur une démarche participative.

Quelles sont les mesures mises en places afin d'assurer ces objectifs ?

<sup>1</sup> [www.lausanne.ch/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/les-plaines-du-loup/plan-directeur-localise.html](http://www.lausanne.ch/lausanne-demain/projet-metamorphose/sites/les-plaines-du-loup/plan-directeur-localise.html)

- Un quartier vivant se caractérise par la mixité fonctionnelle. Il est donc nécessaire de réserver les rez-de-chaussée aux activités.
- Une certaine intensité urbaine est aussi à créer avec une densité se rapprochant par exemple de celle de Grancy et des quartiers Sous-gare.
- Un quartier vivant est aussi un quartier mixte socialement, intégrant toutes les couches de la population. La chance de la Ville de Lausanne est d'être propriétaire de la quasi totalité du périmètre. Elle peut donc diversifier les investisseurs pour tendre vers cette mixité sociale. A terme, dans les DDP, des objectifs de mixité sociale seront introduits (types de logements et typologies).

### 3. L'enjeu de la variété et d'une connexion réussies

Lorsque le projet fait 34 hectares et que la volonté est d'aller contre cette peur des grands ensembles, miser sur la variété est également un enjeu déterminant. Cela passe par plusieurs mesures et, en particulier, par la variété des espaces publics. A ce propos, tribu architecture propose de laisser des bandes multifonctionnelles dans les traverses du quartier, afin qu'elles puissent être appropriées par les habitants, sous forme de potagers urbains, par exemple.

La variété se caractérise aussi par la diversité architecturale, afin de casser cette image négative de la densité. Cela se retrouve dans les différents exemples d'éco-quartiers du nord de l'Europe (Allemagne, Suède, etc.). Des concours d'architecture seront donc organisés pour chaque lot, de façon à varier les architectes et avoir des réalisations différentes.

Qui dit variété, dit aussi variété de densité à l'intérieur du quartier : la colonne vertébrale le long de l'avenue des Plaines-du-Loup sera assez dense. Or, à l'intérieur du quartier, la densité aura tendance à être moindre, avec une variation de la hauteur des immeubles (de R+2 à R+4).

La connexion, couture avec les quartiers existants est aussi un enjeu déterminant de la qualité de vie. Actuellement, le centre sportif crée une véritable frontière entre l'est et l'ouest des Plaines-du-Loup. L'idée de couture urbaine de tribu architecture a donc pour but d'améliorer cette situation. D'autre part, le quartier se doit, bien entendu, d'être efficacement connecté au centre-ville. C'est tout l'enjeu de la ligne 3 du métro. En complément, les parkings collectifs doivent être le plus possible éloignés des arrêts de transports publics, afin de déconditionner le recours à la voiture. Enfin, un maillage de mobilité douce, continu et interconnecté aux transports publics, est à développer.

### 4. Aspects écologiques

Un quartier durable ne le serait pas, sans être écologique. Plusieurs mesures existent, comme le maintien du cycle naturel de l'eau, par exemple. Malgré une densité de centre-ville et en plus de mesures complémentaires comme les toitures végétalisées, 50% des surfaces du Plan directeur de quartier (PDQ) sont des surfaces perméables. Le but est donc d'avoir un quartier vert, véritable cordon biologique entre les massifs forestiers est et ouest.

Enfin, une composante essentielle mais non suffisante : l'excellence énergétique. Dès 2009, la Municipalité a confirmé l'objectif de réaliser un quartier compatible avec l'objectif de la société à 2000W. Certaines conditions cadres favorables à l'atteinte de cet objectif sont en place, en particulier la forme urbaine, levier d'action très important. En plus de cela, des bâtiments passifs ou à énergie positive seront intégrés dans les DDP. Dans cette optique, l'opération pilote, lancée sur deux bâtiments à Bonne-Espérance (Lausanne) révèle qu'excellence énergétique et ambitions sociales sont tout-à-fait conciliables.

### 5. Participation, évaluation du projet et étapes principales d'urbanisation

Au niveau de la participation, la démarche « Ola ! » a été mise sur pied en 2009. Après avoir été mise entre parenthèses lors de l'équilibrage financier du projet Métamorphoses dans son ensemble, elle est actuellement relancée et a investi le monde des réseaux sociaux.

Le projet des Plaines-du-Loup a aussi été évalué avec l'outil « Quartiers durables by Sméo » qui permet de faire facilement une synthèse de la durabilité d'un quartier. Pour terminer, les étapes principales d'urbanisation des Plaines-du-Loup seront les suivantes :

Etape 1 : Entre l'Avenue du vélodrome jusqu'au Service des Automobiles et de la Navigation (SAN), situé au nord du périmètre du projet, ce qui représente environ 1'500 logements. La première pierre sera posée en 2017 et la période de construction devrait s'étaler sur 6 à 7 ans.

Etape 2 : Urbanisation sur le secteur de Bois-Mermet.

Etape 3 : Travaux sur le secteur du Stade de la Pontaise, une fois que le stade de la Tuilière sera construit au nord du quartier.

Etape 4 : Urbanisation des secteurs du SAN et des alentours de la prison de Bois-Mermet. Des négociations restent à mener avec le SAN et la prison.

## **Projet « Eco-quartier La Longeraie, Ville durable – Ville pour tous » à Morges**

*Mme Sylvie Podio, Municipale en charge des affaires sociales, des écoles, de la jeunesse et du logement de la Ville de Morges et députée au Grand-Conseil vaudois*

On vit d'abord dans une ville, avant de vivre dans un quartier et c'est autour de cela que la Ville de Morges a travaillé dans le projet « Eco-quartier La Longeraie, Ville durable – Ville pour tous ». Ce dernier se situe au nord de la ville, soit au-dessus de la frontière autoroutière qui coupe la ville en deux depuis bientôt 40 ans. La ville de Morges qui comporte actuellement 15'000 habitants, devrait en compter environ 18'000 à l'horizon 2020, cela sur une surface de 3,8km<sup>2</sup>. Elle peut ainsi être qualifiée de petite et dense.

