

---

# Développement durable et qualité de vie dans les quartiers

---



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**  
**Office fédéral du développement territorial ARE**  
**Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE**  
**Uffizi federal da svilup dal territori ARE**

**Editeur**

Office fédéral du développement territorial ARE

**Auteurs**

Brigit Wehrli-Schindler, *sociologue*

Anne DuPasquier, *ARE (direction du projet)*

Anna-Katharina Lautenschütz & Seraina Pedrini, *Office fédéral de la statistique (OFS)*

Camille Rol, *equiterre*

Stefan Scheidegger, *ARE*

**Rédaction**

Brigit Wehrli-Schindler, *sociologue*

Anne DuPasquier, *ARE*

**Relecture**

Camille Rol, *equiterre*

**Traduction**

Stéphane Cuennet

**Layout et mise en page**

Notter + Vigne

**Crédits photographiques**

Couverture: Rahel Erny / 28: Anne DuPasquier / 29: Kurt Lampart / 33: ©Retraites Populaires / 36, 38, 40: ELBE & FLUT (Source: HafenCity Hamburg GmbH) / 41: Miguel Ferraz (Source: HafenCity Hamburg GmbH) / 42: archigraphie, ville de Meyrin / 45: ville de Meyrin / 46: Laurent Barlier / 48, 52: Ursula Meisser / 50: Rahel Erny / 51: ©Mehraleswohnen / 53, 54: npg AG / 55: mad / 56: Stephan Bögli / 60: Ville de Dornbirn / 62: Vision Rheintal / 64, 66: PSV / 68, 72: Sara Huber / 70: Geoshop Stadt Schlieren / 73: ©Anouk Paltani Baumann / 74: Ville de Lausanne, mano / 75: ©Jean-Bernard Sieber / 76: Aline Henchoz, ville de La Chaux-de-Fond / 79: ©maison d'art'chitecture serge grad sa / 80: Mauro Caviezel / 82, 83, 84: Ville d'Annemasse / 86: David Manaud / 88, 89, 90: David Sanchez / 91: Sofies / 105, 106, 107: ©Bodo Rüedi

**Production**

Communication ARE

**Citation**

Office fédéral du développement territorial ARE, 2016

Développement durable et qualité de vie dans les quartiers

**Commande**

BBL Vertrieb Publikationen, 3003 Bern

[www.publicationsfederales.admin.ch](http://www.publicationsfederales.admin.ch)

No d'art. 812.089.fr

10.2016 / 3000 / 860387644 / Imprimé sur papier FSC

Diffusion électronique: [www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)

Egalement disponible en allemand.

**Développement  
durable et qualité de  
vie dans les quartiers**



## **Avant-propos**

**Conserver une bonne qualité de vie en milieu bâti ou créer les conditions favorables au bien vivre ensemble dans de nouveaux quartiers constitue une gageure face aux nombreux défis à relever.**

**En effet, l'accélération du vieillissement démographique, l'accroissement de la population et l'évolution des modes de vie ont des incidences sur l'habitat et l'organisation de l'espace. Or, la préservation du territoire implique de densifier les zones urbanisées. Ce principe suscite des craintes chez les habitants, voisins et autres usagers, qui attendent alors des garanties ou des compensations en termes de qualité de vie.**

**Comment anticiper les effets des diverses transformations de la société, dont le rythme va encore s'accélérer à l'avenir? Pour mettre en place des solutions qui garantissent une cohésion sociale, le quartier représente une échelle idéale: moins complexe que l'ensemble de la commune, il constitue tout de même un réseau plus vaste qu'un simple immeuble. C'est le lieu par excellence où appliquer une démarche intégrative et systémique, seule à même de prendre en compte les aspects sociaux, environnementaux et économiques, et de les coordonner.**

**Une nouvelle gouvernance doit être inventée, au cœur de laquelle se trouvent l'interdisciplinarité et l'association de tous les acteurs.**

**Ainsi, se pose à nouveau la question: « Les quartiers durables sont-ils une mode ou une nécessité? », qui était déjà le titre du Forum du développement durable organisé à Berne, en mai 2011. Quelques années plus tard, force est de constater que si l'on veut créer et conserver une bonne**

qualité de vie, une approche conforme au développement durable s'impose. En témoigne l'édition 2015 du Forum qui a repris le sujet avec succès sous le titre de «Quartiers et qualité de vie», attirant plus de 300 participants. Les résultats furent si riches qu'ils méritaient d'être publiés.

La présente brochure veut ainsi faire partager quelques expériences réjouissantes de Suisse ou de pays voisins. La participation en est un élément central qui permet de détecter les conflits potentiels suffisamment tôt et d'effectuer une juste pesée des intérêts. Dans cette optique, tous les acteurs concernés doivent être associés à la démarche: propriétaires, investisseurs, administration, autorités, sans oublier les usagers et habitants. L'engagement des autorités ainsi qu'une bonne coordination entre le quartier et le reste de la commune sont essentiels.

Quartiers sans voitures, habitats intergénérationnels et multiculturels, espaces ouverts adaptés à tous et favorisant les rencontres, multifonctionnalité et aménagements innovants de zones éco-industrielles, tels sont quelques-uns des thèmes traités ici. Des règles sont aussi indispensables pour que la durabilité du quartier perdure sur le long terme. Par ailleurs, des instruments existent, sous forme d'indicateurs ou d'outils d'évaluation et d'aide à la décision.

Tous ces éléments contribuent à la qualité de vie, dans une optique de développement durable. Il reste cependant à accélérer le mouvement, pour passer de cas pilotes à leur généralisation.

En 2015, le Conseil fédéral s'est engagé à mettre en œuvre les objectifs de l'Agenda 2030 pour le développement durable de l'ONU et début 2016, il a adopté sa nouvelle Stratégie fédérale du développement durable. Si le développement durable pouvait être mis en œuvre dans tous les quartiers, nouveaux ou existants, ce serait déjà un énorme apport pour atteindre les buts nationaux et mon-

**diaux. Des quartiers harmonieux feront des communes, des pays et un monde harmonieux. Dans cette vision, les jeunes générations en particulier, soit les décideurs de demain, sont porteurs d'espoir. Chacun et chacune peut néanmoins déjà jouer un rôle à son niveau. Que cette lecture puisse donc vous inspirer et vous inciter à agir.**

**Anne DuPasquier**

Cheffe suppléante de la section  
Développement durable

Office fédéral  
du développement  
territorial ARE





En matière d'aménagement du territoire, la responsabilité principale est assumée par les cantons. Les plans directeurs cantonaux posent les fondements d'une urbanisation durable au plan communal. Une bonne collaboration entre les cantons et les communes garantit ainsi que celles-ci soutiennent les réflexions stratégiques cantonales et les mettent en œuvre sur leur territoire. Elle permet la création de quartiers de qualité. La présente publication fournit quelques exemples intéressants à ce sujet

**Christa Hostettler**  
secrétaire générale



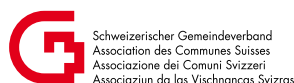
Pour créer des quartiers accueillants, à la qualité de vie élevée et à l'identité propre, divers facteurs doivent s'y combiner : desserte bien conçue, espaces extérieurs incitant à s'y arrêter, stratégie architecturale et spatiale facilitant une utilisation mixte, offrant des possibilités de retrait ou d'échanges sociaux, et s'adaptant aisément à de nouvelles conditions, ou encore participation systématique de tous les groupes concernés. Il est donc indispensable de bien former les aménagistes et les autorités. Les bonnes pratiques constituent une précieuse source d'inspiration.

**Renate Amstutz**  
directrice



Pour préserver et améliorer la qualité de vie dans les quartiers urbains et les communes de taille petite ou moyenne, la collaboration entre les acteurs publics et privés doit être la plus harmonieuse possible. C'est ainsi qu'on peut trouver des solutions novatrices et durables, pour le bien de tous les habitants.

**Reto Lindegger**  
directeur





<b>1. Généralités</b>	<b>11</b>
Les quartiers durables dans le développement territorial	<b>13</b>
Indicateurs de qualité de vie	<b>17</b>
Comment mettre en place une qualité de vie durable ?	<b>25</b>
Financement des quartiers durables: la responsabilité des investisseurs	<b>31</b>
<b>2. Bonnes pratiques en Suisse et à l'étranger</b>	<b>35</b>
1. HafenCity à Hambourg: les quartiers du XXI <sup>e</sup> siècle	<b>37</b>
2. Meyrin: de l'écoquartier à la ville durable	<b>43</b>
3. Nouveaux quartiers résidentiels: construire durable, et après ?	<b>49</b>
<i>L'Hunziker Areal</i> , à Zurich, offre <i>davantage que des logements</i>	<b>49</b>
Habiter sans voiture dans le complexe <i>Burgunder</i> à Bern-Bümpliz	<b>52</b>
4. Densification durable du milieu bâti existant	<b>57</b>
Le projet AGGLOlac à Bienne et Nidau	<b>57</b>
5. Faire évoluer les communes vers le développement durable au plan social	<b>61</b>
Vision Rheintal: un seul cadre de vie pour 29 communes	<b>61</b>
<i>Villages &amp; Quartiers solidaires</i> dans le canton de Vaud	<b>64</b>
Quartiers solidaires en ville de Nyon	<b>65</b>
6. Participation au développement des quartiers existants	<b>69</b>
Participation au développement de quartiers à Schlieren	<b>69</b>
Le temps long de l'urbanisme au Vallon, à Lausanne	<b>72</b>
7. Quelle gouvernance pour les quartiers durables ?	<b>77</b>
Le quartier <i>Le Corbusier</i> à la Chaux-de-Fonds	<b>78</b>
Revalorisation d'un quartier socialement défavorisé à Annemasse	<b>81</b>
8. Bien vivre et travailler dans des quartiers éco-industriels	<b>87</b>
Pour une économie responsable: <i>Darwin Ecosystème</i> à Bordeaux	<b>87</b>
Le parc d'activités de Villars-sur-Glâne	<b>90</b>
<b>3. Perspectives</b>	<b>95</b>
Evaluer la durabilité des quartiers	<b>97</b>
Des pistes pour l'avenir	<b>103</b>
Annexe	<b>108</b>





Directeur suppléant,  
Office fédéral du développement  
territorial ARE

# Les quartiers durables dans la politique de développement territorial

En matière de développement territorial, de nombreuses questions restent ouvertes. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de concrétiser notre volonté de construire et de vivre de manière écologique, et d'améliorer la cohésion sociale dans les quartiers. Une approche favorisant un développement durable global du territoire permet d'obtenir une bonne qualité de vie axée sur le long terme, pour autant que l'on intègre tous les acteurs concernés.

Les défis ne manquent pas, tant dans le domaine social (évolution démographique, flux migratoires croissants, diversité culturelle en hausse ou changements d'habitudes de plus en plus rapides) qu'en matière de développement territorial (paysage sous pression, utilisation du sol, densification) ou de politique de construction de logements. Or, lorsqu'on cherche à résoudre ces problèmes sur le long terme, on en revient toujours à la question du quartier dans lequel on habite, on travaille ou on profite de ses loisirs.

## **Intervenir au niveau du quartier pour un développement territorial durable**

Dans un contexte de mondialisation, les quartiers sont importants pour l'identité, la cohésion sociale et la qualité de vie. Vu leur taille limitée, ils présentent une échelle appropriée pour diverses interventions. Ils permettent de mettre concrètement en œuvre le développement (territorial) durable et les exigences qui lui sont liées au plan économique, social et écologique. Leur évolution harmonieuse se répercute sur la ville ou la commune à laquelle ils appartiennent : de manière générale, ce qui fonctionne dans les diverses parties fonctionne également à l'échelle du tout.

Pour contribuer de manière efficace au développement durable, il faut recourir à une approche intégrée qui englobe à la fois l'économie (logements abordables, mixité fonctionnelle alliant travail et habitat, développement d'une économie à petite échelle, etc.), l'écologie (densification urbaine sans perte de qualité, bonne desserte, mobilité durable grâce aux transports publics et au covoiturage, construction écologique, etc.) et la société (mixité sociale et intergénérationnelle, espaces publics invitant à la détente et aux rencontres, etc.). Les trois dimensions du développement durable sont ainsi abordées, dans une démarche qui concerne tant les quartiers existants que les nouvelles zones à urbaniser. Les solutions recherchées doivent s'inscrire à la fois dans le court et le long termes. Un aménagement de quartier réussi nécessite par ailleurs la participation de nombreux acteurs : collectivités publiques, responsables de projets, planificateurs, entreprises, propriétaires et société civile. Une étroite coordination de ces divers intervenants est indispensable, de même qu'une gouvernance adaptée à la situation, afin d'utiliser au mieux les compétences individuelles disponibles et de concilier des attentes et des besoins variés et souvent contradictoires.

La loi révisée sur l'aménagement du territoire (LAT) encourage un développement du bâti qui préserve le sol, en favorisant la création de logements là où ceux-ci sont nécessaires. Les quartiers durables constituent ainsi un élément important de la mise en œuvre de la LAT, en particulier pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu construit. De tels quartiers doivent voir le jour en premier lieu dans des zones déjà bâties – et non sur des terres agricoles – et se caractériser par une densification de bonne qualité. La qualité urbaine ne découle cependant pas de réglementations, mais dépend surtout de la manière dont les divers acteurs s'engagent en sa faveur. Une collaboration étroite entre les secteurs public et privé s'avère donc indispensable pour créer une qualité de vie élevée dans les quartiers. Les collectivités publiques doivent toutefois prendre les devants et planifier de telles démarches.

### **Soutien de la Confédération**

La Confédération dispose de divers instruments pour renforcer la création de quartiers avec une bonne qualité de vie, tels que les Projets-modèles pour un développement territorial durable, les Projets urbains, ainsi que la Politique des agglomérations 2016+. En outre, le Forum du développement durable, organisé chaque année pour favoriser les échanges, accueille toujours de nombreux participants. La Confédération propose enfin un Programme d'encouragement pour le développement durable, dont le thème prioritaire en 2015 concernait les quartiers. En matière d'instruments d'évaluation, la Confédération joue également un rôle actif. L'ARE a participé au développement de l'outil *Quartiers durables*, disponible en ligne, qui s'apparente à un outil d'aide à la décision (cf. chap. 3.1, p.97).



L'ARE mise sur les quartiers durables, qui jouent un rôle important à la fois pour le développement territorial et pour la mise en œuvre du développement durable. Or, même si la Confédération peut donner des impulsions dans ce domaine et fournir des conseils ou des aides financières pour soutenir des projets, les initiatives doivent être prises au plan local. Les autorités communales (et cantonales) sont des acteurs incontournables, tout comme les propriétaires privés, les investisseurs et – évidemment – la population. Si chacun apporte sa contribution, il y a lieu d'espérer que les quartiers de demain seront vivants et offriront à leurs habitants – à long terme – une qualité de vie optimale.



# Indicateurs de qualité de vie dans les villes de l'Audit urbain

## L'Audit urbain

L'Audit urbain a pour but de mesurer les conditions de vie dans les villes européennes à l'aide d'une palette de chiffres-clés et d'indicateurs. La Suisse participe à l'Audit urbain depuis 2009 et publie des informations aux niveaux des agglomérations, des villes-centres et des quartiers. Le projet est porté conjointement et développé de manière participative par l'OFS, l'ARE et les dix plus grandes villes du pays.

L'Audit urbain permet également de mesurer la qualité de vie, qui, par son caractère transversal, concerne toutes les villes. En effet, une bonne qualité de vie n'est pas uniquement une aspiration individuelle. Les villes également s'efforcent d'apporter une qualité de vie aussi bonne que possible à leurs habitants, au travers de leurs structures et de leurs offres de services notamment. En plus de facteurs économiques classiques tels que la fiscalité, la qualité de vie peut largement contribuer à l'attractivité d'une ville. De ce fait, elle joue un rôle important dans la politique d'aménagement, car c'est elle qui attire habitants et entreprises, générant ainsi les capitaux nécessaires au développement urbain.

## La qualité de vie au travers des indicateurs de l'Audit urbain

Les travaux de l'Audit urbain s'appuient sur le concept de la qualité de vie, utilisé notamment par l'OCDE dans son rapport scientifique « Comment va la vie ? <sup>1</sup> ». Ce concept est appliqué pour mesurer le bien-être de la population dans plusieurs dimensions. Le bien-être dépend des conditions de vie matérielles mais aussi de la perception subjective de la qualité de vie. Le *revenu*, le *travail* et le *logement* relèvent des conditions de vie matérielles. La *santé* et la *formation* font partie des dimensions immatérielles de la qualité de vie, de même que la *qualité de l'environnement*,

1 OCDE (2011), *How's Life?: Measuring Well-being*, OECD Publishing

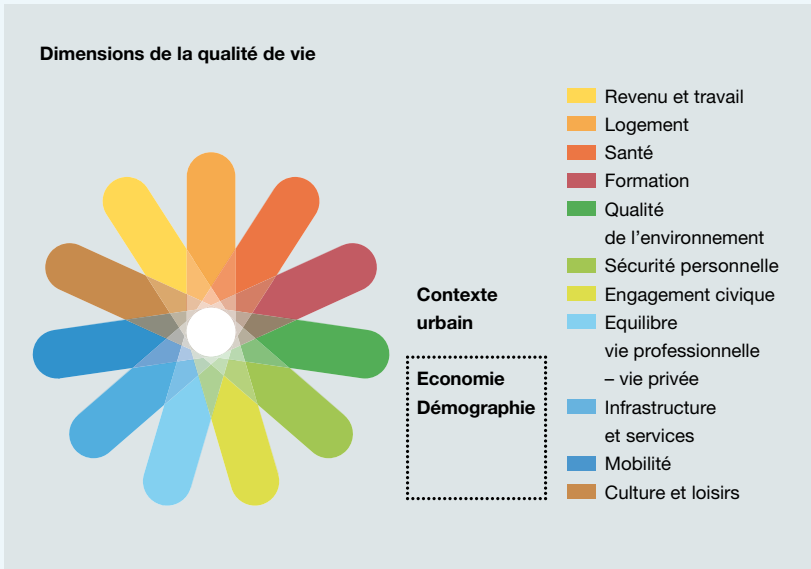


Fig. 1

Source: OECD (2014) How's Life in Your Region? Measuring Regional and Local Well-being for Policy Making; OECD, Paris; Graphique adapté par l'OFS.

la *sécurité personnelle*, l'*engagement civique* et l'*équilibre vie professionnelle – vie privée*.

Chaque thème de l'Audit urbain a été analysé en regard des concepts détaillés propres à chaque dimension de la qualité de vie pour être ensuite attribué à une de ces dimensions. Trois dimensions supplémentaires – *infrastructure et services*, *mobilité*, *culture et loisirs* – ont été ajoutées pour tenir compte des spécificités des villes suisses et pour décrire au mieux leur attractivité. De plus, les structures économiques et démographiques des villes sont décrites sous *contexte économique* et *contexte démographique*. Ces dimensions supplémentaires ont été identifiées et définies en collaboration avec les villes. Dans ce cadre, la qualité de vie est ainsi mesurée à travers de onze dimensions, comme le montre l'illustration ci-dessus Fig. 1.

Les indicateurs existants de l'Audit urbain ont été attribués aux différentes dimensions. Il s'est avéré qu'il n'y a pas d'indicateurs de perception disponibles au niveau des villes, et en outre, que plusieurs indicateurs de l'Audit urbain peuvent être attribués à plusieurs dimensions de la qualité de vie. Dans ces cas, l'attribution des indicateurs s'est déroulée selon un processus participatif, tout en tenant compte des concepts propres à chaque dimension de la qualité de vie. Le fait que certains indicateurs peuvent être attribués à plusieurs dimensions découle du caractère

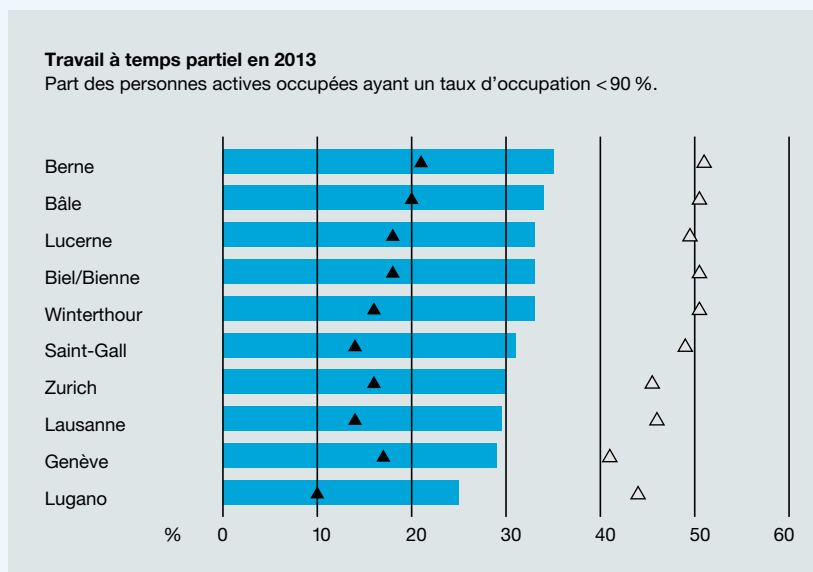


Fig. 2

■ Total  
▲ Hommes  
△ Femmes

Source : OFS – RS, 2014

pluridimensionnel du concept de la qualité de vie et de l'interdépendance de plusieurs de ces dimensions. Une bonne formation, par exemple, peut procurer un revenu élevé et influencer positivement sur le logement.

Les onze dimensions de la qualité de vie ont été présentées pour la première fois en 2014 dans une statistique de poche comprenant 24 indicateurs. Trois d'entre elles, illustrée chacune d'un indicateur, sont présentées ci-après à titre d'exemple.

## Revenu et travail

Le revenu et le travail couvrent les besoins élémentaires des gens et leur permettent de réaliser des projets personnels. Ils peuvent servir aussi à constituer une fortune, laquelle augmente la capacité de résistance aux crises économiques. L'indicateur « Travail à temps partiel » Fig.2 fournit des informations importantes pour cette dimension. Un emploi à temps partiel comporte des aspects positifs et négatifs. Il permet de disposer de plus de temps pour concilier travail et vie de famille, pour s'épanouir personnellement et pour pratiquer des activités de loisirs. Les aspects négatifs sont un revenu moins élevé, éventuellement une ascension professionnelle ralentie, une formation continue réduite et des cotisations plus basses pour la prévoyance professionnelle (2<sup>e</sup> pilier). Le travail à temps partiel a

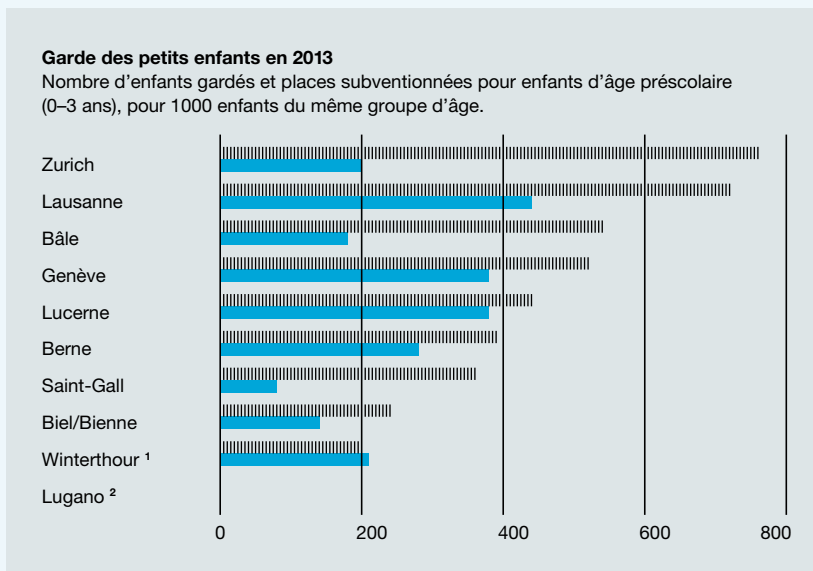


Fig. 3

||| Enfants gardés  
 ■ Places subventionnées  
 1. seulement enfants en garderies subventionnées  
 2. pas de données

Source: OFS, 2014

également une importance pour l'égalité entre les sexes. Cet indicateur illustre de plus le caractère pluridimensionnel de la qualité de vie car il concerne aussi la dimension *équilibre vie professionnelle – vie privée*.

### ***Équilibre vie professionnelle – vie privée***

L'équilibre entre le travail et la vie privée améliore le bien-être, favorise la productivité du travail, la santé et l'épanouissement personnel. L'accueil extra-familial des enfants permet aux familles de concilier leurs responsabilités professionnelles et familiales Fig. 3. L'indicateur ne montre pas si les enfants gardés habitent effectivement dans les villes. Un nombre élevé d'enfants gardés pour mille enfants résidants peut ainsi signifier que la ville accueille beaucoup d'enfants de parents qui y travaillent sans y habiter.

### **Santé**

La santé est un bien précieux. Elle permet une participation active à la vie sociale et au marché du travail. La santé dépend entre autres d'un rapport vie professionnelle – vie privée équilibré ainsi que de la qualité de l'environnement. Cette dimension est illustrée, ici, par l'indicateur Décès avant 65 ans Fig. 4. Ces derniers résultent souvent de plusieurs causes: facteurs

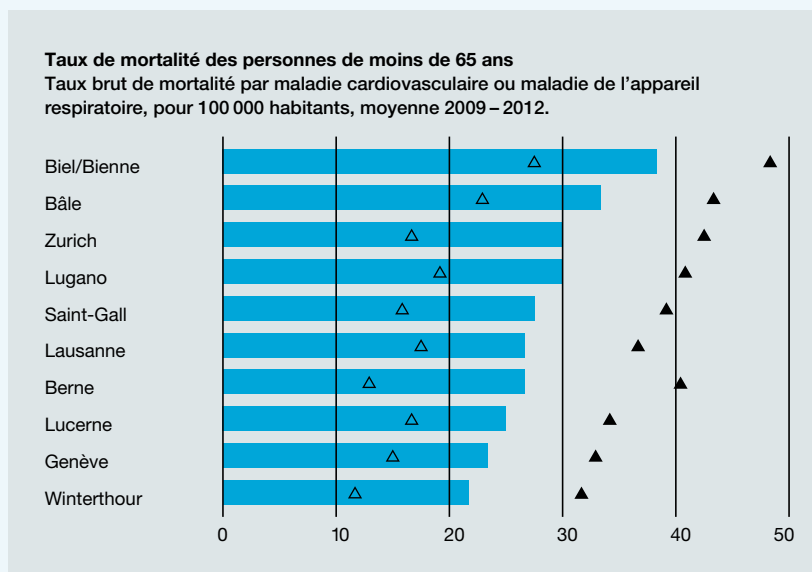


Fig. 4

■ Total  
▲ Hommes  
△ Femmes

Source: OFS – eCOD, 2014

génétiques, accidents, comportements individuels en matière de santé, qualité locale de l'environnement. L'écart entre les hommes et les femmes pourrait être lié à une plus grande consommation de tabac et d'alcool ainsi qu'au surpoids, plus fréquent chez les hommes.

## Conclusions et perspectives

Le thème de la qualité de vie dans les régions et plus particulièrement dans les villes a pris de l'importance ces dernières années. La régionalisation du concept de la qualité de vie a été appliquée par l'OCDE dans son rapport *How's Life in Your Region*<sup>2</sup> ainsi que par Eurostat et les instances de politique régionale de l'Union européenne pour des analyses régionales et communales. En Suisse, ce concept offre de nouvelles possibilités aux utilisateurs de l'Audit urbain, tels que les villes ou les associations régionales, pour analyser le développement d'une ville ou pour le suivi des objectifs politiques. A l'avenir, ces objectifs pourraient être illustrés par des indicateurs de qualité de vie afin d'en faciliter la communication aux citoyens.

2 OECD (2014), *How's Life in Your Region? Measuring Regional and Local Well-being for Policy Making*; OECD Publishing, Paris.  
Rapport interactif: [www.oecdregionalwellbeing.org](http://www.oecdregionalwellbeing.org)

Le concept de la qualité de vie a été utilisé non seulement pour structurer les indicateurs, mais aussi pour présenter les données de l'Audit urbain au moyen de STAT-TAB, la banque de données interactive de l'OFS. En effet, ces données y sont disponibles aux niveaux des villes et des agglomérations selon les dimensions de la qualité de vie.

---

### **Pour en savoir plus**

[www.urbanaudit.ch](http://www.urbanaudit.ch)

*Statistique de poche* : Audit urbain → Qualité de vie

*Données les plus importantes sur la qualité de vie* (banque de données interactive STAT-TAB) : Audit urbain

→ Données → Données Suisse





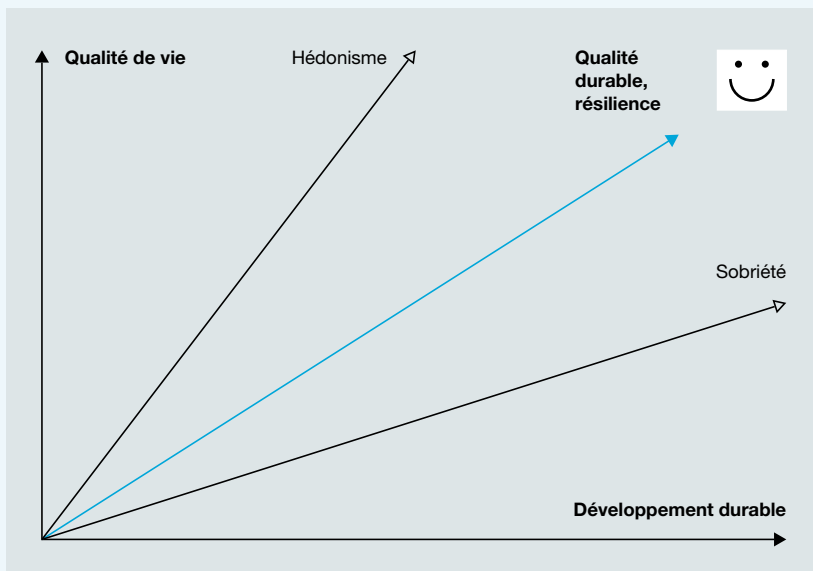


# Comment mettre en place une qualité de vie durable ?

Partout dans le monde, l'accroissement de la qualité de vie est considéré comme faisant partie du développement durable. En Suisse, où celle-ci est déjà très élevée, on peut toutefois se demander dans quelle mesure une nouvelle hausse est encore synonyme de durable ou si elle ne s'apparente pas plutôt à une forme de luxe. On pense, par exemple, à la surface habitable par habitant, qui atteint des sommets inégalés chez nous avec quelque 50 m<sup>2</sup> et contribue fortement au mitage du territoire. Il est vrai que l'on choisit souvent de densifier les zones déjà bâties, mais le nombre d'habitants n'y progresse pas, – étant donné que la surface occupée par personne augmente de plus en plus.

Il est donc judicieux de se demander si nos attentes en matière de qualité de vie relèvent encore du développement durable. A l'inverse, certains craignent que les exigences posées en matière de développement durable ne l'amointrissent. Dans l'idéal, cependant, il est possible de parvenir à une bonne qualité de vie respectant tout à fait les principes du développement durable. Lorsqu'on planifie de nouveaux immeubles ou des quartiers entiers, ou que l'on réaménage des surfaces déjà bâties, il faut inclure les éléments de qualité de vie qui sont en adéquation avec les principes du développement durable.

La figure de la page suivante illustre le dilemme qui oppose la qualité de vie au développement durable, et met en évidence la voie médiane à suivre, qui consiste en une qualité axée sur la durabilité et la résilience. Certains ensembles immobiliers ou quartiers construits ces dernières années répondent à ces exigences.



Relations entre développement durable  
et qualité de vie

### Enseignements tirés du Programme national de recherche « Nouvelle qualité urbaine »

Le Programme national de recherche 65 « Nouvelle qualité urbaine », qui s'est achevé en été 2015 avec la publication de deux rapports de synthèse (Jürg Sulzer und Martina Desax, 2015 ; Brigit Wehrli-Schindler, 2015), a lui aussi abordé la création d'une qualité de vie durable dans les quartiers, qu'il appelle « qualité urbaine ». Ce qu'il inclut sous ce terme ne se limite pas à des concepts urbanistiques, puisque l'urbanité y est comprise comme une notion globale incluant l'espace bâti et l'espace vécu, ainsi que la qualité de ceux-ci.

Une telle qualité urbaine peut, par conséquent, être décrite à l'aide des critères suivants (tirés de Wehrli, 2015) :

- qualité de vie et d'habitat élevée
- identité vivante de quartier
- diversité fonctionnelle appropriée
- espaces publics de qualité urbanistique
- développement vers l'intérieur et bonne desserte
- prise en compte de critères de durabilité
- qualité de l'aménagement architectural
- bien-être des utilisateurs

Le poids accordé aux différents critères peut varier en fonction du type de projet d'aménagement, si bien qu'il vaut la peine d'adapter la formulation des objectifs aux diverses tâches du développement territorial. Lorsqu'il s'agit de concevoir des quartiers durables offrant une qualité de vie élevée, il faut distinguer en premier lieu l'aménagement de nouveaux quartiers et le développement de quartiers existants. Dans les deux cas, plusieurs types d'interventions sont encore à différencier :

#### **La construction de nouveaux quartiers ou ensembles immobiliers**

- urbanisation de friches industrielles, aires ferroviaires, etc.
- extension urbaine en périphérie de la ville ou dans l'agglomération
- nouveaux quartiers dans la périphérie de communes rurales

#### **La revalorisation de quartiers ou d'ensembles immobiliers existants**

- quartiers urbains affectés par des nuisances
- zones d'agglomération à faible identité, méritant d'être densifiées
- centres de petites villes
- ensembles bénéficiant de la protection du patrimoine dans les villages

Les objectifs définis pour les divers projets doivent à chaque fois être adaptés. Par ailleurs, les acteurs impliqués varient eux aussi : lors de la construction de nouveaux quartiers, ce sont la plupart du temps des promoteurs et des investisseurs privés qui agissent en collaboration avec les collectivités publiques, alors que pour la revalorisation de quartiers existants, les autorités communales lancent généralement elles-mêmes le processus et doivent ensuite compter sur la coopération des propriétaires privés et des habitants des quartiers concernés. Pour tous les projets, aussi divers soient-ils, il est important d'intégrer, au processus de planification, des professionnels capables de garantir la prise en compte des divers aspects du développement durable (dimension sociale, culture, écologie et économie).