Qu'est-ce qu'un éco-quartier ? Tout le monde semble d'accord sur le fait qu'un éco-quartier doit prendre en compte des exigences :

- environnementales (qui évoluent relativement vite),
- sociales (qui sont diversifiées),
- économiques (qui sont un peu plus vagues, ce qui peut poser des difficultés).

Ces objectifs doivent être présents dès la conception du projet, maintenus lors de sa mise-en-œuvre et être ensuite concrètement vécus dans son fonctionnement à long terme. C'est peut-être là qu'aujourd'hui, on manque un peu de recul pour répondre à la question de l'éco-quartier comme réalité, nouveau miroir aux alouettes ou de quartier pour riches bobos, comme certains le disent.

### **1. Présentation du projet de La Longeraie**

A La Longeraie, une grande partie des surfaces sont propriétés de la Ville de Morges. Il s'agit de la plus grande parcelle possédée par la Ville, donc sur laquelle elle peut avoir une influence. Le reste appartient à deux propriétaires, dont la Paroisse catholique, ce qui peut faciliter certaines discussions.

Ce terrain est aussi la dernière surface agricole de la ville et les Morgiens y sont assez attachés. Ainsi, une partie des terrains restera ainsi affectée à l'agriculture et des espaces verts à vocation écologique seront implantés. L'idée est de faire un principe de permaculture (mode de culture permettant de produire des produits en limitant l'utilisation du sol) et de promouvoir l'agriculture locale (partenariat à réfléchir avec les agriculteurs de la région). Un des points forts de ce projet est d'avoir une réflexion sur l'historique de ce quartier, ainsi que sur son intégration dans le reste de la région – ce qui n'est pas toujours donné. On ne se trouve en effet pas dans une zone très urbanisée où les habitants sont plus habitués aux villas et petites PPE qu'aux immeubles. Même en présentant quelque chose de modeste, les relations n'ont ainsi pas été si « modestes » que cela lors de la consultation publique... Les gens ont peur de ne plus avoir leur vue sur le lac et appréhendent la vie avec un voisinage si dense. Les urbanistes ont donc fait un gros travail au niveau de l'intégration du quartier dans l'environnement bâti.

### **2. Objectifs principaux du projet**

Il existe aussi un objectif de mixité sociale. Il est un petit peu différent de celui présenté pour les Plaines-du-Loup à Lausanne. La commune doit freiner la construction de logements haut standing, sinon elle n'arrive pas à un équilibre social cohérent (chiffres valables pour les parcelles publiques : 15% de haut standing, 50% d'utilité publique (reste encore à définir ce qu'on entend par utilité publique) et 35% de subventionné, donné à des coopératives de logement).

Le concept énergétique est relativement poussé et contraignant : chaque personne qui ne désirerait pas utiliser pas les énergies renouvelables se doit de justifier pourquoi et démontrer qu'elle n'arriverait pas à un rendement et un confort considéré comme correct avec les énergies renouvelables.

Au niveau de la mixité logements – activités, elle sera plus faible que celle présentée aux Plaines-du-Loup. En effet, le quartier sera principalement affecté à du logement et relié aux infrastructures et services existant aux environ : par exemple, une école se situe déjà à côté du quartier et une autre est prévue un peu plus loin. Côté services, des grandes surfaces existent aussi déjà à Morges.

Une exigence de plan de mobilité existe pour les entreprises qui s'installeront dans ce quartier. Etant d'autre part prévu que l'on ne circule pas en voiture au sein du quartier, les chemins seront donc exclusivement piétons et cyclistes. Les entrées et les accès se feront par les extérieurs et les parkings seront souterrains. Voilà l'état actuel du projet.

### 3. De l'éco-quartier à l'éco-ville ? Croire dans l'harmonie

L'option de la Ville de Morges est de se considérer comme une ville durable afin d'absorber la croissance conséquente, tout en gardant une taille humaine. D'ailleurs, les Morgiens aiment Morges notamment en raison de sa taille ! On y est un peu en ville et un peu à la campagne, beaucoup de personnes s'y connaissent et les commerces se trouvent à relative proximité. C'est un enjeu présent sur tous les plans de développement, le but étant de garder la vie en ville. Morges a, par exemple, été une des premières villes à mettre en place des vélos en libre service (VLS), afin de favoriser la mobilité douce. Morges essaie aussi de se densifier en conservant le paysage.

Sept Plans Partiels d'Affectation (PPA) sont ainsi en cours de développement ou ont été validés par le Canton.

Il peut exister un décalage entre la réflexion de base, sur le papier, et la réalisation ou mise en place. Cela se voit, par exemple, pour le quartier de la gare où tout le monde devrait idéalement venir en transports publics. Mais une crèche est prévue et, dans la réalité, des parents y viendront probablement en voiture. Il a donc fallu revoir un peu le projet. Cela dit, le quartier de la gare, actuellement assez minéral, va être un peu végétalisé. Dans le cas de la Ville de Morges, la densification amène ainsi une valorisation des espaces publics qui sont relativement minéraux.