### **Comment produire une qualité durable ?**

Lors de la planification de nouveaux quartiers, les objectifs suivants doivent déjà être définis dans les programmes correspondants pour les planifications-tests et les masterplans :

- développement du site vers l'intérieur plutôt que vers l'extérieur
- bonne desserte par les transports publics, préservation des ressources, conception zéro énergie
- mixité sociale et démographique, habitat adapté aux enfants et aux personnes âgées
- architecture adaptée au site et environnement résidentiel de qualité
- espaces publics et semi-publics utilisables
- identité de quartier et diversité fonctionnelle
- coûts de construction raisonnables, induisant des loyers supportables



Le quartier Erlenmatt, situé sur une friche de la Deutsche Bahn à Bâle, a été développé de manière participative. Il est certifié Site 2000 watts.

Au niveau conceptuel, les investisseurs privés doivent eux aussi examiner de nouvelles approches pour l'habitat et la mobilité, telles que celles mises en œuvre par des coopératives (par exemple *Mehr als Wohnen* à Zurich ou l'ensemble *Burgunder* à Berne, cf. chap. 2.3, p.49).

Parallèlement à une construction préservant les ressources, le développement durable exige aussi que les investissements soient réalisés dans une optique à long terme. Le quartier HafenCity à Hambourg (cf. chap. 2.1, p.37) en constitue un bon exemple.

Lorsqu'il s'agit de revaloriser et de développer des quartiers existants, l'accent devrait être mis sur les efforts collectifs de planification, de définition des objectifs de développement et d'amélioration de la cohésion sociale (comme dans le cas de Vision Rheintal ou de Quartiers solidaires, cf. chap. 2.5, p.61).

Le plus tôt possible, il faut prévoir la gestion de l'exploitation du quartier. Un bâtiment est relativement vite construit, mais sa durée de vie est généralement assez longue, raison pour laquelle l'accent doit être mis sur une exploitation durable et favorisant l'intégration. Cela implique, en matière de location, une approche qui veille à garantir sur le long terme une certaine mixité sociale et démographique, qui intègre les personnes âgées ou à mobilité réduite et qui gère les logements de manière adaptée.



L'habitat intergénérationnel  
de la Giesserei à Winterthur.

Pour réussir la mise en œuvre de telles stratégies de développement durable visant une qualité de vie élevée, les investisseurs et les maîtres d'ouvrage doivent prendre leurs responsabilités, mais il incombe aussi aux autorités communales de faire preuve d'initiative, afin que le dialogue mené avec les promoteurs du projet fasse émerger les meilleures solutions. Une approche interdisciplinaire intégrant les personnes concernées est indispensable, car la persévérance des acteurs impliqués contribue grandement au succès de la démarche.

---

### **Pour en savoir plus**

Brigit Wehrli-Schindler (2015),

*La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie*, Fonds national suisse, Berne et Verlag Scheidegger & Spiess AG, Zurich

Jürg Sulzer et Martina Desax (2015),

*Le devenir urbain de l'agglomération*, Fonds national suisse, Berne et Verlag Scheidegger & Spiess AG, Zurich





# Financement des quartiers durables : la responsabilité des investisseurs privés

Les investisseurs privés jouent un rôle crucial dans le développement territorial de la Suisse, puisqu'ils y forment le principal groupe de détenteurs de bâtiments résidentiels, industriels et administratifs. Au plan quantitatif, les caisses de pension et les assureurs vie constituent les investisseurs les plus importants. Comment peuvent-ils contribuer à un développement plus durable des quartiers ?

Parmi les investisseurs privés axés sur le développement durable, on peut citer *Retraites Populaires*, une société d'assurance vie du canton de Vaud. Elle administre le parc immobilier des caisses de pension du canton et des communes vaudoises, et gère environ 10 % des objets résidentiels du territoire cantonal. En tant que propriétaire, le canton pose des exigences élevées : par des investissements ciblés, *Retraites Populaires* doit étendre le parc immobilier du canton, tout en proposant des logements abordables à la population vaudoise. L'objectif défini est d'offrir des loyers proches de la médiane. Les activités d'investissement de l'institution se situent en bonne partie dans des lieux centraux, où le retour sur investissement est mieux assuré. Mais *Retraites Populaires* est aussi active en périphérie : elle observe le marché et saisit des occasions d'achat dans de petites communes du canton et ailleurs en Suisse romande également.

## **Une stratégie immobilière axée sur le développement durable**

Les objets immobiliers sont considérés comme des placements à rendement sûr. Ils permettent à *Retraites Populaires* de contribuer à garantir les rentes des employés du canton. Pour tous ses investissements, elle est tenue de respecter une charte de qualité et doit également vérifier l'engagement de ses mandataires en faveur du développement durable.

Pour Retraites Populaires, cet engagement exigé en faveur du développement durable implique :

- de veiller à maintenir un équilibre entre les divers éléments des investissements immobiliers directs ;
- de respecter les prescriptions légales, mais aussi de les anticiper ;
- de penser à long terme, ce qui signifie notamment que les biens immobiliers doivent être rénovés régulièrement afin de garantir leur durabilité ;
- de prendre en compte les générations futures en construisant ou rénovant des logements qui répondent à des exigences accrues (accès, flexibilité, etc.) ;
- de densifier de manière pragmatique et adaptée aux goûts d'aujourd'hui, afin de réduire la pénurie de logements.

La dimension écologique du développement durable doit notamment être mise en œuvre lors des transformations, en particulier grâce aux assainissements énergétiques. Le cas du complexe *Athénée*, à Lausanne, fournit un exemple de la politique menée par Retraites Populaires : la chaudière a été démontée, les immeubles ont été raccordés au réseau de chauffage à distance et des panneaux photovoltaïques ont été installés. Selon les responsables de Retraites Populaires, il est important de bien informer les employés et les locataires lorsque de telles réalisations sont entreprises. Pour les projets d'assainissement ou de transformation de grande ampleur, prévoyant le cas échéant une surélévation du bâtiment et une amélioration de l'efficacité énergétique (fenêtres, isolation, chauffage), un dialogue est mené au préalable avec les locataires, afin que les buts de la transformation soient compris et les nuisances acceptées.

La densification du parc immobilier exigée par la Confédération constitue aussi un thème actuel pour Retraites Populaires, ne serait-ce que parce que la pénurie de terrains à bâtir et les prix élevés rendent souvent une telle démarche incontournable lorsqu'on recherche des solutions acceptables pour les locataires. En cas de densification opérée sur des bâtiments existants, Retraites Populaires veille à ce que les investissements permettent aussi d'améliorer le confort des unités de logement et de tenir compte des besoins particuliers. L'ensemble des Balcons du Mont en constitue un bon exemple.

### **Engagement pour la qualité de vie au niveau du quartier**

Le développement durable, l'efficacité énergétique et les caractéristiques architecturales, sont sans aucun doute importants. Cela étant, la qualité de vie d'un quartier est, plus encore, influencée par le soin accordé aux espaces extérieurs et à la cohésion sociale. Il est donc indispensable de prendre en compte ces dimensions pour que la vie de quartier évolue positivement. Un investisseur privé ne peut toutefois garantir à lui seul qu'un



Les Balcons du Mont sur les hauts de Lausanne : densifier tout en tenant compte des besoins particuliers.

quartier reste vivant : tous les acteurs concernés par le projet doivent donc se réunir le plus tôt possible et se coordonner. Renforcer le développement durable implique de procéder à des investissements qui favorisent l'équilibre entre les aspects économiques, sociaux et écologiques. Les projets de ce type doivent être élaborés et concrétisés dans le cadre de partenariats incluant les autorités, les riverains et tous les milieux concernés. Dans le cadre de ses réalisations, Retraites Populaires met ainsi l'accent sur la *qualité des espaces publics* et sur la *vie de quartier* (commerces, services tels que crèches, etc.).

Dès lors, quelles sont les limites que les investisseurs privés se fixent pour les placements effectués dans le domaine du développement durable ? Contrairement aux institutions publiques, ces acteurs financiers ne prennent en compte les possibilités d'investissement durables qu'à partir du moment où une certaine rentabilité est garantie. De même, les caisses de pension doivent veiller à couvrir leurs frais. Pour que le principe de développement durable puisse influencer les activités d'investissement, il convient donc d'élaborer des plans de financement équilibrés et de trouver des compromis entre les autorités, les responsables de projet et les investisseurs.

---

### Pour en savoir plus

[www.retraitespopulaires.ch/internet/pr1\\_15023/developpement-durable](http://www.retraitespopulaires.ch/internet/pr1_15023/developpement-durable)



# Bonnes pratiques en Suisse et à l'étranger

Les terrasses Marco-Polo forment, avec leurs 7 800 m<sup>2</sup>, le plus vaste espace au bord de l'eau dans le quartier HafenCity. Parterres herbeux et banquettes en bois invitent à la détente.



# HafenCity à Hambourg : les quartiers du XXI<sup>e</sup> siècle

La région métropolitaine de Hambourg, en constante croissance, compte plus de cinq millions d'habitants. Son cœur, la ville de Hambourg, enregistre un développement encore plus rapide : le centre-ville, en particulier, a vu sa population passer de 1,6 million d'habitants en 1985 à 1,8 million en 2014. La création d'espaces résidentiels et professionnels constitue donc une tâche centrale de la ville pour les prochaines décennies. Sa politique d'urbanisme met l'accent sur l'accroissement de l'habitat au centre-ville avec, comme buts principaux, l'urbanité, l'identité et le développement durable. A cet effet, des prescriptions sont formulées pour les masterplans et la ville exige aussi une qualité élevée du point de vue de la culture de la concurrence et des processus participatifs à divers niveaux.

## **Un développement de grande ampleur au centre de la ville**

En matière de développement urbain novateur, HafenCity constitue actuellement le plus gros projet d'urbanisme au cœur d'une ville européenne. La surface concernée, sur les rives de l'Elbe, est une friche portuaire située au centre-ville, qui doit être aménagée sur 25 ans. Ses 157 hectares comptent 123 hectares de terre qui accueilleront environ 45 000 emplois et jusqu'à 7 000 logements. Pour Hambourg, cela représente une extension de la surface du centre-ville de 40 % créant un « New Downtown » multifonctionnel. La ville met aussi en place un projet « Waterfront » avec 10,5 km de rives urbaines réaménagées.

Bien que la ville de Hambourg soit propriétaire des terrains, le projet est planifié et mis en œuvre par une société de développement. La vente des parcelles permet de financer les investissements nécessaires en matière d'infrastructures. Au total, les fonds publics et privés doivent atteindre 10,4 milliards d'euros. Les investisseurs sont sélectionnés par l'intermédiaire d'appels d'offres et de concours. La participation publique est garantie



Le port Magdeburger, avec ses nombreuses offres culturelles et gastronomiques, incite à flâner.

par la ville. Elle correspond aux infrastructures, qui sont de bonne qualité et font l'objet d'une certification. Même les ponts sont construits selon des critères de développement durable. Cela constitue une solution attrayante pour les investisseurs, malgré l'obligation de répondre à des exigences plus élevées qu'ailleurs pour ce qui est de la conception et des procédures. Afin que les règles de la ville en matière d'aménagement et de construction soient respectées, les investisseurs ne disposent que d'une option de construction. S'ils contreviennent aux règles établies, la ville peut leur retirer leur droit de superficie. S'ils respectent les conditions, la vente est réalisée et ils doivent alors commencer les travaux dans les semaines qui suivent.

### **Développement durable à l'échelle du bâtiment et du quartier**

Selon Jürgen Bruns-Berentelg, chef de la direction de HafenCity depuis 2003, le projet met l'accent sur divers domaines du développement durable :

- *nouvelles technologies* : recours aux réseaux électriques intelligents (Smart Grid), électromobilité et eaux grises
- *comportements des usagers et des consommateurs* : communication intense en matière de développement durable



- *structure urbaine* : mixité fonctionnelle à petite échelle, protection contre les crues, densité élevée des constructions et des interactions, grande proportion de surfaces non bâties
- *durabilité des bâtiments* : certification selon cinq niveaux d'utilisation efficiente des ressources ; recours aux nouvelles technologies et respect de valeurs de référence
- *mobilité* : répartition modale avec un objectif de 20 % de transport individuel motorisé (TIM), qualité et densité élevées des transports publics ainsi que du réseau de mobilité douce
- *approvisionnement en énergie thermique* : respect des valeurs de référence pour le CO<sub>2</sub>, systèmes décentralisés et recours aux diverses technologies, sources d'énergie à régénération

Le développement durable s'applique aussi à l'aménagement du quartier. Ainsi, les rues et les places sont aux mains de propriétaires privés, mais sous un « contrôle public », qui garantit leur exploitation et leur entretien (aménagement, maintenance, nettoyage, sécurité, droits d'utilisation spéciaux, etc.). Des conditions spécifiques ont été définies pour les maîtres d'ouvrage et investisseurs, qui doivent être remplies par tous les participants aux concours. Elles comprennent notamment une certaine proportion de logements subventionnés, l'obligation d'édifier et d'exploiter les bâtiments conformément au standard *Gold* du label environnemental HafenCity, la participation au projet de *quartier-modèle mobilité durable* et le respect du taux maximal moyen de 0,4 place de stationnement par logement. En outre, 30 % des places de stationnement doivent être équipées d'infrastructures permettant de recharger les véhicules électriques et l'intégration au sein d'un système de covoiturage mis en place à l'échelle du quartier dans les garages souterrains privés est obligatoire. Evidemment, les exigences concernant l'accessibilité pour tous des constructions doivent aussi être respectées. Enfin, le raccordement au réseau de chaleur à distance de la partie orientale de HafenCity est obligatoire, tout comme la participation des propriétaires et des utilisateurs à la mise en place et à l'exploitation du centre de gestion du quartier.

### **Développement de quartier prometteur au plan social**

Les formes d'habitat variées servent de fondement au développement social durable. Une grande importance est accordée à l'infrastructure sociale, qui remplit des fonctions diverses. Des projets sociaux et d'inclusion prenant en compte l'évolution démographique sont réalisés, les obstacles pour les personnes à mobilité réduite sont évités, des aménagements pour les enfants, les adolescents et les jeunes adultes sont mis à disposition, des lieux de rencontre sont créés, une différenciation des lieux sociaux publics est favorisée (offres sportives et récréatives, par exemple). L'accent est également mis sur l'intégration sociale, l'implication des acteurs locaux et la participation. La mixité fonctionnelle et sociale est encouragée depuis



Le parc de Grasbrook offre des jeux et des aires de détente pour les enfants comme pour les adultes.

longtemps à Hambourg, et il en va de même à HafenCity. L'attribution des logements se fait par étapes. En se fondant sur l'occupation effective, les responsables décident comment procéder pour les attributions suivantes. Ainsi, les investisseurs sont parties prenantes du projet. De nombreux bâtiments abritent à la fois des logements, des commerces et des bureaux. Par le passé, de tels projets n'étaient guère appréciés des promoteurs. Aujourd'hui, en revanche, les immeubles combinant plusieurs utilisations ont trouvé leur place sur le marché (optimisation de portefeuille). L'urbanité a une dimension sociale et économique qui ne peut être atteinte par le seul aménagement des espaces publics : elle doit pouvoir s'appuyer sur des activités économiques qui sont à même de donner un caractère vivant au quartier. Lorsqu'on flâne en ville, il est plus attractif de passer devant des restaurants ou des magasins que de longer des murs et des bureaux. L'idée de la smart city, axée sur la technique, ne doit pas occuper trop de place, afin de ne pas négliger d'autres principes de l'urbanité. Les interactions sociales réelles dans le magasin de quartier sont plus importantes que les achats en ligne effectués depuis le domicile. Afin de réduire le nombre de véhicules et de places de stationnement, l'accent a également été mis sur le covoiturage. A HafenCity, la participation se fait à différents niveaux, aussi bien lors de la discussion portant sur le masterplan que pour l'aménagement d'un parc. Les acteurs et les groupes d'utilisateurs impliqués varient aussi en fonction de l'objet concerné. Ainsi, bien avant la construction, des discussions avec les habitants sur place ont permis de dégager des idées de



Dans le quartier Hafencity, un réseau dense de chemins piétonniers et de pistes cyclables contribue à la mobilité durable.

Les piétons disposent de 2,5 fois plus de km que les conducteurs automobiles.

développement des terrains. Il n'existe donc pas une procédure unique de participation, mais un débat qui ne cesse d'évoluer, à des niveaux très variés.

### **Processus de planification durable flexible**

Durant le processus de planification, il convient d'éviter autant que possible de fixer des éléments à l'avance, étant donné que les conditions générales sont susceptibles de changer. C'est pourquoi le masterplan de Hafencity reste ouvert et flexible. Les planificateurs doivent toutefois disposer d'un cadre clair leur permettant de garantir la qualité tout en respectant leur budget. Ainsi, seul le strict nécessaire a été défini par contrat avec les investisseurs, dans un bref document qui laisse beaucoup de portes ouvertes. La ville se trouve cependant en position de force et entretient une culture de négociation très active, ce qui lui permet de faire valoir ses intérêts. Dans le cas de Hafencity, l'enjeu est de penser et d'agir à long terme, et de manière intégrative, ce qui nécessite de laisser de côté les aspects politiques du moment. La démarche ouverte et flexible retenue induit un processus d'apprentissage en matière d'urbanisme, qui permet aussi de réagir de manière plus flexible lorsqu'apparaissent des changements.

---

**Pour en savoir plus**  
[www.hafencity.com](http://www.hafencity.com)

*Les Vergers, un laboratoire  
pour la ville de Meyrin.*



# Meyrin : de l'écoquartier à la ville durable

Meyrin est une ville genevoise comptant quelque 22 000 habitants et environ le même nombre d'emplois. Depuis 1960, sa croissance démographique est très importante. Le CERN s'y est établi en 1954. La première cité-satellite de Suisse, qui y a été construite peu après selon des principes très modernes pour l'époque, se trouve aujourd'hui à la périphérie de la ville de Genève. Contrairement à certaines craintes et aux clichés usuels sur les cités-dortoirs, ce secteur a vu se développer une forte cohésion sociale, une vie de quartier dynamique et une mentalité communautaire devenue l'une des forces de la commune. Meyrin dispose aussi d'une grande zone industrielle et artisanale et génère assez de recettes fiscales pour pouvoir investir dans des infrastructures publiques de qualité.

## ***Les Vergers : un quartier urbain durable***

A Meyrin, on investit aujourd'hui à nouveau dans un quartier particulier : l'écoquartier *Les Vergers* doit accueillir 1 300 nouveaux logements et quelque 3 000 habitants. Il est remarquable à plusieurs titres :

- *Les Vergers* sont conçus comme un écoquartier répondant à des exigences écologiques et sociales élevées. La ville de Meyrin s'efforce d'impliquer tous les habitants dans le projet, afin de les aider à s'approprier ce nouvel espace. Elle veut clairement réaliser un projet qui corresponde à ses intérêts : elle s'est fixé pour objectif une mixité sociale, intergénérationnelle, culturelle et fonctionnelle, une vie de quartier animée et une forte solidarité entre les habitants.
- L'écoquartier doit aussi servir de laboratoire à la commune, qui s'efforce de réussir la transition à la ville durable. Les enseignements tirés pourront être utilisés dans d'autres projets actuels (pour la Zimeysa, par exemple, qui prévoit de densifier la zone industrielle et de mettre en place des écoparcs).

- Grâce à une politique foncière intelligente, la ville peut fortement influencer le projet. Possédant la moitié des terrains à bâtir, elle a ainsi pu octroyer des droits de superficie dans le quartier.

Les bénéficiaires de droits de superficie (dont font partie sept coopératives et une fondation communale de construction de logements) doivent adhérer à une charte de qualité et lancer des concours d'architecture. Grâce à ce droit de regard actif dont elle dispose dans tout le périmètre du quartier, la ville peut exiger un fort engagement de ses partenaires pour la construction de bâtiments et d'espaces publics de bonne qualité, qui tiennent compte d'exigences élevées et des objectifs du développement durable.

### **Objectifs en matière de développement durable**

- *Mobilité* : contrairement à la cité-satellite de 1960, *Les Vergers* sont en grande partie conçus pour la mobilité douce. Les places de stationnement en sous-sol se limitent à 0,8 place par logement, et n'offrent pas d'accès direct aux bâtiments résidentiels. Aucune place de stationnement en surface ne vient empiéter sur les espaces verts, et les deux seules rues carrossables sont des impasses en zones de rencontre.
- *Espaces publics* : les aménagements extérieurs sont réfléchis et négociés avec les maîtres d'ouvrage et les habitants, grâce à des groupes de travail participatifs. Cela permet d'élaborer des projets thématiques (mobilité, jeux, biodiversité, jardinage, etc.) qui sont ensuite soumis à une étude de faisabilité.
- *Mixité* : le but est d'obtenir une forte mixité sociale, grâce à un mélange de différents types de logements. La mixité fonctionnelle découle, quant à elle, des surfaces commerciales réparties dans tout le quartier, ainsi que des appels d'offres lancés pour l'utilisation des rez-de-chaussée. Les projets en circuit court bénéficient d'un soutien particulier, tout comme les projets novateurs qui rendent le quartier attrayant. C'est notamment le cas d'un supermarché participatif paysan, qui s'est vu décerner la bourse du développement durable du canton de Genève.
- *Energies* : des principes d'écologie industrielle sont appliqués: du chaud pour le quartier est obtenu en vendant du froid à des entreprises proches. Les pompes à chaleur du quartier sont alimentées par l'énergie solaire des panneaux photovoltaïques installés sur les bâtiments. *Les Vergers* sont le premier quartier en Suisse entièrement Minergie-A. Par ailleurs, la sensibilisation des habitants joue un rôle important : l'efficacité énergétique ne pourra être atteinte que s'ils sont sensibilisés et convaincus de son bien-fondé. Cela passe par une intégration active des habitants grâce à des approches participatives.
- *Processus* : la commune s'implique à toutes les étapes du processus et accorde un soutien politique fort. A travers son service développement social et emploi, elle facilite les démarches participatives, en veillant



Le site des Vergers, en 1961.

à adapter les processus en fonction de l'avancement du quartier et à y associer les différents publics.

### **Retour d'expériences, par le maire de Meyrin**

Pierre-Alain Tschudi, le maire de Meyrin, a lui-même participé activement au projet et en tire les enseignements suivants, également applicables à d'autres réalisations de ce type :

- Il faut de la persévérance et de l'ouverture d'esprit : le fait de « construire ensemble » avec divers partenaires ne va pas toujours de soi. Du temps est nécessaire pour trouver les meilleures options possibles et affiner les compromis. Les autorités politiques doivent donc s'engager avec conviction dans la démarche.
- Les moyens financiers doivent être disponibles : les entreprises de la zone industrielle de Meyrin génèrent des recettes fiscales considérables. En investissant dans les infrastructures publiques (volume investi pour *Les Vergers* : 100 millions de francs), on renforce la qualité de l'environnement et on garantit une vie de quartier dynamique.
- La communication et l'information sont indispensables : elles doivent se faire de différentes manières, afin de toucher tous les groupes cibles (forums thématiques participatifs, Internet, bandes dessinées,





Des jardins potagers pour une bonne qualité de vie.

fête annuelle en automne avec les maîtres d'ouvrage et les habitants, etc.). Des liens doivent être établis avant même l'achèvement du quartier, notamment avec les habitants actuels de Meyrin.

### De l'écoquartier à la ville durable

En ce qui concerne la qualité de vie et le développement durable, les autorités municipales de Meyrin ne veulent pas se restreindre au secteur des Vergers. Les mesures suivantes s'appliquent aussi aux autres quartiers :

- *Développement urbain vers l'intérieur du bâti par la surélévation de bâtiments* : il s'agit là d'une réponse importante à la pénurie de logements qui affecte Genève. On peut en profiter pour améliorer l'efficacité énergétique de l'ensemble de l'immeuble en même temps que les espaces extérieurs. Des études et des projets sont en cours pour une densification verticale de Meyrin.
- *Biodiversité* : le Jardin alpin est réhabilité. Le lac des Vernes, bassin de rétention de l'eau de pluie, sert de biotope et fait partie intégrante d'un corridor biologique ; il recueille les eaux issues de l'installation de chauffage du quartier.
- *Gouvernance à l'échelle du quartier* : il n'est pas simple de trouver de bonnes solutions. La participation encouragée au niveau du quartier



entre parfois en contradiction avec les structures et les modes opératoires usuels de la commune. Garantir la participation pendant toute la construction d'un quartier est difficile et dépend fortement de la manière de faire des investisseurs et de la sensibilité des politiciens. Une participation active des coopératives de logement s'avère judicieuse de ce point de vue, puisqu'elles construisent et restent sur place. On peut espérer qu'en tant qu'acteurs centraux, elles créeront les bases nécessaires à une participation solide et durable aux *Vergers*.

Les 13 bâtiments du site Hunziker Areal, aux caractéristiques très variées, en font un quartier urbain aux multiples facettes.



# Nouveaux quartiers : construire durable, et après ?

Un nombre croissant de quartiers sont planifiés et construits selon les principes du développement durable. Or, bien planifier est une chose, garder un quartier vivant en est une autre. Il ne semble pas toujours facile de faire en sorte que ces quartiers restent *durables* sur le long terme. De même que certaines conditions, lors de la conception et la planification, doivent être remplies pour qu'un quartier devienne durable, certaines mesures doivent être mises en œuvre suffisamment tôt pour qu'il le reste : garantie de la pérennité économique de l'exploitation, pratiques en matière d'attribution des baux, gestion de la coexistence et de la vie de voisinage notamment. Les deux exemples présentés ci-après mettent en évidence ces aspects.

## **L'Hunziker Areal à Zurich offre davantage que des logements**

La coopérative *Mehr als Wohnen* (davantage que des logements) a été fondée en 2007, pour marquer les cent ans de la construction de logements d'utilité publique à Zurich. Lors de sa création, elle regroupait une cinquantaine de coopératives et de fondations, dans le but de réaliser un quartier novateur, tourné vers l'avenir et respectant les exigences de la société à 2 000 watts. Pour cela, elle a trouvé à Zurich-Leutschenbach un terrain cédé en droit de superficie par la ville de Zurich, appelé *Hunziker Areal*, sur lequel elle a pu planifier un ensemble répondant à ces principes. Les logements sont habités depuis 2015.

Durant la phase de planification, la démarche s'est faite de manière participative, impliquant de nombreux acteurs. Après les premières réflexions conceptuelles, une procédure de concours en plusieurs étapes a été lancée. Un concept urbanistique a tout d'abord été sélectionné parmi les projets soumis, puis, dans le cadre d'une procédure de dialogue, d'autres projets et idées d'habitats exemplaires ont pu être intégrés. Ainsi, cinq



Au centre, un bâtiment accueillant des usages communautaires variés, en bordure de la place Genossenschaftsplatz.

équipes d'architectes sont responsables du complexe immobilier. Dans le cadre de divers ateliers, un vaste éventail de professionnels et de personnes intéressées ont pu prendre part au processus de planification.

L'*Hunziker Areal* comprend 13 bâtiments, avec un mélange de logements très diversifiés allant de l'appartement d'une pièce et demie à celui de 13 pièces et demie, des surfaces communes pour les habitants, une maison d'hôtes et une réception. Les surfaces du rez-de-chaussée abritent des espaces à affectations variées : restaurants, activités culturelles, magasins ou ateliers. Une implication des personnes concernées est souhaitée : il existe pour cela des groupes de quartier, une commission de gestion des espaces communs et même une coordinatrice qui soutient la participation à l'échelle du quartier. Du point de vue du développement durable, le quartier pose des jalons, notamment grâce à son auto-alimentation partielle en énergie, le nombre réduit de voitures, sa biodiversité, les valeurs Minergie-A et Minergie-Eco, sans oublier les prix abordables. Avec des loyers basés sur les coûts, un quatre pièces et demie peut être loué pour moins de 2 000 francs.

En bref, l'*Hunziker Areal* se distingue par les éléments suivants :

- intégration systématique des principes du développement durable
- nouveau concept architectural (densité, diversité, esprit communautaire)



Plan d'ensemble de l'Hunziker Areal.

- mixité des formes de logement
- nouvelles idées pour l'utilisation des rez-de-chaussée
- nouveau concept de participation
- prise en compte des besoins du quartier
- prix abordables

La dimension sociale du développement durable est entre autres garantie grâce à une architecture favorisant l'aspect communautaire, une bonne mixité sociale dans les logements locatifs, diverses possibilités de participation, une offre suffisante en surfaces communes, l'encouragement de l'aide entre voisins et un soutien professionnel. Les offres complémentaires – surfaces et espaces communs, coordinatrice de quartier – peuvent être financées si l'ensemble immobilier est assez grand. Cela n'entraîne pratiquement pas de coûts de construction supplémentaires et les frais courants sont supportables grâce aux loyers basés sur les coûts. Ainsi, il devrait être possible, de manière générale, d'adopter un modèle de coûts qui fonctionne également pour d'autres investisseurs institutionnels, par exemple des caisses de pension.

Au sein de l'*Hunziker Areal*, le respect des prescriptions d'occupation est assuré par un suivi des locations. Le nombre de pièces ne doit pas dépasser le nombre de personnes de plus d'une unité. Cela veut dire qu'on est contraint de déménager lorsque la taille du ménage diminue. Actuellement,



La qualité architecturale de l'Hunziker Areal doit inviter aux rencontres, comme ici dans la vaste cage d'escalier.

la consommation de surface habitable se monte à 34 m<sup>2</sup> par personne, ce qui est très faible par rapport à la moyenne des nouvelles constructions en ville de Zurich.

Qui habite à l'*Hunziker Areal*? Selon Peter Schmid, président de la coopérative *Mehr als Wohnen*, ce ne sont pas seulement des personnes intéressées à tenter une telle expérience; on a aussi veillé à élargir à d'autres cercles. Par exemple, treize appartements ont été attribués à la Fondation Domicil, qui procure des logements à des familles migrantes défavorisées. En général, le site attire surtout des jeunes familles en phase de croissance, ce qui explique que la consommation de surface habitable par personne reste pour l'instant moindre qu'avec des couples sans enfants.

### Habiter sans voiture dans le complexe *Burgunder* de Berne-Bümpliz

Le complexe résidentiel *Burgunder*, à Berne-Bümpliz, a été bâti de 2008 à 2011, par deux maîtres d'ouvrage (*wok Burgunder AG* et *npg AG für nachhaltiges Bauen*) et trois bureaux d'architecture. Il est conçu comme «un morceau de quartier au cœur de la périphérie». Le but général du développement durable a servi de cadre conceptuel au projet.





Vue d'ensemble du quartier Burgunder :  
intégration de l'ancien et du moderne.

L'ensemble ne veut pas se limiter à sa dimension matérielle (« plus que du Hardware »), ce qui peut être illustré par les particularités suivantes :

- Il s'agit de la première zone d'habitation sans voitures de Suisse. Les habitants des quelque 80 logements s'engagent à renoncer à la voiture dans leur environnement résidentiel, ce qui a nécessité une convention avec la ville de Berne. Le quartier bénéficie d'un trafic limité.
- Le modèle locatif est participatif. Les logements sont attribués selon le modèle de location de la Fondation *Stiftung Wohnqualität* : les locataires de chaque bâtiment sont regroupés au sein d'une association responsable du règlement intérieur, de la conciergerie et de l'entretien extérieur. Ils ont, par ailleurs, la priorité lorsqu'un logement se libère et peuvent émettre un avis, bien que restreint, lors du choix de nouveaux locataires. Les premiers occupants peuvent également exprimer leurs préférences en matière d'aménagement intérieur.
- Le patrimoine bâti existant est préservé. La vieille maison à colombages, située au milieu des nouveaux bâtiments, a été conservée ; elle abrite l'espace communautaire et la crèche, ainsi que deux appartements.
- Grâce à des coûts de construction peu élevés, les loyers restent bon marché, en comparaison avec d'autres nouveaux bâtiments.
- La norme énergétique Minergie-P a été appliquée.



Des espaces extérieurs généreux pour les rencontres.

Quelque 200 habitants résident dans le complexe, dont la moitié vit en famille. On dénombre plus de 60 enfants, tous âgés de moins de 10 ans. Il y a aussi des foyers monoparentaux, des personnes en colocation et quelques ménages dans le besoin ou nécessitant un accompagnement. La majorité des logements sont occupés par des Suisses de classe moyenne disposant d'un bon niveau de formation. La dimension sociale du développement durable est mise en exergue. La vie communautaire est organisée au sein de deux associations (une par propriétaire), régie par un contrat d'autogestion. Des groupes de travail bénévoles ont été constitués. Les habitants réalisent en outre des travaux en commun lors de journées spéciales – la convivialité et les fêtes ne sont pas en reste. Après une phase de consolidation, le complexe *Burgunder* s'est ouvert sur l'extérieur et délègue des représentants dans l'association de quartier. Parfois, il faut gérer des conflits, comme dans le cas de l'utilisation intensive des espaces extérieurs par les nombreux enfants et leurs parents. C'est la raison pour laquelle un groupe de travail *ad hoc* a été constitué.

Du point de vue des habitants, plusieurs éléments sont déterminants pour qu'un ensemble résidentiel reste durable :

1. L'autogestion, vue comme modèle de réussite :
  - encouragement des rencontres et des relations de voisinage
  - forum pour la résolution des conflits





Journée d'action communautaire  
dans le quartier Burgunder.

- engagement nécessaire des habitants
  - importance du soutien accordé par les propriétaires durant la phase initiale
  - défis en matière de communication (partage de compétences pas toujours clair entre les locataires, le comité et l'administration)
2. Une marge de manœuvre importante, en matière d'aménagement et à long terme, tant en ce qui concerne le contenu que la planification et les finances.
  3. Des règles peu nombreuses mais très claires (pas de voitures, règlement intérieur minimum).
  4. De nombreux espaces de rencontre mis à disposition des habitants (rue intérieure, espaces communautaires, espaces extérieurs).

La densité du bâti et la mixité sociale sur le long terme relèvent du développement durable. Pour qu'une vie communautaire participative fonctionne, les habitants doivent être disposés à y prendre part à long terme. Il est toutefois important de pouvoir aussi se retirer. Les associations du complexe *Burgunder* sont libres de décider si elles souhaitent s'engager elles-mêmes ou si elles préfèrent employer quelqu'un.

### Pour en savoir plus

[www.mehr-als-wohnen.ch](http://www.mehr-als-wohnen.ch) ● [www.hunzikerareal.ch](http://www.hunzikerareal.ch)

[www.npg-ag.ch/projekte/siedlung-burgunder](http://www.npg-ag.ch/projekte/siedlung-burgunder) ● [www.laubenhaus.ch](http://www.laubenhaus.ch)

Le site d'AGGLOlac sur les communes de Bienne et de Nidau.



# Densification durable en milieu urbain

Les communes doivent se développer en densifiant les constructions à l'intérieur du milieu bâti, conformément à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Certaines villes disposent toutefois de friches, notamment industrielles, qu'il est possible de réaménager à grande échelle. La présente publication aborde deux cas de ce type, qui se distinguent toutefois par leurs dimensions : celui de Hambourg, qui dispose d'un important espace pour se développer grâce à ses friches portuaires (cf. chap. 2.1, p. 37), et celui de la ville de Bienne, qui bénéficie également d'une vaste zone au bord du lac pour une urbanisation durable vers l'intérieur. A l'image de l'approche hambourgeoise, le projet porté par Bienne se caractérise par une participation étroite avec les promoteurs privés.