Les thématiques traitées lors de l'établissement d'un éco-quartier sont propres à l'enjeu majeur actuel des villes : densifier en conservant une bonne qualité de vie ! Les réflexions abordées à l'échelle du quartier – *comment vivre ensemble ? comment préserver l'environnement ? etc.* – se mènent aussi à l'échelle de la ville. Plus que de savoir si les éco-quartiers sont réalistes ou pas, les questions d'actualité sont de savoir : *Comment évaluer les éco-quartiers ? Avec quels indicateurs de « réussite » ? Comment traiter ces problématiques également à l'échelle d'une ville ?*

En résumé, la Ville de Morges essaie de répéter ses expériences et réflexions d'éco-quartier partout, sur tous les quartiers développés. La Ville de Morges souhaite que tous ses quartiers possèdent une bonne qualité de vie, qu'ils soient accessibles et bien reliés entre eux et qu'ils soient abordables pour toutes les couches de la population. C'est le défi actuel auquel les villes sont tenues.

#### « Ecoquartiers : mythe ou réalité ? »

*M. Emmanuel Rey, professeur en charge du LAST (Laboratoire d'architecture et technologies durables), EPFL et associé du bureau Bauart*

Emmanuel Rey possède les deux casquettes d'académicien et de praticien, et sa présentation va refléter cette double approche.

Si l'on regarde le plafond de la salle, on s'aperçoit qu'il existe une certaine pesanteur à traiter de ces enjeux d'éco-quartiers : mythe ou réalité, puisque l'on a inscrit au plafond de cette salle, d'un côté « l'homme luttant contre la nature » et de l'autre « l'homme frappé par la justice ».

#### 1. Introduction : les enseignements à tirer du projet Ecoparc

Il semblait important de faire, pour cette présentation et en lien avec les deux interventions précédentes, quelques réflexions sur un projet qui a déjà été réalisé, le projet d'Ecoparc à Neuchâtel. Certains enseignements peuvent en être tirés.

Densité-Mixité-Mobilité : *Comment faire évoluer nos agglomérations vers plus de durabilité ?* Cela semble être la question actuelle à se poser. En effet, on ne bâtit plus aujourd'hui une cité idéale au milieu des champs : l'articulation entre les transports et l'urbanisation est capitale. Il faut travailler autour de pôles denses, reliés par les transports publics, au sein desquels on va essayer de « mettre » de la mixité. La mobilité se fait à pied ou en vélo au sein d'un pôle et les déplacements entre pôles en transports publics, afin de réduire la dépendance à l'automobile, comme l'appelle certains chercheurs.

Certains aspects du projet d'Ecoparc vont être présentés. Il serait trop long de tout présenter, mais l'idée est de faire quelques focus sur quelques réflexions.

#### 2. Mobilité – Transports publics :

La chance du site est de se trouver tout prêt de la gare, directement connecté à cette dernière. Un funiculaire urbain a aussi été créé par la Ville de Neuchâtel et des partenaires privés, ce qui a permis de connecter la gare à toute une série de secteurs, améliorant ainsi la mobilité par transports publics au sein de la ville. Le quartier est donc à la fois moteur et bénéficiaire du développement urbain. C'est cette dynamique entre quartier et ville qui fait une partie de la durabilité du projet. Cela dit, si l'on ne fait que densifier autour

d'un arrêt de transport public, beaucoup d'études ont montré que le report modal est très faible. C'est une condition nécessaire, mais pas suffisante afin d'avoir un report effectif sur les transports publics. S'il faut un peu de carotte, il faut aussi un peu de bâton en agissant simultanément sur le nombre de places de stationnement. C'est un travail assez long et qui demande une coordination de tous les partenaires présents sur le site (logements, écoles, Office fédéral de la statistique, etc.). On est arrivé à proposer 1/3 des places par rapport au nombre donné par la norme pour un quartier sans transports publics. Le leitmotiv était de ne proposer que des parkings de nécessité et aucun parking de commodité. Ce n'est pas un travail facile, ni un travail très spectaculaire pour un architecte, mais cela a permis de fonctionner à la fin uniquement avec deux rampes et de libérer de la surface, créer une zone 15km/h (partie ouest) et une place piétonne entièrement dévolue à la mobilité douce, exempte de voitures (partie est).

C'est intéressant de travailler sur la mobilité douce, mais elle ne s'arrête pas à l'échelle du quartier. Il a fallu travailler avec différents partenaires pour sortir des limites de ce quartier relativement restreint. Une passerelle, infrastructure modeste à l'échelle de la ville mais très importante pour la vie du quartier, a ainsi été réalisée à l'extrémité est du quartier et sera inaugurée dans un mois. La régénération d'une friche doit en effet permettre de créer de nouvelles liaisons et connexions, comme ici entre le plateau de la Gare et le quartier suivant, celui du Mail où se trouvent de nombreux habitants ainsi que l'Université.

### 3. Ressource- Energie :

La question de l'énergie occupe également une place centrale dans le projet. Ce thème a beaucoup été travaillé, sur tous les bâtiments, en réduisant d'abord les besoins : toute une série de réflexions a été faite. Ensuite seulement, l'intérêt a été de voir ce qui pouvait être fait avec les énergies renouvelables. Plusieurs défis ont été relevés, dont le plus grand : réaliser une tour de bureaux de 50m de haut, non climatisée et pouvant fonctionner avec la ventilation naturelle. Sans rentrer dans tous les détails techniques (double peau, etc.), c'est un travail de recherche assez passionnant. Il ne faut d'ailleurs pas minimiser la difficulté réelle de la réalisation de ce bâtiment au niveau énergétique, si l'on veut aller au bout des choses. Des mesures ont été faites durant 5 ans afin de vérifier si les valeurs obtenues correspondaient aux simulations, ce qui a été confirmé. Au-delà des labels et des étiquettes, il semble donc important de regarder ce qui se passe réellement dans les bâtiments en suivant les indicateurs et d'en apprendre quelque chose.

Une étude comparative entre Ecoparc et 6 autres quartiers relativement récents en ville de Neuchâtel a aussi été réalisée afin d'étudier la consommation énergétique des habitants : énergie grise au niveau de la construction, énergie d'exploitation et mobilité. Des vérifications des écobilans des bâtiments, des factures d'énergie de chacun des logements et des questionnaires avec les habitants ont été réalisés afin d'étudier la mobilité (mode de déplacement, nombre de kilomètres parcourus, etc.). Le résultat par ménages montre que la préoccupation en termes de développement durable semble payer. La demande énergétique touche évidemment au comportement des usagers mais elle touche aussi à la manière dont les bâtiments vont être occupés. Il ne faut donc pas seulement s'intéresser à la densité du bâti mais aussi à la densité humaine. Cela pose des vraies questions de typologies.

### 4. Mixité sociale, intergénérationnelle :

Dans ce domaine, le travail sur les logements a été fait de manière relativement conventionnelle, avec une caisse de pension. Par contre, un gros effort a été réalisé pour obtenir une certaine diversité dans le type de logements. Des logements de 2,5 pièces ont ainsi été insérés entre les logements de 4,5 pièces. Des débats ont, par exemple, porté sur la taille des balcons : *Doit-elle être la même pour un 2,5 pièces que pour un 4,5 pièces ?* On peut faire l'hypothèse qu'une personne âgée seule l'utilisera beaucoup et peut-être même plus qu'une famille avec de nombreuses activités. Les logements semblent bien répondre à une demande, car ils sont toujours loués et que le turn-over est faible. Cela représente tout de même un pari à un moment donné de revenir en ville et de proposer des logements sur une friche. Ecoparc ne semble pas non plus être un repère à bobos et la diversité intergénérationnelle y est relativement forte. *Comment créer aussi des espaces extérieurs appropriables (petits jardins, terrasses, etc.) en ville ?* Ce genre de facteurs et d'interrogations joue un rôle important dans la qualité.

### 5. Synergie, optimisation des coûts :

Une des chances de ce quartier a été – et c'est paradoxal – d'être très peu subventionné, ce qui a obligé tout le monde à effectuer diverses actions. Mais une partie de la durabilité passe aussi par le renoncement à faire certaines choses.

Le concept d'espaces partagés entre deux écoles (Conservatoire de musique & HEG, qui sont des écoles totalement différentes, mais avec beaucoup de besoins identiques) a, par exemple, permis de réduire la demande initiale d'environ 20%. Cela a rendu le projet acceptable pour les finances cantonales et permis

d'avoir une adhésion politique, tous partis confondus. C'est ainsi que la durabilité peut aussi signifier - et cela risque de paraître paradoxal pour un architecte - construire moins ou construire plus ciblé.

La durabilité n'est pas un processus spontané et elle doit donc être intégrée à la dynamique du projet. Processus complexe, elle demande de faire des arbitrages. Il ne faut pas se leurrer, il n'y a jamais de solutions intégrant parfaitement les trois dimensions (écologique, sociale et environnementale) constitutives du développement durable. Les arbitrages en connaissance de cause reposent donc sur les choix des humains qui font les projets.

## Débat

### Participants :

*M. Grégoire Junod, Municipal en charge du logement et de la sécurité publique, Ville de Lausanne,*

*Mme Sylvie Podio, Municipale en charge des affaires sociales, des écoles, de la jeunesse et du logement, Ville de Morges et députée au Grand conseil vaudois,*

*M. François Dieu, Ingénieur civil et président de la société Créateurs Immobiliers SA,*

*M. Emmanuel Rey, Professeur en charge du LAST (Laboratoire d'architecture et technologies durables), EPFL.*

### Modérateur :

*Valéry Beaud, Président de l'association Ecoquartiers à Lausanne et Directeur adjoint du bureau Impact-Concept SA*

M. Beaud introduit le débat. Cette question de mythe ou réalité pour les quartiers durables mérite d'être posée. Elle l'a d'ailleurs déjà été, puisque la SIA avait organisé début 2010 un débat intitulé « Ecoquartiers, quelle qualité au delà du slogan ? ». Les trois présentations très intéressantes d'aujourd'hui ont permis d'avoir une définition de l'écoquartier par le projet. Il arrive que certains promoteurs utilisent le terme « écoquartier » de façon clairement abusive, comme un projet actuel de villas traditionnelles, cloisonnées et avec de nombreuses places de parking dans le Chablais, par exemple. Les promoteurs peuvent, en effet, aller loin dans l'utilisation marketing du terme. Les médias parlent aussi assez facilement d'écoquartier, dès la présence de quelques bâtiments Minergie. Au niveau politique, le terme est également assez porteur en période électorale, puisque tout le monde ou presque soutient le principe de quartier durable. Il est donc essentiel de se poser cette question de mythe et réalité. Ce qui est intéressant, c'est que les projets avancent. M. Beaud propose de commencer le débat en parlant de l'approche économique, dont il a encore été peu question aujourd'hui.

M. Dieu est présent en tant que représentant de l'économie privée, donc, très schématiquement, de la réalité qui s'oppose à l'utopie. Opposition pas toujours effective, la société Créateurs immobiliers étant notamment présente dans quatre projets d'écoquartiers :

- l'écoquartier des Vergers, développé par la commune de Meyrin à Genève, qui est un écoquartier de 1'000 logements environ, avec la caractéristique de se trouver à moitié sur des terrains de la Ville et à moitié sur des terrains de propriétaires privés. Créateurs immobiliers représente les droits à bâtir de la Ville de Meyrin dans une dynamique écoquartiers, en partenariat avec des privés.