## Le projet AGGLOlac à Bienne et Nidau

Le projet AGGLOlac prend forme dans le secteur des rives du lac de Bienne où a eu lieu l'Exposition nationale suisse, en 2002 (Expo 02). Ce terrain est principalement propriété des communes de Bienne et de Nidau, et se situe sur le territoire de cette dernière.

L'aire concernée offre des possibilités intéressantes de développement vers l'intérieur et de valorisation des surfaces vertes et des espaces publics. En 2008, est née la *Vision AGGLOlac*, avec pour objectif de construire un nouveau quartier attrayant, qui accorderait une place importante à la mixité fonctionnelle et au développement durable. Le secteur est proche des centres des deux villes, mais n'y est pas directement relié. C'est ainsi que s'est imposée l'idée de réaliser un nouveau quartier adjacent au milieu construit existant, qui rapprocherait les centres de Bienne et de Nidau des rives du lac tout en valorisant les berges. Le but visé était d'augmenter ainsi la qualité de vie pour tous, tout en accroissant l'attrait de l'espace public.

Une étude de faisabilité, réalisée en 2009, a montré que ce projet semblait réalisable, mais qu'il comportait des risques et que les communes de Bienne et de Nidau ne disposaient pas de ressources financières suffisantes pour le concrétiser. Il n'était pas envisageable de céder le terrain en droit de superficie, car seule la vente pouvait fournir les recettes nécessaires au financement des infrastructures. Voulant limiter leur engagement financier, les deux villes ont donc cherché un partenaire privé prêt à participer financièrement aux risques et aux coûts de planification et d'équipement. A l'issue d'une procédure de sélection (2011–2012), les conseils communaux de Nidau et de Bienne ont choisi la société immobilière Mobimo SA. Les villes restent propriétaires des espaces publics.

### **Concours d'idées et planification-test**

Le concours d'idées a été lancé en juin 2013, pour produire le plus grand éventail de concepts urbanistiques possible. Parmi 36 candidatures, le jury a retenu 25 équipes qui ont été autorisées à participer à la procédure. En décembre 2013, des distinctions ont été attribuées à huit équipes. Les cinq propositions les mieux notées ont été sélectionnées pour la planification-test. Par le biais d'une exposition, les projets ont été présentés au public. Lors de *Journées ouvertes aux idées*, la population a pu donner son avis, tout comme des acteurs institutionnels invités, tels que la SIA ou la Chambre économique. Chacun a également eu la possibilité de s'exprimer par écrit et, dans la mesure du possible, les avis ont été pris en compte dans le programme de la planification-test. Après l'achèvement de cette procédure en décembre 2014, l'organe d'évaluation a sélectionné un concept urbanistique pour servir de base au plan de zones. En se fondant sur le projet vainqueur, il convenait ensuite d'élaborer les éléments nécessaires – du point de vue du droit de la construction – pour les zones riveraines. La mise en œuvre de cette planification s'est principalement faite à l'aide de deux instruments : un plan de zone partiel et un plan de protection des rives.

### **Un concept urbanistique innovant**

Deux facteurs ont été jugés comme primordiaux pour le concept urbanistique : la perméabilité en direction du lac et l'identification aisée du thème de l'eau dans le quartier. Le concept prévoit de ne pas diminuer les espaces publics par rapport à la situation actuelle, malgré la densification. Divers sous-quartiers doivent voir le jour, avec de nouveaux espaces ouverts. Des zones semi-publiques avec des restaurants et quelques surfaces commerciales sont prévues, mais en nombre limité, afin de ne pas faire de concurrence aux établissements des centres de Bienne et de Nidau. Le plan de

protection des rives intègre les bains, les pelouses et les terrains de jeu, ainsi que le port. Le chemin des rives constitue un élément important du concept global.

La mixité sociale est un point central. La mise en soumission prescrivait déjà une forte variété de types d'appartements : 35 à 50 % de logements locatifs (dont la moitié dans le segment de prix moyen inférieur et l'autre moitié dans le segment moyen supérieur) et 50 à 65 % de logements en propriété. En outre, les coopératives de construction de logements ont la possibilité d'acquérir jusqu'à 15 % de la surface de plancher brute réalisable.

Une assurance qualité est garantie par un groupe d'experts qui conseille les autorités chargées de l'aménagement et des permis de construire pendant toute la phase de planification.

Le projet a été présenté en automne 2015 et différents événements d'information ont été organisés. A l'occasion de la consultation publique concernant la révision partielle de la réglementation des constructions de la ville de Nidau, plus de 300 prises de position ont été recueillies. Si l'idée d'étendre la ville vers le lac est généralement approuvée, certains aspects font néanmoins l'objet de critiques. Les objections formulées sont analysées et, à l'issue de la mise à l'enquête publique, les citoyens de Nidau ont la possibilité de donner leur avis, et comme ceux de Bienne, sont appelés à voter sur la vente des terrains à l'investisseur Mobimo et sur le contrat d'infrastructure.



Autour de la gare de Dornbirn-Schoren, des logements sociaux, un home pour personnes âgées ainsi que des appartements en propriété ont été construits.



# Des communes en marche vers un développement durable social

De nombreuses petites villes et communes ne prévoient pas forcément de nouvelles zones à aménager, mais leurs quartiers existants offrent cependant un grand potentiel d'évolution vers plus de développement durable. Autorités locales et population doivent s'unir afin d'élaborer des visions d'avenir pour les zones bâties, de rechercher de nouvelles formes de coopération et de coordonner le développement des divers quartiers et communes.

## Vision Rheintal : un seul cadre de vie pour 29 communes

La vallée du Rhin dans le Vorarlberg (Autriche) montre l'exemple. La région, qui comprend 29 communes pour environ 240 000 habitants, est confrontée à une forte croissance démographique. La rapide extension des surfaces bâties a incité les communes à mieux prendre en compte la dimension régionale dans les plans de quartiers.

### Coopération régionale

Dans un premier temps, un concept territorial régional a ainsi été développé. Ce dernier inclut autant des buts visionnaires à long terme que des déclarations très concrètes, telles que « le développement urbain se fait à l'intérieur du milieu construit, en tenant compte des réserves de terrain à bâtir disponibles ». Dans le cadre du contrat du *Rheintal*, l'ensemble des 29 communes et le Land du Vorarlberg ont décidé d'appliquer ce concept territorial régional comme ligne directrice pour l'aménagement de leur territoire. Le Land a, par conséquent, introduit le plan de quartier dans ses directives sur la construction de logement d'intérêt public. Bien que le contrat n'ait pas d'effet juridique contraignant, il exerce une forte influence au plan politique. Les personnes impliquées font valoir des



La participation, essentielle pour la réussite des projets.

exigences et c'est alors l'occasion de rappeler régulièrement qu'un pacte a été conclu. Ceci permet à Martin Assmann, ancien directeur de Vision Rheintal, de citer Peter Senge : « It's not what the vision is, it's what the vision does. »

Parallèlement à ce processus, les premiers cas intéressants de développement de quartier d'intérêt public ont vu le jour. Par exemple, un home, des logements pour personnes âgées, ainsi qu'un mélange d'appartements en propriété et de logements sociaux ont été construits sur une friche ferroviaire à proximité de la gare de Dornbirn-Schoren.

### **Répartition régionale de la construction de logements d'utilité publique**

Dans un deuxième temps, la manière dont les logements d'utilité publique nouvellement construits se répartissent entre les communes a été analysée par rapport à une répartition idéale. On a constaté que, dans les petites communes en particulier, le logement social restait peu développé.

Désormais, l'on s'accorde à dire que cette tâche ne peut concerner uniquement les grandes villes et que les petites communes doivent également offrir à leur population des logements bon marché.



Dans ce domaine, un deuxième contrat régional – à valeur politique mais ne pouvant faire l’objet d’une action en justice – a été signé pour la construction de logements d’intérêt public. Il comprend des dispositions sur la répartition à grande échelle de ces logements, et aborde aussi des questions plus locales (sites, qualité, recours aux travailleurs sociaux, etc.). Il a fallu beaucoup de temps pour parvenir à ce consensus.

### **La réussite passe par une communication continue**

Quels ont été les fruits de cette démarche ? La région dispose pour la première fois de prévisions concernant ses besoins en logement, la planification commune a été renforcée et des logements sociaux ont également été construits dans plusieurs petites communes. Le fait que les communes s’accordent spontanément à respecter des limites pour l’urbanisation constitue aussi un progrès important, inenvisageable il y a encore dix ans.

La communication permanente, sous ses formes les plus variées, a constitué un facteur de réussite déterminant dans le sens où elle a permis d’enraciner ce thème auprès des autorités et du monde politique. C’est dans ce contexte que les orientations pratiques intitulées « Dix pistes de réflexion pour le développement de quartiers adaptés à nos descendants » ont vu le jour. Ce bref document présente aux autorités et à la population, de manière facilement compréhensible, comment rendre plus durable l’évolution des quartiers. Les dix pistes de réflexion concernent les thèmes suivants, tous pertinents pour le développement des quartiers (tiré de *Vision Rheintal*, 2012) :

- tenir compte du bâti existant
- identifier les potentiels et renforcer le caractère du quartier
- intégrer les experts du quotidien
- donner des formes claires
- créer des espaces semi-publics
- veiller à l’unité dans la diversité (mixité sociale)
- rester ouvert au changement, grâce à des structures flexibles
- profiter des synergies
- aménager des oasis vertes
- préserver les ressources

Les expériences faites dans le processus d’aménagement régional montrent qu’il est possible de poursuivre un développement commun et de faire face aux défis, lorsque tout le monde est intégré à la communication et qu’un dialogue est instauré. Si l’on parvient aussi à mettre de côté les discussions dogmatiques, des solutions innovantes peuvent être obtenues. Comme le risque persiste de voir certaines communes se retirer, la discussion doit être maintenue en permanence.



Danses folkloriques dans le quartier de Bellevaux, Lausanne.

### **Villages & Quartiers solidaires dans le canton de Vaud**

L'approche méthodologique novatrice du programme *Villages & Quartiers solidaires* a pour but d'élaborer des projets communautaires qui accroissent le bien-être des habitants d'un quartier, d'un village ou d'une commune. Une attention particulière est accordée à la population âgée. Développée en 2003 par la section vaudoise de Pro Senectute (PSVD), cette démarche a déjà été appliquée à 19 projets, dans une quinzaine de communes.

#### **Mieux intégrer les seniors**

Le but du programme est de mieux intégrer socialement les personnes âgées dans les quartiers et d'améliorer la qualité de vie de tous les habitants. Cela prend du temps. PSVD compte à chaque fois cinq ans pour l'achèvement d'un projet avec un accompagnement continu par un animateur de proximité. L'approche retenue repose sur le principe de la mise en commun du travail, ce qui implique une participation active des habitants à la réalisation du projet (avec l'aide de professionnels). A l'issue d'une phase de préparation, l'animation de quartier est organisée dans la rue, d'entente avec les autorités, les EMS, les écoles et autres institutions. Des entretiens bilatéraux sont menés avec des personnes âgées (« Comment vivez-vous ? Cela vous convient-il ? »). Différents ateliers participatifs permettent

de valider les besoins et d'identifier les ressources. Les personnes âgées sont ensuite invitées à interviewer elles-mêmes leurs contemporains. Ainsi, près de la moitié des participants fonctionnent comme multiplicateurs de projet. Cette phase nécessite du temps et des ressources personnelles, mais elle s'avère indispensable pour générer une dynamique propre.

Après une année, les résultats obtenus se présentent de la manière suivante : un document de rapport diagnostic (40 à 80 pages), la constitution d'un groupe d'habitants très motivés (entre 25 et 50 personnes) et d'une équipe d'accompagnement interdisciplinaire. Les activités peuvent alors débiter. Dans l'optique du retrait prévu de l'animateur ou de l'animatrice de PSVD, la dernière année est consacrée à l'autonomisation du groupe.

Depuis 2003, PSVD a démarré 220 activités dans le canton de Vaud. Le projet facilite trois types d'engagements dans le quartier, qui tous améliorent la qualité de vie :

- engagement communautaire au sein du noyau central (environ 30 personnes, les « meneurs »)
- engagement participatif (implication dans les activités)
- participation intégrative au sens large (personnes qui ne sont pas impliquées activement mais souhaitent être informées des activités disponibles)

Les *Quartiers solidaires* créent maintes nouvelles ressources sous la forme d'implication sociale et de travail bénévole (environ 20 000 heures par année de projet), participant à améliorer la cohésion sociale et se posant ainsi comme une réponse durable aux défis actuels. Le programme s'est, par ailleurs, donné pour objectif de travailler davantage au plan intergénérationnel, en touchant aussi les adolescents et les jeunes adultes, en partenariat avec d'autres acteurs professionnels.

### Quartiers solidaires en ville de Nyon

Nyon connaît une forte croissance depuis un certain temps. Elle compte aujourd'hui 20 000 habitants, contre 16 000 en l'an 2000. La ville bénéficie de plusieurs années d'expérience du programme *Quartiers solidaires*.

Selon Anne-Catherine Crisinel Merz, adjointe au chef de service Affaires sociales, éducation et jeunesse de la ville de Nyon, les changements que le projet a apportés sont impressionnants à plusieurs titres.

- *Organisation* : auparavant le service Affaires sociales axait ses prestations sur des publics cibles spécifiques (les aînés, les jeunes, etc.). Aujourd'hui, il a choisi de mettre le quartier au centre de sa politique et de travailler avec tous les habitants qui s'y côtoient.



Jardins communautaires à Nyon.

- *Urbanisme* : la majorité des infrastructures (place de jeux, lieu de rencontre pour les aînés) ont été construites au centre-ville qui se situe sous la gare. Aujourd'hui, il y a une volonté de redistribuer ces prestations à proximité des lieux de vie des habitants, directement au pied des immeubles.
- *Echanges entre la ville et la population* : des rencontres novatrices sont proposées aux habitants et services de la ville, par exemple des discussions avec la police de proximité autour d'un repas.

La démarche *Quartiers solidaires* est toutefois confrontée aux difficultés suivantes :

- diversité des acteurs (associations, services administratifs, etc.)
- horizons temporels variables des acteurs (habitants : court terme ; administration : moyen terme ; urbanistes et propriétaires fonciers : long terme)
- types de financement divers, avec les interférences qui peuvent en découler
- nécessité de disposer d'un nouvel espace pour le dialogue

A l'avenir, Nyon souhaite créer des espaces pour l'échange de savoir-faire et pour le dialogue (p.ex. des bancs publics, une plateforme de contacts directs à l'échelle de plusieurs quartiers). En effet les relations sociales

s'avèrent décisives pour la santé individuelle ou collective, et sont aussi le moteur du développement urbain.

Il est important de ne pas solliciter excessivement les bénévoles et de ne pas leur confier plus de responsabilités que ce qu'ils peuvent assumer. C'est la raison pour laquelle, à Nyon, quelques mesures supplémentaires ont été prises : mise à disposition d'un local, attribution d'une subvention (pour accroître l'autonomie), ainsi que la création d'un poste de travailleur social à temps partiel pour le quartier.

---

### **Pour en savoir plus**

Vision Rheintal (2012), *10 Denkanstösse für eine enkeltauglicher Quartierentwicklung*, Bregenz (A)

[www.vision-rheintal.at](http://www.vision-rheintal.at)

[www.quartiers-solidaires.ch](http://www.quartiers-solidaires.ch)

[www.nyon.ch/fr/vivre/communautes-integration/projet-communautaire-quartiers-solidaires-0-5724](http://www.nyon.ch/fr/vivre/communautes-integration/projet-communautaire-quartiers-solidaires-0-5724)

[www.quartiers-solidaires.ch/vaud/nyon-nord-ouest-35.html](http://www.quartiers-solidaires.ch/vaud/nyon-nord-ouest-35.html)

[www.dailymotion.com/video/x2somvz](http://www.dailymotion.com/video/x2somvz)



La place de jeu Robinson,  
un des projets du quartier,  
réalisé de manière participative.



# Participation au développement des quartiers existants

Le sens donné à la notion de participation au développement territorial est très hétérogène. On peut, en outre, distinguer différents degrés de participation. De manière générale, cela commence avec de la simple information, pour passer à de l'implication, puis à de la codécision et enfin à de la contribution active.

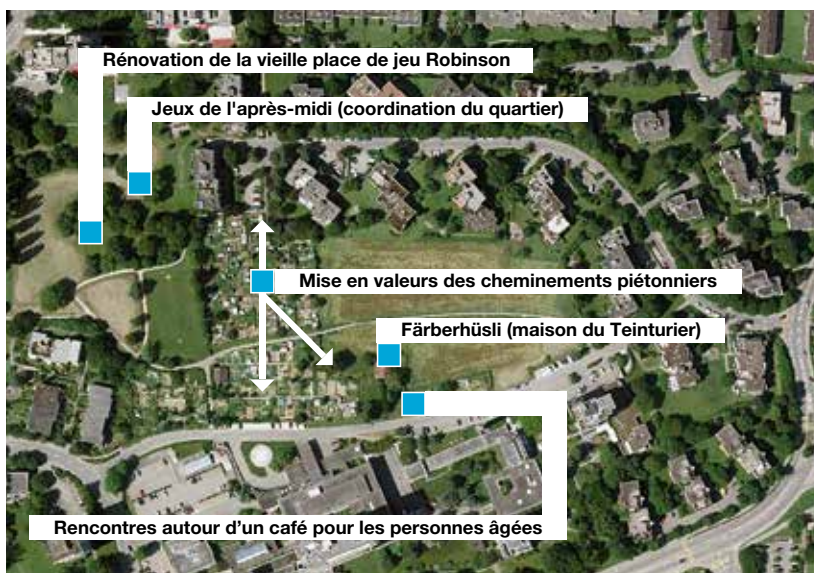
En certains lieux ou pour certaines questions spécifiques, la participation est prévue par la législation, mais l'administration met aussi en œuvre de manière volontaire d'autres formes d'implication. Il existe aujourd'hui suffisamment d'exemples qui montrent que la participation a permis d'améliorer la planification ou que c'est précisément grâce à l'intégration des personnes concernées que le projet a pu être réalisé.

Ci-après, deux exemples – à Schlieren et à Lausanne – ont été choisis afin de montrer ce que peuvent être les fruits de la participation.

## Participation au développement de quartiers à Schlieren

La commune de Schlieren (ZH) s'est transformée de village en ville de manière très rapide. Or, parmi les nombreux arrivants, certains ne montrent que peu d'attachement à leur lieu de résidence. L'évolution sociale donne naissance à de nouveaux milieux urbains et à d'autres styles de vie, alors que la diversité et l'hétérogénéité des habitants s'accroissent. Il convient donc d'intégrer plus activement la population dans le développement des quartiers et de la ville, afin de renforcer le sentiment d'appartenance.

Le projet *Schlieren Südwest – Zukunft gestalten* est né dans le cadre du programme fédéral *Projets urbains*. Il a pour but d'améliorer la qualité de vie dans ce quartier affecté par diverses nuisances et de créer des conditions favorables à l'intégration sociale. A cet effet, la ville a engagé une



Vue d'ensemble de Schlieren Südwest  
et ses offres de loisirs.

animatrice socioculturelle qui assume l'organisation de la participation et la mise en œuvre des projets initiés par les habitants. Ces derniers ont eu la possibilité de s'impliquer à toutes les phases du projet.

1. *Manifestation de lancement* : le but était d'informer les habitants et de trouver des participants pour la phase 2.
2. *Analyse de quartier participative et mobilisatrice* : la méthode REPLY de la Haute école de Lucerne (division Travail social) a été utilisée. Cette approche sert de fondement à un développement à long terme du quartier aux plans social et territorial. Les habitants étudient ensemble leur quartier, définissent les domaines qui, de leurs points de vue, nécessitent une intervention et développent des idées. Ces dernières ont été présentées en avril 2013 lors d'une deuxième manifestation publique.
3. *Concrétisation* : en octobre 2013, une troisième manifestation a permis de présenter des projets concrets. L'approfondissement des idées a été mené à bien par un groupe de travail soutenu par des collaborateurs de la haute école. Une conférence de l'administration a ensuite examiné, en avril 2014, la faisabilité des divers projets. Une coordinatrice a été embauchée pour jouer le rôle d'intermédiaire. Cinq groupes de travail composés d'habitants ont été impliqués dans la démarche et seize projets ont été retenus.
4. *Mise en œuvre des projets* : trois exemples tirés des seize projets toujours en lice sont évoqués ci-dessous.





Un après-midi à la place de jeux  
Schönenwerd.

- Une deuxième vie pour la *Färberhüsli* (maison du Teinturier) : une petite maison, au milieu du quartier, n'avait plus été utilisée depuis longtemps. En été 2014, la végétation qui l'entourait a été élaguée et en octobre, une journée de rangement et de nettoyage a été organisée, avant de faire une liste des travaux nécessaires. A la fin de l'année, la ville a approuvé un crédit d'assainissement et, en 2015, la *Färberhüsli* a été remise en état avec l'aide d'un chef de projet externe. Elle a ensuite été confiée officiellement aux bénévoles qui l'utilisent sous leur propre responsabilité, durant une période limitée.
- Rencontres autour d'un café pour les personnes âgées : le groupe de travail *Troisième âge* organise chaque semaine une rencontre à la *Färberhüsli*. A plus long terme, cet événement doit s'ouvrir à tous les habitants du quartier.
- Rénovation de la vieille place de jeu Robinson : le groupe de travail a mis sur pied une manifestation, afin de savoir ce que les enfants et les parents souhaitaient pour la place de jeu. Le cadre général avait été posé par l'administration, la coordinatrice de quartier fournissait un soutien organisationnel, alors qu'une personne spécialisée dans la participation des enfants et des jeunes offrait ses conseils. Après une fête sur place à laquelle ont pris part de nombreux enfants et adultes, ainsi que l'architecte-paysagiste mandaté, le conseil municipal a approuvé le crédit pour la conception de la nouvelle place de jeu. Le but est de prendre en compte des idées des habitants dans la construction.

L'élément novateur de ce projet est la recherche participative, selon la méthode REPLY, qui a permis d'intégrer les habitants du quartier dès le démarrage du projet. C'est la population qui a choisi les thèmes retenus, et non les services administratifs ou les politiciens. Le projet a aussi renforcé la collaboration interdisciplinaire au sein de l'administration.

Les conditions suivantes sont requises pour la réussite d'un tel processus :

- La démarche doit être soutenue par les autorités. Ce type de projet impliquant la population d'un quartier a pour but de compléter le fonctionnement démocratique, et non de lui faire concurrence. Si la motivation fait défaut, l'administration se retire de la collaboration avec la population ; si la ville tarde trop dans la mise en œuvre, les groupes de travail sont déçus et ne se sentent pas pris au sérieux.
- Il convient de disposer de suffisamment de personnel et de ressources pour accompagner le processus.
- Le pilotage de la démarche doit être ancré au niveau politique le plus élevé possible et la collaboration doit être garantie entre les divisions au sein de l'administration.

### La participation et le temps long de l'urbanisme, au Vallon, à Lausanne

Le quartier du Vallon, proche du centre-ville de Lausanne, est un ancien secteur industriel présentant une richesse culturelle et patrimoniale remarquable. Les premiers logements ouvriers lausannois y furent notamment construits en 1870.

Le quartier se caractérise aujourd'hui par sa forte identité. Depuis 2010, la ville de Lausanne développe une réflexion globale sur les potentiels d'évolution de ce secteur. Les interventions projetées dans le quartier du Vallon visent, d'une part, une augmentation de la qualité du cadre de vie actuel des habitants et usagers, et d'autre part, la création d'un nouveau quartier mixte et dense sur le site de l'ancienne usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM), dont le foncier appartient à la collectivité publique. Afin de mener à bien cet ambitieux projet urbain, la ville a mis en place une démarche participative dès sa genèse – démarche qui se poursuit de manière toujours très active aujourd'hui.

Les habitants sont ainsi fortement impliqués dans la démarche participative depuis le début. Soucieux d'éviter un phénomène de gentrification, ils s'engagent pour que l'identité du lieu soit préservée, que la vie de quartier soit favorisée notamment par une amélioration de la qualité des espaces publics, que le quartier existant soit désenclavé et, finalement, pour que le nouveau quartier projeté sur le site de l'UIOM se développe de manière harmonieuse en relation avec le quartier existant. La démarche se



Des bâtiments historiques, comme à la Place du Vallon, donnent de la valeur au quartier.

distingue par l'importance du périmètre pris en compte, la transversalité des objectifs poursuivis, l'ampleur des compétences accordées aux habitants, et plus généralement par la méthodologie employée. La dynamique participative a pris de multiples formes au cours du temps : séances d'information publique, safari urbain, questionnaires, fête de quartier, travail en ateliers, etc.

Dans un premier temps, un diagnostic partagé a été réalisé en 2011, aboutissant à la définition d'objectifs consensuels pour le développement du quartier à venir. Dans un deuxième temps, en 2012, des mandats d'étude parallèle (MEP) ont permis d'explorer les modalités possibles de mise en œuvre de ces objectifs, synthétisés sous la forme d'une vision stratégique consensuelle pour le développement du quartier. Et depuis 2013, ce schéma directeur sert de fondement, d'une part au développement du plan partiel d'affectation sur le site de l'ancienne UIOM et, d'autre part, à la mise en œuvre de mesures concrètes de requalification de l'existant – création d'une zone de rencontre à la place du Nord avec fermeture au trafic de transit et d'une zone 30 km/h dans le reste du quartier en été 2015, réhabilitation d'une liaison de mobilité douce ou encore valorisation d'objets patrimoniaux.



Les anciens magasins de la ville de Lausanne abritent des activités culturelles et sociales.

### Facteurs de réussite et questions en suspens

Plusieurs aspects positifs peuvent être soulignés. D'une part, la population a participé en grand nombre dès le début, et six ans plus tard, cette dynamique participative reste intense. D'autre part, le processus – notamment de décision – est non seulement communiqué avec transparence, mais intègre aussi, ponctuellement, une délégation d'habitants (par exemple dans le collège d'experts du MEP). Sur cette base, une confiance réciproque a pu voir le jour entre les habitants et les techniciens, forgeant ainsi un esprit d'équipe. Enfin, le processus a abouti à la réalisation de mesures d'amélioration, ce qui a d'autant plus motivé les parties prenantes.

Parmi les facteurs de réussite, il faut mentionner le fait que le groupe d'accompagnement de la démarche participative, composé essentiellement d'habitants et d'acteurs économiques ou culturels, s'est mué en association de quartier afin de renforcer, de manière plus indépendante, son statut d'interlocuteur de la ville et d'acteur proactif.

De tels projets participatifs présentent aussi des limites, notamment le risque d'essoufflement de la démarche, lorsque l'implication des acteurs repose sur le seul engagement bénévole. Dans l'idéal, il faudrait donc disposer de personnes rémunérées pour prendre en charge le processus, comme à Schlieren. Par ailleurs, il serait utile de renforcer les moyens



La place du Nord réaménagée  
et rendue aux piétons.

financiers permettant d'assurer la réalisation concrète de micro-projets à court terme. Enfin, la question de la gouvernance de projet reste en suspens : le degré d'autonomie et le pouvoir de décision qui peuvent ou doivent être délégués à l'association de quartier restent des enjeux clés, redéfinissant le rôle de l'administration et celui des acteurs locaux.

---

#### **Pour en savoir plus**

[www.schlieren.ch](http://www.schlieren.ch)

[www.lausanne.ch/vallon](http://www.lausanne.ch/vallon)

[www.youtube.com/watch?v=ykJ0gg5iDqY](https://www.youtube.com/watch?v=ykJ0gg5iDqY)

[www.quartierduvallon.ch](http://www.quartierduvallon.ch)



Le site du projet *Le Corbusier*, à proximité de la gare de La Chaux-de-Fonds.



# Quelle gouvernance pour des quartiers durables ?

Pour garantir un développement durable des quartiers, tout au long de leur cycle de vie, de la construction à l'exploitation, il est nécessaire de mettre en place une bonne gouvernance. L'établissement de telles règles est cependant souvent négligé. La participation est essentielle et l'expérience montre qu'il est tout à fait possible d'intégrer les futurs habitants, notamment lors de la mise en place de logements coopératifs.

## Une plateforme spécifique

Pour combler ce manque, le Centre de compétence transfrontalier pour le suivi et la planification des quartiers durables a été créé dans le cadre de sQUAD, un projet INTERREG franco-suisse. Ce dernier a pour but d'offrir aux autorités locales chargées du développement territorial et aux responsables de quartiers durables en Suisse et en France, une plateforme contenant des outils utiles au pilotage et à la gouvernance, soit à la gestion de processus concertés menant à des quartiers plus durables : on y trouve des compétences, mais aussi des analyses et des exemples concrets.

Les points suivants peuvent notamment être mis en avant pour améliorer le processus d'élaboration de quartiers durables :

- *Travailler à différentes échelles* : le besoin d'articulation d'un nouveau quartier avec la ville existante doit être pris en compte, également dans une optique de développement territorial. Le projet doit donc s'insérer dans un périmètre d'étude élargi, faire le lien ou impulser des réflexions concomitantes à l'échelle du territoire, notamment sur certaines thématiques clés.
- *Procurer une mixité fonctionnelle* : l'emplacement du site dans le territoire doit être clairement défini, en intégrant les usages déjà existants, en

lien avec les transports (gare, covoiturage) et les objectifs d'attractivité et de qualité de vie. Il s'agit de proposer un programme mixte en usages, privés et publics. La définition des composantes actuelles nécessite des études de programmation urbaine avant la conception du quartier.

- *Mutualiser les espaces et les services* : les objectifs de préserver les ressources, de favoriser la convivialité et la rencontre entre habitants et usagers, et d'optimiser les coûts induisent l'évolution des modes d'utilisation et d'appropriation de l'espace. Par conséquent, des innovations fonctionnelles sont à explorer afin de favoriser le partage des espaces et des services.
- *Faire évoluer le projet progressivement* : les sociétés et les modes de vie évoluent ; il s'agit donc de veiller à rendre possible l'évolution du projet au cours du temps, en fonction de nouveaux besoins des habitants ou de nouvelles pratiques qui pourront se présenter.
- *Assurer l'attractivité du quartier* : dans l'objectif à la fois de qualité de vie et de développement territorial, le quartier vise à apporter un effet de levier à l'attractivité du territoire.

### Le quartier *Le Corbusier* à La Chaux-de-Fonds

Baptisé du nom du célèbre architecte né à La Chaux-de-Fonds (NE), le quartier *Le Corbusier* recouvre 4,9 hectares pour une surface brute de plancher de 82 000 m<sup>2</sup>. Il s'étend sur quelque 700 mètres, le long des voies de chemin de fer, à proximité directe de la gare principale, au centre-ville. Principal propriétaire foncier, les CFF ont lancé un concours d'urbanisme en accord avec les autorités communales en 2005. Le lauréat du concours est le bureau GEA Vallotton et Chanard SA à Lausanne. Il propose un projet réalisable par étapes, afin de pouvoir s'adapter au mieux à l'évolution des besoins de la ville et aux impératifs financiers. Le législatif a approuvé le plan spécial en 2009, si bien que les travaux de démolition et de dépollution du sol ont été réalisés à l'automne 2010. En 2012, un concours d'architecture a été organisé pour la réalisation du nouvel Hôtel judiciaire du canton de Neuchâtel, bâtiment de tête du nouveau quartier (îlot A). Il est remporté par le bureau zurichois Isler Gysel Architectes. L'installation de ce nouveau bâtiment doit permettre de créer un pôle judiciaire fort à la Chaux-de-Fonds et de dynamiser le secteur tertiaire dans les Montagnes neuchâteloises. Un deuxième concours a été initié pour la planification de l'îlot B. C'est le bureau Serge Grard, à Fenin, qui l'a gagné avec le projet baptisé *Sonnenbau*. Ce dernier propose l'implantation de cinq bâtiments, avec des logements protégés, de la PPE, une coopérative d'habitation et de l'activité tertiaire.

Le projet du plan spécial *Le Corbusier* a été retenu par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) pour l'application de l'outil *Quartiers durables*. Président de la ville de La Chaux-de-Fonds, Théo Huguenin écrit ce qui suit dans l'éditorial du premier numéro des cahiers *Quartier*





Le futur quartier privilégie une mixité d'affectations : habitations, activités secondaires et tertiaires.

*Le Corbusier* (2015): « Le projet de l'îlot B – première étape du nouveau quartier qui ouvre et prolonge la place de la Gare – fait siennes les visions architecturales de Le Corbusier : densification, mixité générationnelle (de la crèche aux appartements protégés), mixité sociale (une septantaine d'appartements en coopérative, en location ou en PPE), mixité fonctionnelle (commerces, bureaux, crèche et appartements), durabilité du bâtiment (Minergie, avec connexion au chauffage à distance), convivialité et lumière avec la large rue verte en zone de rencontre, parallèle à l'avenue Léopold-Robert. Demain, ce sera l'édification de Piano Nobile, le Nouvel Hôtel judiciaire cantonal sur l'îlot A dans le prolongement de la place de la Gare. Ce nouveau quartier est un chapitre de l'histoire de la Métropole horlogère qui s'ouvre sous nos yeux. Une aventure urbaine qui mérite d'être suivie. »

Quels sont les facteurs de réussite et les points critiques pour le développement du projet ? Selon Denis Clerc, architecte de ville de La Chaux-de-Fonds, il s'agit des aspects suivants :

- Une bonne cohésion du groupe de pilotage est indispensable pour réussir à faire passer le projet.
- L'engagement de la ville qui apporte son soutien au groupe de pilotage, mais aussi sa participation au financement et à l'acquisition du terrain ont été déterminants (deux millions de francs pour l'achat des deux îlots A et B, plus onze millions de francs de frais d'équipement).



Le nouvel hôtel judiciaire.

- La politique foncière est un facteur de réussite crucial, tout comme le pilotage du projet et le soutien politique.
- Le marché du logement étant très tendu à La Chaux-de-Fonds, la situation centrale du quartier du Corbusier a, dès lors, rapidement séduit les promoteurs.
- Les concours d'architecture, demandés dans le cadre des îlots A et B, permettent de garantir une grande qualité architecturale des projets.
- En ce qui concerne les aspects énergétiques, il est difficile de suivre le rythme d'évolution de la législation et de garantir la continuité des réflexions dans ce domaine (SIA 380 / 1 → norme Minergie → loi cantonale sur l'énergie et engagement concernant le respect de la norme Minergie-P). Cette complexité et un certain manque de clarté constituent des risques pour le projet.
- L'outil *Quartiers durables* a été utile au début, au stade de la mise au concours, mais il ne comporte pas de module pour la gouvernance.
- Avec des maîtres d'ouvrage privés, il est difficile de suivre réellement le projet jusqu'au permis de construire. Les solutions possibles consisteraient en la mise en place d'un audit externe suivant toute l'évolution du projet ou encore d'un processus d'accompagnement privilégiant le point de vue du développement durable.
- Le groupe de projet devrait inclure des membres qui s'engagent à plus long terme et ne risquent pas de quitter leurs fonctions prématurément (contrairement aux politiciens, par exemple).