- l'écoquartier des Cherpines sur les communes de Plan-les-Ouates et de Confignon à Genève. Créateur immobilier a un mandat de l'Etat de Genève et des deux communes pour développer la maîtrise d'œuvre urbaine sur l'ensemble. Le contexte est ici différent, car tous les terrains appartenant à des privés, les collectivités publiques ne sont pas, elles mêmes, acteur immobilier.

- un projet de développement important à Grandson, dans le canton de Vaud, et qui va pratiquement doubler la population de Grandson. La moitié des parcelles sont en mains communales et l'autre moitié est en mains privées. C'est un petit peu la même situation que les Vergers, mais Créateur immobilier y représente les propriétaires privés.

- un dernier projet de quartier à Gland où ne se trouvent que des propriétaires privés.

### 1. L'éco-quartier : avant tout, une vision, un fil rouge partagé

Ces montages créent à chaque fois un point de départ et une dynamique qu'il est nécessaire d'analyser afin de comprendre les aboutissements. L'écoquartier n'est ni un mythe, ni une réalité, mais une *vision* se devant d'être partagée par tous les acteurs, pour avoir une chance d'aboutir ! C'est une sorte de fil rouge du projet de grand développement, donc ce n'est clairement pas un label avec des critères quantitatifs précis, mais plutôt la recherche d'un subtil équilibre avec beaucoup d'arbitrages nécessaires, entre impact environnemental, qualité de vie et équilibre économique. C'est le résultat des divers arbitrages qui doivent se faire entre tous les intervenants : collectivités publiques (qui jouent un rôle différent – de véritable acteur ou de simples prescripteurs selon qu'elles soient propriétaires ou non), propriétaires privés, promoteurs, constructeurs, investisseurs et finalement aussi et surtout, usagers. Ils sont souvent les derniers intégrés dans le processus, alors qu'ils devraient plutôt être les premiers.

Comment se présente alors le fil rouge, sous formes de contrats, de conventions ? Selon les expériences de M. Dieu, la recette qui « marche le mieux » est celle appliquée dans le cas du projet de quartier des

Vergers, par exemple : il s'agit s'une sorte de charte, qui n'est pas du tout contractuelle, mais qui constitue une vision, une intention, dans laquelle chacun se retrouve sans contraintes juridiques fortes.

Que peut-on faire ? On peut faire beaucoup de choses si l'on a envie de les faire ensemble, si on est très interactif, si on implique des investisseurs assez tôt, etc. En intégrant tout le monde, en faisant de nombreux ateliers, c'est là que commencent à sortir les choses, le commun dénominateur. On sent alors si le fil rouge se développe. Il est vrai que les choses sont plus faciles, lorsque les collectivités publiques possèdent une partie des droits à bâtir et sont elles-mêmes acteurs. Ensuite, il ne faut pas rêver : il est nécessaire de faire des choix réalistes, qui correspondent à la réalité. Il y a des limites qui sont fixées par les calculs des « affreux développeurs », mais cela reflète des enjeux économiques importants. Additionner tous les « je désire », etc. peut facilement atteindre 10'000.- à 15'000.- supplémentaires par pièce de logement, soit de l'ordre de 200 à 300.-/mois supplémentaires sur un loyer. Si ce n'est pas le locataire qui le paie, c'est donc une subvention qui prend ces coûts en charge. L'exemple de Freiburg en Brisgau - qui revient à toutes les conférences - est très subventionné par la Ville de Freiburg. Veut-on effectuer un grand quartier vitrine ou réaliser tous les futurs quartiers en écoquartiers ? Les futurs quartiers devraient donc pouvoir fonctionner sans subventions. En effet, les collectivités publiques n'auront pas les moyens de subventionner tous les projets de quartiers. Pour cela il faut des pensées positives et non négatives. Il faut ainsi chercher à favoriser la mobilité douce et non pas chercher à « pénaliser pour pénaliser l'affreux propriétaire de voiture » en éloignant le parking, par exemple.

M. Junod souhaite rebondir sur certains points qui lui paraissent importants. Aujourd'hui, penser un écoquartier, c'est dire que c'est ce type de quartier que l'on veut. A Lausanne, on n'a pas construit de quartier depuis 20 ans ! On se trouve donc dans un processus assez nouveau. Un certain retard a été pris en termes de développement et des progrès ont été effectués au niveau de la planification. Travailler à l'échelle du quartier, c'est ainsi pouvoir réfléchir à des questions de mobilité, d'énergie, etc. de façon large.

## 2. La mixité sociale

M. Junod partage entièrement l'idée de chercher à construire à bon marché, au sens du moins cher possible, c'est la clé de la réussite, si l'on veut chercher la mixité sociale. En effet, tout ce que l'on construit de neuf demeure aujourd'hui encore trop cher pour une majorité de la population. Les prix actuels (240-250.-/m<sup>2</sup>) correspondent au maximum de ce que peut payer la médiane des contribuables lausannois. Il est donc essentiel de ne pas tomber dans le travers de « vouloir faire trop bien » - donc trop cher - en développant les écoquartiers et ainsi de rendre la mixité sociale impossible, de part les exigences architecturales et financières que l'on se fixe. Il est donc nécessaire d'être attentif à ce point, à toutes les phases du projet. Le but n'est donc pas de serrer les coûts pour produire des marges financières, mais de produire du logement demeurant accessible. Si l'on sait bien faire du logement subventionné et que ce système fonctionne bien, le défi actuel est de produire un logement demeurant accessible pour les classes moyennes, soit celles et ceux qui n'ont pas accès au logement subventionné mais qui, pour autant, n'ont pas des revenus assez importants pour s'offrir des loyers tels que pratiqués à l'heure actuelle sur le marché immobilier.