- La communication joue un rôle crucial. De manière générale, il n'est pas très facile de faire connaître au public la qualité d'un projet de quartier durable et de mettre en évidence la complexité de la procédure interdisciplinaire. Pour la construction de logements, aucune démarche participative n'a été possible ici, les futurs habitants n'étant pas encore connus.

### Revalorisation d'un quartier socialement défavorisé à Annemasse

Annemasse-les Voirons Agglomération souhaite revaloriser – dans une perspective de développement durable – le cadre de vie des habitants du quartier Perrier, l'un des trois quartiers sensibles de cette ville de France voisine, aux abords de Genève. Le secteur, qui accueille 7 000 personnes, a un parc immobilier vétuste comprenant 70 % de logements sociaux.

Le projet de revalorisation durable du quartier prévoit trois axes stratégiques principaux :

- amélioration du cadre de vie dans le quartier
- augmentation de la mixité sociale et de la sécurité
- réduction du chômage, combiné à un renforcement économique du quartier

Les investissements prévus se montent à 47 millions d'euros sur six ans.

#### La démarche en bref

- *Le point de départ* : un contrat est passé entre de nombreux acteurs, dont l'Etat, les communes et la communauté d'agglomération, ainsi que divers autres partenaires (région, services étatiques décentralisés, associations, bailleurs sociaux et services de santé). Les axes principaux du projet et les actions ont été définis en se fondant sur des diagnostics établis dans le cadre d'ateliers et de conférences des acteurs.
- *L'engagement clair des autorités* : il s'agit d'une condition indispensable à la réussite de la démarche. La création d'une équipe intégrée et pluridisciplinaire, de quatre à cinq personnes ancrées dans le quartier et connues des habitants, a accru la légitimité du processus.
- *La participation* : les acteurs publics se sont fortement engagés, mais les acteurs privés et la société civile ont moins participé. Il s'agissait finalement d'une démarche assez *top-down*, présentant des variations importantes dans la mise en œuvre locale d'objectifs définis au plan national. Il n'a pas été facile de motiver les gens, malgré des expositions, visites et autres événements d'information. Il a aussi été difficile de créer une conscience écologique dans une population peu sensibilisée. On est souvent confronté, chez les habitants, à des représentations



Le quartier du Perrier poursuit son programme de rénovation.

de l'habitat idéal qui vont à l'encontre des principes de développement durable, en termes de mixité sociale également.

- *Concertation culturelle* : un Conseil citoyen réunissant 60 personnes a été fondé (un tiers de volontaires, un tiers d'habitants tirés au sort et un tiers de représentants d'associations et d'acteurs économiques). Fonctionnant avec succès et de manière autonome grâce à un budget alloué, il a été le moteur de diverses propositions et actions.
- *Durée de la démarche* : c'était une volonté de limiter le projet dans le temps (6 ans). Une fois celui-ci achevé, la revalorisation et la rénovation urbaines devraient être une réalité et les enseignements acquis profiter à d'autres quartiers.

### **Des résultats encourageants**

Le réaménagement des espaces publics a été effectué et un nouveau parc créé près d'une école. Les liaisons piétonnes à l'intérieur du quartier ont été requalifiées. Les transports publics ont été intensifiés pour désenclaver la cité. Pour dynamiser l'économie, la poste centrale y a été transférée, ainsi que l'Agence Pôle Emploi et l'école de musique. Un centre commercial et des écoles ont également ouvert. De vastes opérations de rénovation des bâtiments ont été entreprises et de nouveaux logements ont été bâtis. D'ici 2022, un écoquartier sera construit comprenant du logement social,





Cœur du quartier rénové, l'aire de jeux de la place du Jumelage.

de l'accession à la propriété abordable, du logement libre au prix du marché et de la copropriété. Ces mesures visent une meilleure mixité sociale.

Selon Julien Beauchot, adjoint au maire d'Annemasse, en charge de la politique de la ville et de la lutte contre les discriminations, le projet a aussi mis en évidence quelques points délicats :

- Mener une démarche participative pour un nouveau quartier implique d'intégrer les utilisateurs et les acteurs qui se trouvent en périphérie (plus ou moins large) du secteur concerné. Les méthodes appliquées et l'accompagnement des habitants ou des utilisateurs doivent être adaptés aux caractéristiques du projet.
- Du point de vue des responsables impliqués à Annemasse, il est parfois difficile de passer d'un pilotage de *processus* (participation en vue de la revalorisation urbaine) à un pilotage de *produit* (implication durable des acteurs dans leur milieu de vie). Les pistes à envisager sont d'accompagner la participation, mais aussi d'encourager l'organisation autonome et l'élaboration de nouveaux projets. Dans ce contexte, les associations présentes jouent assurément un rôle moteur pour la vie du quartier.
- Quelques différences fondamentales distinguent la situation française de ce qui prévaut en Suisse, par exemple en ce qui concerne la répartition des compétences, le rôle des groupes de pilotage et l'organisation des processus en général. Il existe une multitude de modèles de procédure,



Parcours vélos et jeux près d'une école.

qui peuvent être adaptés en fonction du type de projet, du contexte, des caractéristiques locales, des buts, des progrès déjà réalisés, etc.

### **Enseignements tirés**

- L'interdisciplinarité est indispensable dans de telles démarches. Dans ce sens, il conviendrait d'élargir le groupe de pilotage.
- Le soutien accordé par le monde politique est nécessaire et devrait être renforcé.
- Il est important que les valeurs liées à un quartier durable soient bien acceptées et que les avantages qui en découlent pour tout le monde soient mis en évidence. Il est aisé de susciter de l'enthousiasme à cet égard, mais l'intégration au projet est plus difficile.
- Il convient de sensibiliser les habitants et les riverains à l'importance de leur implication dans l'amélioration de leur cadre de vie et à la responsabilité qui y est liée.
- Il faut trouver de nouvelles approches et de nouveaux processus pour renforcer la participation au niveau du projet de quartier.

---

**Pour en savoir plus**

[www.eco-obs.net/eco-obs](http://www.eco-obs.net/eco-obs)

[www.chaux-de-fonds.ch/grands-projets/quartier-le-corbusier](http://www.chaux-de-fonds.ch/grands-projets/quartier-le-corbusier)

[www.annemasse.fr](http://www.annemasse.fr)

Un lieu insolite, un patrimoine  
sauvegardé.





# Bien vivre et travailler dans des quartiers écoindustriels

A côté des quartiers résidentiels, il existe aussi des quartiers consacrés essentiellement aux activités professionnelles. Or les zones industrielles homogènes ne sont plus adaptées aux besoins actuels et futurs. De plus en plus, la tendance va vers une mixité fonctionnelle. Le présent chapitre aborde ci-après de tels quartiers, sous l'angle de l'entreprise et des collectivités publiques, à l'aide de deux exemples : le projet Darwin à Bordeaux, issu d'un partenariat purement privé, et le projet de la commune de Villars-sur-Glâne, issu d'un partenariat public-privé.

## Pour une économie responsable : le quartier *Darwin* *Eco-Système à Bordeaux*

La ville de Bordeaux (F) abrite, sur la rive droite de la Garonne, une friche militaire d'environ 20 000 m<sup>2</sup>, exploitée jusqu'en 2004. Ce patrimoine historique constitue un élément symbolique et structurant qui a marqué la vie de l'agglomération et du quartier depuis des décennies. Souhaitant y construire un écoquartier axé sur le développement durable, la ville de Bordeaux a mandaté un urbaniste afin de réaliser son projet.

L'organisation privée *Darwin Eco-Système* – une initiative de l'incubateur *Evolution* – a proposé d'investir certains bâtiments patrimoniaux de cette friche militaire avec une démarche alternative pour le futur écoquartier : une approche de PME engagée dans la transition écologique et respectant la mémoire du lieu. *Evolution* a acquis le foncier nécessaire à son projet et agit sur 10 000 m<sup>2</sup> en tant que maître d'ouvrage du projet. En s'entourant d'experts dans les domaines de l'architecture, de l'environnement, de l'énergie, de l'ingénierie immobilière ou encore de la finance, elle a démontré la grande transversalité du projet. Sous la direction d'*Evolution*, d'autres investisseurs ont rejoint le projet. Un fonds pour les investissements socialement responsables a été institué, afin d'associer d'autres



Culture urbaine et convivialité.

actionnaires (personnes physiques ou morales) et de promouvoir le lancement de nouvelles activités économiques sur le site. Au total, seuls 6 % du financement proviennent de subventions du secteur public. Le projet a réussi à s'inscrire solidement dans le contexte local grâce à un vaste comité de soutien, mais aussi à la diversité des acteurs qui y prennent part (habitants du quartier ou des environs, associations locales ou culturelles, groupements de citoyens, entrepreneurs locaux).

Selon Jean-Marc Gancille, directeur de la transition écologique chez *Darwin Eco-Système*, le but est d'attirer des activités créatives et coopératives qui respectent les dimensions sociales et écologiques. *Darwin* doit permettre d'expérimenter de nouvelles formes de fonctionnement économique répondant aux défis actuels (pénurie croissante d'énergie fossile et de ressources, évolution des formes de travail et d'organisation, hyperconsommation). Il s'agit ainsi de créer des conditions favorables à la transition écologique : bâtiments à basse consommation d'énergie, énergies renouvelables, sobriété des usages, politique zéro déchets, récupération de l'eau de pluie, écomobilité, circuits courts, économie circulaire, mutualisation, etc. Un tel écosystème favorise la créativité, les échanges, le partage, la coopération et la réciprocité.

Ce modèle de développement, qui repose sur l'intelligence collective, a permis l'éclosion d'entreprises et de commerces éco-responsables : magasin



Le coworking, la transition  
d'une économie de propriété  
à une économie d'usage.

de produits bio, boulangerie bio, restaurant bio, manufacture, crèche, service d'intendance solidaire (appui aux locataires et entreprises), eco-lodge et wellness écologique, installations sportives (skate park), espaces de détente, art urbain. Actuellement, une vingtaine d'associations et environ 180 entreprises sont établies sur le site.

Du point de vue de l'innovation sociale et économique, *Darwin* fait office d'incubateur pour projets (de nature associative ou entrepreneuriale) et favorise la coopération et les bureaux partagés (*co-working*). Du mobilier, un accès Internet à haut débit, des salles de réunion partagées, des boîtes aux lettres, des espaces communs, etc. sont proposés. Les entreprises du site se sont regroupées au sein de l'association « Les Darwiniens » dans le but de donner du poids aux aspects écologiques, sociaux, culturels et économiques dans la vie quotidienne du quartier. L'association promeut l'échange et le partage, et défend des valeurs communes. Un collectif s'occupe de l'organisation d'événements dans le quartier et diffuse les valeurs de Darwin au-delà du site, amplifiant ainsi l'effet multiplicateur de *Darwin Eco-Système*.



Le Magasin général de Darwin  
Eco-système, une épicerie  
dont tous les produits sont bio.

### Nouvelles formes de coopération dans le parc d'activités de Villars-sur-Glâne

Villars-sur-Glâne est la troisième plus grande ville du canton de Fribourg. Les quelque 570 entreprises que compte son territoire, génèrent des recettes fiscales de 30 millions de francs, soit près du quart de celles du canton. Bien située, la commune dispose d'un accès aisé à Fribourg, Lausanne, Berne ou Zurich. La plupart des entreprises ont leur siège dans le quartier de Moncor, à proximité de l'autoroute et donc facilement accessible en voiture.

Les sociétés présentes sur le site ont des besoins souvent similaires. Pour autant, jamais par le passé, il n'y a eu de démarche commune pour y répondre. Selon Erika Schnyder, vice-présidente de l'Agglomération de Fribourg et syndique de Villars-sur-Glâne, l'élaboration de l'Agenda 21 a donné à la commune l'occasion de développer et de mettre en œuvre une telle approche permettant de traiter conjointement les diverses demandes émises par les entreprises du quartier de Moncor. C'est ainsi qu'est née l'idée de création d'un *parc éco-industriel* auquel participeraient les divers partenaires du site.

Depuis lors, les entreprises peuvent exploiter des synergies, en couvrant ensemble leurs besoins. Dans le domaine de la sécurité par exemple,



Le site de Moncor : recherche de synergies entre les entreprises.

confier la gestion de tout le secteur à une seule entreprise spécialisée, plutôt que de maintenir un service de sécurité propre à chaque société, s'est avéré financièrement avantageux. Autre exemple : le quartier de Moncor étant mal desservi par les transports publics, les employés qualifiés, habitant généralement dans des régions périphériques, se rendaient au travail presque exclusivement en voiture. En se regroupant, les entreprises du quartier sont parvenues à donner plus de poids à leurs demandes auprès des autorités. Grâce à un financement commun (public-privé), il a ainsi été possible d'améliorer la desserte en transports publics. Une autre requête commune vise l'ouverture d'une crèche, pour remédier à l'absence de places d'accueil libres dans la commune, ce qui est prévu grâce à une subvention publique et la mise à disposition des locaux nécessaires par une entreprise.

Finalement, une association a été fondée pour représenter les diverses entreprises du quartier de Moncor. Elle est compétente pour le développement du site et les relations avec la commune. Les autorités souhaitent que le quartier reste une zone industrielle, mais des zones de détente (parcs, forêt, installations sportives, etc.) doivent aussi être mises à disposition. En premier lieu, il s'agit d'assurer l'attrait et la visibilité du site afin de favoriser l'établissement d'autres sociétés. Ce sont les autorités communales qui ont pris l'initiative de ce projet. Après avoir reconnu les avantages que celui-ci offrait, les entreprises du quartier l'ont repris à leur compte.

Suite au succès de la démarche mise en place à Moncor, une telle transition éco-industrielle est en train de se mettre en place sur d'autres sites du canton de Fribourg (Givisiez et Corninboeuf).

### En bref

De ces deux exemples de projets éco-industriels, on peut tirer quelques règles de gouvernance :

- Les modèles d'organisation disponibles pour les écoquartiers industriels sont nombreux. *Darwin* dispose d'une association et d'une charte interne. Les entreprises de Villars-sur-Glâne se sont aussi réunies pour avoir plus de poids face aux autorités.
- L'esprit combatif et la motivation dont font preuve les participants jouent un rôle important dans le développement des écoquartiers.
- L'intégration des divers acteurs est cruciale.
- Ce qui fonctionne en un endroit ne marchera pas forcément ailleurs, mais peut servir de source d'inspiration. Le contexte et la situation doivent être pris en compte.
- Les écoquartiers peuvent naître de partenariats aussi bien publics-privés que purement privés.

---

#### Pour en savoir plus

[www.darwin-ecosysteme.fr](http://www.darwin-ecosysteme.fr)

[www.villars-sur-glane.ch/fr/entreprises-par-theme/home/ecologie-industrielle.html](http://www.villars-sur-glane.ch/fr/entreprises-par-theme/home/ecologie-industrielle.html)











# Evaluer la durabilité des quartiers

## Comment s'assurer de la durabilité des quartiers ?

Qu'ils soient rénovés ou nouvellement construits, en périphérie ou en plein centre-urbain, les quartiers dits durables doivent répondre à un large panel d'exigences environnementales et sociales, tout en étant économiquement supportables pour les collectivités publiques et rentables pour les maîtres d'ouvrage. Préserver les ressources naturelles, renforcer le lien social, offrir des espaces publics accessibles à tous et de qualité, promouvoir la mobilité douce et favoriser la mixité fonctionnelle ne sont que quelques exemples des aspects à prendre en compte, dans une perspective de développement durable.

Pour accompagner cette démarche urbanistique et permettre aux développeurs de projet d'atteindre des exigences élevées en matière de durabilité, des outils d'aide à la décision et d'évaluation existent, tels que le système DGNB<sup>3</sup>, le label national français écoquartier<sup>4</sup>, le certificat pour les sites à 2000 watts<sup>5</sup> ou encore *Quartiers durables*. Ce dernier, couvrant les trois dimensions du développement durable, a été développé par la Confédération et des collectivités publiques locales<sup>6</sup>, ce qui lui confère l'avantage d'être entièrement basé sur les normes et législations suisses.

- 3 Système de certification des bâtiments et des quartiers de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. [www.dgnb.de](http://www.dgnb.de)
- 4 Label du Ministère du logement, de l'égalité, des territoires et de la ruralité décernés aux opérations exemplaires qui permettent aux habitants de vivre dans des quartiers conçus selon les principes du développement durable. [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)
- 5 Ce certificat récompense des grands quartiers bâtis exemplaires en matière de ressources, d'émissions polluantes pour la construction et l'exploitation des bâtiments, ainsi que pour la mobilité engendrée par l'exploitation de ces zones construites. [www.2000watt.ch](http://www.2000watt.ch)
- 6 Développé conjointement par l'ARE, l'OFEN, le canton de Vaud, la ville de Lausanne et le Schéma directeur de l'Ouest lausannois.