## 3. La mixité fonctionnelle

La question des activités est également essentielle. Elle n'est pas encore abordée de front au niveau politique, mais on voit bien vers quel genre de difficultés on tend. Des objectifs de 25 à 30% d'activités ont été fixés sur l'ensemble de la parcelle des Plaines-du-Loup. Il serait bien plus simple, pratiquement, de ramener cette proportion à 5 ou 10%. Les sociétés publiques et les coopératives préféreraient largement ne faire que du logement, car c'est moins risqué. Cela dit l'importance d'importer des activités économiques dans ce type de quartier n'est plus à démontrer : le but n'est pas de développer une nouvelle cité dortoir, sans pour autant et à l'inverse, créer un centre d'activités trop important non plus ! Il existe un réel enjeu à trouver, à cette échelle, le bon équilibre entre les services de proximité et les activités économiques et entreprises plus importantes, elles aussi susceptibles d'être intéressées à s'installer aux Plaines-du-Loup. C'est un réel enjeu. On sait relativement bien faire les autres choses, même si les contraintes écologiques ne sont pas simples et que les objectifs de mixité sociale sont relativement bien maîtrisés. On a souvent beaucoup de difficultés à implanter de l'activité dans les nouveaux quartiers. Pour un entrepreneur, s'implanter dans un nouveau quartier représente toujours un risque, il pourra donc être prêt à le faire si les conditions cadres favorables sont présentes.

Pour Mme Podio, les surfaces d'activités moyennement gênantes sont très importantes et difficiles à placer en même temps. On se trouve donc dans un paradoxe. Elles restent néanmoins un lieu de réflexion, particulièrement pour une ville comme Morges, qui a plus de risques de finir en cité dortoir que Lausanne. De plus, la zone des grandes surfaces d'Etoy-Allaman a aussi tendance à vider les commerces morgiens, puisqu'elle offre de grands parkings gratuits. A La Longeraie, l'enjeu sera de gérer l'accessibilité et la circulation en lien avec la surface d'activité commerciale. En effet, à Morges les gens utilisent beaucoup leur voiture. Les gens réclament aussi du commerce de proximité, mais ils ont tendance à ne pas le consommer.

Pour Morges, il va être intéressant de voir ce qu'il se développe à Lausanne, comme cela elle pourra probablement copier certaines choses, qui sont parfois compliquées, plutôt que chercher à les réinventer. Au niveau des coopératives, hormis les plus grandes d'entre-elles, il est très difficiles pour elles de répondre à cette exigence de surfaces commerciales, car elles ne possèdent pas les compétences pour créer ce type de locaux. Les collectivités auront donc un rôle fort à jouer, si elles ne souhaitent pas voir les nouveaux quartiers devenir des cités dortoirs. Morges est en effet un quartier de Lausanne, autant par la surface de son territoire que par sa population résidente. C'est un quartier bien situé et il faudra donc répondre à cette exigence d'écoquartier. Pour l'instant on n'a pas encore trouvé le moyen d'y répondre autrement qu'avec des exonérations fiscales, qui ne permettent pas de remplir les caisses de la collectivité.

Selon M. Beaud, un futur débat pourrait avoir pour thème l'implantation des activités dans les écoquartiers, car c'est un sujet méritant vraiment d'être défriché.

#### 4. Les écueils à éviter

Pour M. Rey, ayant observé beaucoup de quartiers durables ou d'éco-quartiers et en travaillant sur l'un d'entre eux - un point important est que le développement d'un quartier durable est un processus relativement long : 15 à 20 ans environ. Il y a donc beaucoup de risques et d'écueils pour que les bonnes intentions initiales puissent disparaître en cours de route. Plusieurs projets ont connu des ruptures dans le processus, d'ordre opérationnelle (départ d'un opérateur remplacé par un autre), institutionnelle ou politique (un changement d'intention politique peut parfois arriver). C'est donc un des défis de voir comment, sur la durée, les intentions initiales se confirment et se mettent en place : *Comment arriver à une bonne adéquation des moyens ? Ou les cible-t-on ? Quels sont les buts ? Etc. ?* Chaque rupture dans le processus va, soit coûter de l'argent, soit poser une question d'ordre socio-culturelle (parce qu'on va changer la cible prévue), soit avoir des répercussions sur des aspects plus environnementaux qui ne pourront plus être poursuivis. A Ecoparc, quasi tous les acteurs ont changé au cours du processus pris dans son entier, même certaines institutions ont évolué (fusion de Hautes écoles, etc.).

Un deuxième écueil est aussi en train d'apparaître sous forme de banalisation. Même au niveau de l'architecture, les écoquartiers tendent à devenir très identiques si l'on se réfère aux images de synthèse produites par les architectes (enfants qui courent, personne âgées, marre biotope, panneaux solaires, etc.). Tout un ensemble de choses qui constitue ainsi une sorte de grammaire de l'écoquartier et, finalement, le banalise. En effet, il ne semble pas qu'un écoquartier doit être le même à Marseille, Toulouse, Lausanne, Neuchâtel ou au Locle. Si les valeurs et les démarches peuvent être identiques, les écoquartiers ne doivent en aucun cas devenir une forme de recette reproductible, car les conditions cadres sont différentes partout. Pas de recettes à appliquer donc et uniquement des solutions sur mesure à inventer.

#### Questions du public

La discussion est ouverte au public. Guy Nicollier, membre du groupe développement durable au SIPAL, pose la question de savoir si la notion d'écoquartier n'est pas une façon d'appeler la ville ? N'a-t-on pas aujourd'hui, suite à la perte de culture de la ville (la Suisse romande n'a pas connu le développement de projets en ville depuis 20 ans) oublié ce qu'est la ville et n'est-on pas en train de reconquérir la rue ? Deux mots reviennent en effet beaucoup : mixité et densité, mais ce sont les caractéristiques de la ville depuis toujours, il n'y a rien de nouveau. Le mot « éco » ne devrait-il ainsi pas être abandonné ?

Pour Emmanuel Rey, il est assez normal que cette question se pose, puisque le terme même d'écoquartier naît un peu de ce triptyque densité-mixité-mobilité. De fait, on se retrouve dans des thèmes qui ont caractérisé la ville depuis la nuit des temps : la ville est née de la densité et de la mixité. La mobilité, avant l'apparition de l'automobile, était aussi très souvent douce. Bruno Marchand a écrit un essai sur le quartier Ecoparc intitulé « L'esprit de la ville ». Cette notion de refaire de la ville, de refaire de l'aménité ou de l'urbanité est une condition nécessaire mais pas suffisante, pour être vraiment dans l'essence de la durabilité. Selon M. Rey, on cherche, en tant qu'architecte, une architecture à la fois émouvante (soit créant de la qualité) et performante (car on essaie toujours d'en faire un petit peu plus).

Pour M. Dieu, comme chacun peut voir ce qu'il entend dans le mot « éco » : écologique, économique - il importe donc peu de la garder ou de l'enlever. Ce qui est beaucoup plus important est le mot quartier. Plus que la rue, on se réapproprie le quartier. L'urbanisme, depuis les années 50, consistait en la création de grandes zones industrielles, de logement, d'activités, etc. en faisant des plans directeurs et d'affectations que l'on peut appeler « timbre poste ». On a ainsi perdu les échelles du quartier et de la ville. *Comment faire vivre la mixité, la vie sociale à l'échelle du quartier et non pas de la rue ou de l'immeuble ?* Un équilibre entre espace public et espace et privé est aussi à préserver. En effet, on ne se trouve pas dans le Sud de l'Italie et il est important de tenir compte de la culture locale demandant de respecter l'espace privatif.

En lien avec les questions énoncées sur les activités et leur crédibilité au sein des opérations, M. Nicollier pose la question de la juste dimension d'une opération immobilière ?

Pour M. Dieu, les droits à bâtir doivent être distribués entre des acteurs complémentaires et il ne faut pas avoir peur de les séparer. Toute la problématique est de savoir qui possède la maîtrise foncière au départ (on a deux cas de figure extrêmes entre les Plaines-du-Loup où la ville possède l'ensemble des terrains et les Cherpines où les collectivités publiques n'ont pas un mètre carré). Aux Plaines-du-Loup, une fois l'aménagement défini, des appels à candidature sont lancés.

Si elle devait enlever un des deux mots, Mme Podio enlèverait quant à elle davantage le mot « quartier » que le mot « éco ». En effet, étant donné qu'il ne reste plus beaucoup de territoires à construire dans certaines villes, on construit un bel écoquartier. Mais qu'en est-il des autres ? La réflexion concernant les autres habitants de la ville doit toujours être présente lorsque l'on parle d'écoquartiers. L'objectif est en effet d'arriver à une certaine équité de traitement pour l'ensemble des concitoyennes et concitoyens.

Vivianne Keller, Cheffe de l'Unité développement durable (UDD) du Canton de Vaud, pose la question des économies d'énergie qui sont généralement perdues avec la croissance de la mobilité et ainsi de savoir comment les communes vont gérer la question des places de parking. Ne pas créer de places de parking, c'est prendre le risque d'avoir potentiellement des voitures dans l'espace public ou alors, faut-il faire (comme en Suisse allemande) un contrat avec le futur locataire, afin de préciser qu'il n'aura pas de voiture ?

M. Rey précise qu'à Ecoparc, on est descendu en-dessous du règlement communal qui prévoyait une place par 100m<sup>2</sup>. Un premier travail a été fait avec la gérance (volonté d'au-moins 2 places/appartement) et le développeur bâlois (volonté de 0.5 place/appartement). Une analyse du parc existant de la gérance en ville de Neuchâtel a été effectuée. Alors que la gérance pensait qu'il fallait au moins 2 places/appartement, elle en avait 1.25 dans la ville. Ce travail a permis de descendre le chiffre pour Ecoparc en-dessous de 1. Cela a aussi permis de réaliser que ce chiffre était illégal au niveau de la Ville de Neuchâtel - car le règlement n'était pas adapté - même si la Ville est Cité de l'énergie. Une dérogation formelle et validée par le Conseil communal a dû être sollicitée. Sur d'autres projets suisses allemands, des règlements ont été changé et sont plus subtils sur la façon de compter les places. Pour ces terrains privés, des chartes peuvent aussi être établies entre les gérances et l'entité communale.

M. Junod précise aussi qu'on est à 0.5 place/appartement pour les Plaines-du-Loup, avec des parkings situés dans les abords du quartier. Etant donné qu'un métro (le m3) devrait être développé, l'accent est fortement mis sur la mobilité douce et les transports publics.

M. Dieu rappelle aussi que pour l'investisseur, il n'y a rien de pire qu'un parking qui n'a pas de locataires. L'investisseur cherche du rendement et ne cherche donc pas à construire des places de parking, juste pour le plaisir. Au Vergers à Meyrin, on est à 0,6 place/logement, alors que l'on devrait être à 1 selon les normes. Il n'est pas compliqué d'obtenir une dérogation, à condition qu'une bonne connexion avec les transports publics soit démontrée.

M. Yves Roulet souhaite revenir sur la thématique du jour : mythe ou réalité et mettre un petit peu d'utopie dans les propos. Les écoquartiers ne doivent-ils pas aller vers une autonomisation de la ville ? Il existe en effet un accroissement de la mobilité vers le périurbain (par exemple, une partie de la région fribourgeoise en relation avec le pôle lausannois) qui externalise une partie de la population résidente vers les cantons adjacents. La question de faire revenir les activités en ville est donc un enjeu extrêmement intéressant. Quel approvisionnement faut-il donc pour les écoquartiers, au niveau des biens, en mobilier, en nourriture, en travail ? Et puis, il y a un petit paradoxe avec la mobilité, puisqu'afin de permettre cet approvisionnement, les transports sont nécessaires par voie routière. Quelle autonomie est donc possible pour le quartier et la ville au niveau de cette réalité ?

Selon M. Junod, quand on pense écoquartier, on pense souvent épicerie bio, magasin de vélo, etc. c'est bien, cela nourrit sans doutes les habitants du quartier, mais ce n'est pas encore les places de travail des habitants et il ne faut pas oublier que l'on se nourrit d'activités industrielles et tertiaires. Le développement de nouveaux quartiers a donc des conséquences sur la planification urbaine à envisager dans d'autres secteurs de ville. Il faut veiller à conserver, en ville, des activités industrielles et un tissu économique diversifié. Les activités génératrices de nuisances doivent être conservées en ville et ne pas toujours être repoussées ailleurs. Cela dit, cette préoccupation s'oppose clairement à la pression foncière actuellement connue en Suisse et sur l'Arc lémanique.

M. Dieu cite aussi l'exemple intéressant du quartier PAV (Praille-Acacias-Vernets) à Genève. L'idée de départ était d'y faire essentiellement du logement et de l'emploi sans nuisances. Mais on s'est aperçu que le PAV est un raccordement ferroviaire entre la ville et des centrales de distribution, ce qui limite donc les trajets des camions qui partent directement de la ville. La première idée était de mettre le centre logistique à côté de l'aéroport, mais cela aurait triplé les circulations de poids lourds en ville de Genève. Maintenant, l'idée est donc de développer le quartier en gardant un secteur possédant une centrale logistique. Le zonage

et les activités sont donc à repenser. Une hypothèse pour le projet des Cherpines était d'avoir une tranche de logement, une tranche d'industrie, une tranche d'agriculture, une tranche de logement, etc. Ceux qui n'en ont clairement pas voulu en premier étaient les agriculteurs et les industriels.

M. Yves Golay pose une question sur la dimension économique : *Comment résoudre la quadrature du cercle entre les normes environnementales actuelles qui tendent à augmenter les coûts de construction et la volonté de construire bon marché ? Une collectivité publique peut encore l'assumer, mais qu'en est-il lorsque des investisseurs privés développent des logements ?*

Pour M. Junod, plusieurs conditions permettent de répondre à cela. La première est d'avoir une valorisation foncière demeurant raisonnable. Il est évident qu'une collectivité publique propriétaire est un atout énorme. Le sol doit être valorisé, mais à des degrés raisonnables. La seconde est que la préoccupation du coût doit être une préoccupation durant tout le développement du projet et notamment lors de la phase du concours d'architecture où ces conditions doivent bien être fixées. C'est un élément central de la réussite d'un projet. Troisième condition : Si la mixité est réalisée dans le cadre d'une opération immobilière à travers une maîtrise d'ouvrage entre les mains d'une société d'utilité publique, on peut mutualiser les revenus de PPE sur des activités locatives. C'est également très intéressant et cela a été fait sur certains projets à Lausanne. Le développement de sociétés d'utilité publique est donc important dans les années qui viennent - puisqu'il permet de maintenir un parc protégé de tout mécanisme spéculatif - mais aussi parce qu'il permet de développer ce type d'opérations où du logement cher est solidaire de logements plus bon marché.

M. Bernard Matthey pose la question de la prise de contact pour la mise en valeur du quartier avec des personnes n'ayant pas travaillé sur le projet avant. *Si le travail de l'architecte ne s'arrête pas lorsque l'on donne la clé de l'appartement, comment continuer à accompagner les utilisateurs du quartier ? Comment cela s'est-il fait à Ecoparc ?*

M. Rey précise que dans certains cas, on connaît les utilisateurs et dans le cas de la location, on ne les connaît pas à l'avance. A Ecoparc, des ateliers développement durable ont été initiés avec différents acteurs : des représentants de locataires, des concierges, etc. Grâce à l'Office fédéral du logement, le projet « use it » a aussi été lancé. C'était une manière de montrer que quelque chose était transmis : un site Internet, un guide remis avec le contrat de bail ont été établis. Des relais sont vraiment nécessaires : *comment la coopérative, comment la gérance, comment la PPE va fonctionner, comment les acteurs vont s'impliquer ?*

M. Dieu apporte un complément. Aux Vergers, la commune de Meyrin, qui possède 50% des droits à bâtir, a réalisé, très en amont, un appel d'offre pour tous les utilisateurs des surfaces d'activités. Un groupe de travail a été créé afin de mettre en place cela, afin de mettre un maximum de chances pour que le quartier devienne un lieu de vie. L'idée est aussi de mettre en place un collectif d'usagers durant la phase de construction. Si l'on ne peut pas utiliser les lieux à la place des utilisateurs, il faut créer des facilitateurs.

Pour Mme Podio, la collectivité a un rôle à jouer, par exemple en diffusant l'information que chaque habitant d'une commune peut bénéficier d'une carte journalière à bon prix. Dans le cadre de l'Agenda21, la commission consultative va aussi être élargie aux citoyens et non plus seulement les représentants des associations. Une vie d'échanges vivants est ainsi à maintenir et c'est une des responsabilités de la collectivité publique de soutenir ces démarches.

MM. Valéry Beaud et Yves Golay remercient chaleureusement tous les intervenants pour leurs contributions.

La prochaine conférence du Groupe développement durable au SIPAL aura lieu le jeudi 26 septembre prochain.