*Quartiers durables* est un outil qui s'adresse prioritairement aux porteurs et développeurs de projet de quartier, qu'ils soient publics ou privés. L'outil sert à évaluer la durabilité du projet à une phase spécifique ou tout au long du processus – de la conception à l'exploitation. Il fixe des exigences élevées et donne des informations sur les manières de procéder pour les atteindre. Richement documenté, il se réfère à de nombreux bons exemples, études ou autres références pour toutes les thématiques traitées. Disponible gratuitement sur Internet, il intègre une fonction de partage entre les utilisateurs, chaque corps de métier pouvant renseigner son propre set de critères.

Pour comprendre l'esprit de *Quartiers durables*, deux éléments principaux sont à retenir :

- son référentiel couvre l'ensemble du spectre du développement durable grâce à des critères quantitatifs et qualitatifs qui se déclinent en fonction de la nature du projet (construction, transformation, exploitation) et de son état d'avancement (initiation, masterplan, plan de quartier, réalisation, exploitation) ;
- les critères, classés par thématique, évaluent l'ensemble des impacts en termes de durabilité sur tout le cycle de vie du quartier.

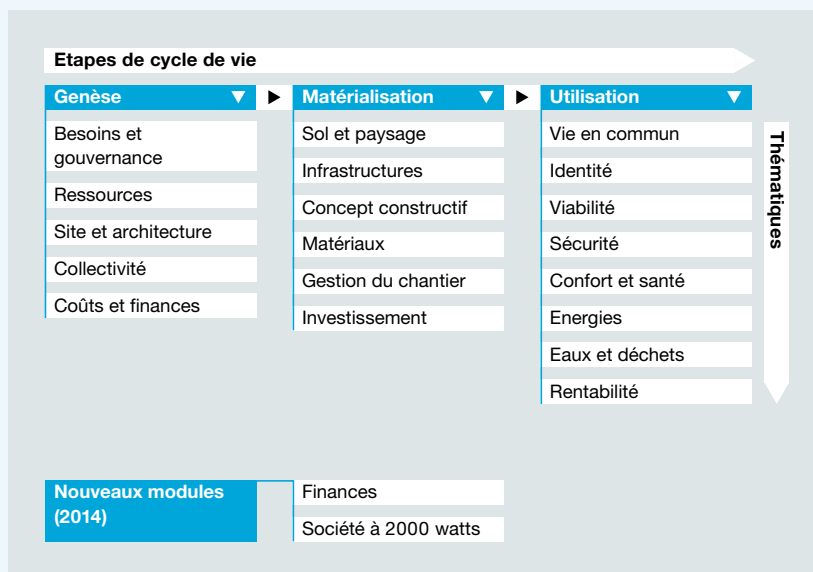
### **Les avantages**

L'outil se présente comme un véritable fil rouge de l'urbanisme durable, permettant de se poser les bonnes questions aux bons moments. En outre, différents scénarios peuvent être facilement comparés (par exemple au niveau de l'approvisionnement énergétique), et les décisions peuvent ainsi être prises en toute connaissance de cause.

En matière de communication, les résultats du rapport synthétique traduits en feux de couleur sont facilement compréhensibles. En ce sens, *Quartiers durables* est un outil intéressant pour les responsables souhaitant communiquer sur le projet, par exemple pour informer et convaincre les autorités politiques ou encore sensibiliser et impliquer la population.

### **Application participative**

*Quartiers durables* peut être utilisé de façon autonome, par tous. Toutefois, l'expérience a démontré que l'exercice d'évaluation d'un projet est davantage porteur de sens lorsqu'il est conduit par un conseiller spécialisé. Les raisons sont multiples : une connaissance fine du fonctionnement de l'outil, une explication claire des objectifs visés, une modération des débats, un

**Mode d'emploi : première étape**

Renseigner les données générales du projet, ce qui permet de ne retenir que les thématiques pertinentes des

différentes étapes de cycle de vie du quartier (genèse, matérialisation, exploitation).

regard extérieur sur le projet ainsi qu'une évaluation rigoureuse et objective des critères.

En outre, un des moyens les plus efficaces de procéder à l'analyse est de la faire de manière participative, à des degrés variables selon la volonté, le temps et les moyens à disposition : la participation peut être restreinte aux spécialistes et développeurs de projet ou intégrer des représentants de la société civile et la population.

Par exemple, faire dialoguer les responsables des espaces verts, de la gestion des eaux et de la mobilité douce sur la base des critères de l'outil, peut déboucher sur une variante de projet assurant la continuité du réseau de mobilité douce et la desserte des espaces verts du quartier, avec un maillage vert de qualité et des revêtements adaptés tant à la mobilité douce qu'à l'infiltration des eaux de pluie. Une telle démarche permet de partager les objectifs et les contraintes, de créer des synergies et de favoriser le dialogue interdisciplinaire, facteur essentiel pour voir émerger davantage de projets cohérents et exemplaires en termes de durabilité.

Besoins et gouvernance				
Justification du besoin	Objectif	Aide	Seuil	Remarques
	<p>Les critères définissant les ambitions et limites du projet ont été étudiés de manière approfondie et objective.</p> <p>● <b>Vert</b>: Une analyse a été effectuée à l'aide de la méthode ALBATROS ou équivalent.</p> <p>● <b>Jaune</b>: en complément des décisions du comité de pilotage, des ateliers participatifs ou « brainstorming » ont permis de définir les besoins et de négocier les contours du projet.</p> <p>● <b>Rouge</b>: seul le comité de pilotage définit et justifie le besoin.</p>	Méthode Albatros	●	Evaluation d'une intention. Critère à suivre.

#### Mode d'emploi : deuxième étape

Evaluer les thématiques et répondre aux différents critères. Pour chacun d'entre eux, un objectif est énoncé et l'utilisateur

choisit le seuil vert, orange ou rouge qui correspond à l'objectif atteint ou ciblé par le projet. Il peut annoter ou justifier sa réponse.

#### Autres facteurs de succès

Divers autres facteurs augmentent l'utilité de l'outil :

- le soutien politique, essentiel pour légitimer l'utilisation de l'outil ;
- l'implication des développeurs et investisseurs ;
- le moment de l'évaluation : plus l'outil est appliqué en amont, plus la marge de manœuvre pour optimiser le projet est grande ;
- la maîtrise foncière par une collectivité publique, déterminante afin de fixer des objectifs ambitieux.

#### Bref retour d'expérience : EUROPAN 9 – Gros Seuc, Delémont

Le projet se situe au cœur de l'agglomération de Delémont, sur un secteur stratégique de 3,5 ha encore non construit au moment de l'analyse. Il prévoit des logements et un parc urbain. Utilisé en phase de Masterplan, l'outil *Quartiers durables* a permis de passer le Plan spécial au crible de la durabilité. Cette démarche a entre autres révélé le besoin de lancer deux études complémentaires : une planification énergétique territoriale et une conception directrice des espaces publics sur le site et ses environs. L'analyse a également mis en évidence les points forts du projet, notamment en matière de mobilité, d'utilisation du sol, de biodiversité et de sécurité.

		Initiation	Masterplan
<b>Genèse</b> ● ▼	Besoins et gouvernance	●	●
	Ressources	●	●
	Site et architecture	●	●
	Collectivité	●	●
	Coûts et finances	●	●
<b>Materialisation</b> ● ▼	Sol et paysage		●
	Infrastructures		●
	Concept constructif		●
	Matériaux		●
	Gestion du chantier		●
	Investissement		●
<b>Utilisation</b> ● ▼	Vie en commun		●
	Identité		●
	Viabilité		●
	Sécurité		●
	Confort et santé		●
	Energies		●
	Eaux et déchets		●

**Mode d'emploi: troisième étape**

Les résultats sont ensuite agrégés. Grâce au système de codes couleurs, les forces et faiblesses du projet

en termes de développement durable sont aisément identifiables. Si le projet a été évalué à des phases successives, on peut aussi suivre son évolution.

**En bref**

L'outil *Quartiers durables* permet d'évaluer concrètement et globalement la prise en compte du développement durable dans le projet de quartier, de préciser les priorités, de repérer et solutionner les conflits potentiels le plus en amont possible, et de se situer par rapport à l'idéal en termes d'urbanisme durable. Utilisé en participation, *Quartiers durables* permet aussi de partager les points de vue, de fixer clairement des objectifs à atteindre, de pointer les forces et faiblesses du projet, et d'identifier ainsi des pistes d'optimisation du projet.

**Pour en savoir plus**

[www.are.admin.ch/quartiersdurables](http://www.are.admin.ch/quartiersdurables)





## Le projet Swisstopia, pour une Suisse en 2035

Une aventure collective, un voyage original dans l'avenir : c'est ce que propose une quarantaine d'étudiants de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (hepia) dans leur projet Swisstopia. Ce dernier est le lauréat du concours national « demain ? La Suisse » lancé en 2014 par la Conseillère fédérale Doris Leuthard, cheffe du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication. Diverses pistes originales y sont proposées pour une Suisse de 10 millions d'habitants, en 2035, se fondant sur la réalité et les tendances actuelles (changement climatique, mouvements migratoires, alimentation et production, qualité de l'eau, habitat, etc.) :

- *Retour à une vie villageoise.* En 2035, la Suisse se composera d'une multitude de petits sites bien reliés entre eux par les transports publics. Ce développement territorial permettra d'atténuer certains problèmes dans le domaine de l'approvisionnement, des déchets, de l'alimentation, etc.
- *Vivre et travailler en altitude.* En 2035, une partie importante de la population suisse habitera et travaillera à la montagne. Le Plateau sera utilisé pour d'autres activités, notamment pour la production alimentaire. C'est l'évolution des modèles de travail (télétravail) qui aura rendu ce changement possible. On sera ainsi parvenu à atténuer certains problèmes, tels que la saturation des espaces urbains du Plateau ou les lits froids dans les Alpes. Il s'agit d'un scénario quelque peu utopique, qui a toutefois l'avantage de ne plus contraindre les habitants à vivre serrés les uns contre les autres.
- *La Suisse, château d'eau de l'Europe.* La Suisse exploitera ses ressources en eau de manière exemplaire, en 2035. Elle aura fait de grands progrès dans le traitement des eaux grises, dans la renaturation des cours d'eau, dans l'utilisation de l'eau de pluie (qui n'atteint que 2 % actuellement) et dans la protection des ressources en eau.

- *Home Office Day, une réalité depuis dix ans.* En 2035, on travaillera une journée à domicile par semaine. En effet, si tous les employés, et en particulier ceux du tertiaire, travaillaient chez eux un jour par semaine, cela réduirait sensiblement différentes nuisances induites. Il est important de rapprocher le domicile du lieu de travail, parce que cela évite de faire certains trajets, libérant ainsi davantage de temps pour des activités plus créatives et plus porteuses de sens.

Au cœur de ces scénarios, reportés sous forme de journal, figurent l'interdisciplinarité et la collaboration entre jeunes de différentes disciplines (architecture, paysagisme, agronomie, gestion de l'environnement et technique du bâtiment). Le logement et la sécurité alimentaire sont des thèmes de première importance.

## Points de vue

### Quelle formation pour le futur ?

La mission d'une formation réussie, c'est de préparer à l'évolution de notre société. Les objectifs sont d'anticiper les défis à venir et de permettre d'acquérir une réactivité innovante face au changement. C'est ainsi que les étudiants auront les armes pour appréhender le futur et être parties prenantes d'un monde en mouvement. Une autre idée directrice pour l'avenir consiste à inciter chacun à regarder davantage ce qui se fait en dehors de son pré carré – c'est l'approche interdisciplinaire. En matière de développement territorial, les principaux défis concerneront avant tout la création de zones d'habitat urbain de qualité. A ce niveau, il importe de réussir à démontrer à la population, qu'une qualité de vie élevée est totalement compatible avec une existence urbaine. En se penchant sur certaines valeurs particulières, il est aisé de démontrer que les efforts consentis dans ce domaine sont justifiés. A cet effet, du point de vue urbanistique, il est par exemple très important de mettre de la vie entre les bâtiments. Il convient d'encourager une architecture et un génie de la construction – on peut parler d'une « culture de la construction » – qui va chercher les gens là où ils se trouvent et, avec leur collaboration, améliore leur bien-être.

**Hans-Georg Bächtold**

directeur de la SIA, membre du jury  
du concours « demain ? La Suisse »  
[www.sia.ch](http://www.sia.ch)



BIGNIK un projet rassembleur réalisé avec la participation de plus de 250 000 habitants de la région Appenzell AR – Saint-Gall–Lac de Constance.

### **Les cantons comme acteurs de la qualité de vie**

Les cantons ont aussi leur rôle à jouer dans la promotion des quartiers durables. Le Plan directeur du canton de Neuchâtel intègre cette thématique dans une fiche « Développer des quartiers durables et mettre en oeuvre la politique cantonale du logement ». La qualité de vie est un enjeu majeur dans les agglomérations, où vivent les trois quarts de la population cantonale et où l'on entend localiser l'essentiel de la croissance. Il faut assurer, dans ces espaces urbains, des conditions d'habitat et d'environnement de haute qualité, de façon à y attirer les populations et les activités. C'est ainsi que la pression sur les espaces périurbains, ruraux et naturels pourra baisser. Il faut en particulier veiller à la préservation d'espaces verts structurants entre les quartiers et les localités : ces espaces jouent un rôle important pour la nature et les loisirs de proximité.

**Dominique Roby Soguel** adjointe du chef de service de l'aménagement du territoire, canton de Neuchâtel, membre du comité FSU  
[www.ne.ch](http://www.ne.ch) – [www.fsu.ch](http://www.fsu.ch)



Chaque habitant a eu l'occasion de fournir des tissus rouges et blancs, et de les coudre ensemble afin de...

### Des quartiers pour tous

L'accès à une bonne qualité de vie n'est pas toujours garanti pour tous. A titre d'exemple, le quartier de Morenal, qui comprend une forte proportion de population défavorisée, est marginalisé et nécessite une requalification. Parti d'une initiative privée, le projet de repositionnement du quartier bénéficie du soutien de la Confédération. L'approche privilégie trois axes : le domaine social, le domaine urbain et la gestion économique. Les objectifs sont de favoriser une meilleure diversité sociale et intergénérationnelle, d'implanter des services adaptés aux habitants et de rechercher une mixité fonctionnelle. La présence d'un « concierge de la vie sociale » apporte un réel soutien de proximité aux habitants. Les aménagements extérieurs sont améliorés pour contribuer à un cadre de vie convivial. Pour attirer de nouveaux habitants, il faut tabler sur des supports de communication pertinents. Dès le départ, on doit penser à la pérennisation du projet à long terme, au-delà de la phase pilote.

#### Sabrina Guidotti

sociologue, responsable du projet-modèle de la Confédération, Laboratoire expérimental Morenal, repositionnement d'un quartier de l'agglomération de Bellinzona (TI)  
[www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)



... créer le tapis du pique-nique annuel de BIGNIK.

## L'art sur le terrain

L'interface entre l'art et la société contribue clairement à la réflexion sur la qualité de vie, aujourd'hui et à l'avenir. Le projet BIGNIK est, à ce propos, très parlant : tous les habitants de la région Appenzell AR – Saint-Gall – Lac de Constance sont conviés à participer à la création d'une nappe de pique-nique géante, fabriquée à partir de leurs vieux tissus rouges et blancs qu'ils cousent ensemble. Chaque année, la nappe est dépliée pour habiller, durant quelques heures, un paysage différent. Chaque année, elle grandit – jusqu'en 2043 où elle mesurera l'équivalent de 100 terrains de foot (!) – uniquement grâce à la participation de tout un chacun. C'est un projet de longue haleine, un travail dans l'utopie, une action originale et durable, pour une création commune – la nappe et les relations humaines. «Un tissu par habitant», telle est notre vision. Les tissus, chargés d'histoire et de culture, permettent de rassembler les gens, de réunir des cultures différentes et de partager un objectif – se sentir partie prenante d'un tout, d'une même identité, d'un projet collectif.

**Frank et Patrik Riklin**

artistes, Atelier für  
Sonderaufgaben, Saint-Gall  
[www.bignik.ch](http://www.bignik.ch)  
[www.sonderaufgaben.ch](http://www.sonderaufgaben.ch)



- 
- **Modération : Christa Hostettler**  
secrétaire générale BPUK

---

### Les quartiers durables dans la politique de développement territorial

**Stephan Scheidegger**

directeur suppléant ARE

---

### Comment créer une qualité de vie durable pour les quartiers nouveaux et existants ?

**Brigit Wehrli-Schindler**

sociologue

---

### Du quartier des Vergers à la ville durable

**Pierre-Alain Tschudi**

maire, ville de Meyrin (GE)

---

### HafenCity Hamburg, des quartiers du 21<sup>e</sup> siècle

**Prof. Jürgen Bruns-Berentelg**

directeur HafenCity Hamburg (D)

---

### Investir pour des quartiers durables : responsabilités et limites

**Alain Lapaire**

directeur, Division immobilier, Retraites Populaires

- 
- **Modération : Renate Amstutz**  
directrice, Union des villes suisses UVS

---

### « demain ? La Suisse »

concours lancé par la conseillère fédérale Doris Leuthard

#### *Swisstopia, projet lauréat :*

**Laurent Daune, Séraphin Hirtz, Jennifer Rey, Blanca Velles de Uribe**

hepia, Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève

#### *en dialogue avec :*

**Hans-Georg Bächtold**

directeur SIA

**Sabrina Guidotti**

project manager del progetto modello della Confederazione :

Laboratorio sperimentale Morenal – Riposizionamento di un quartiere

nell'agglomerato bellinzonese (TI)

**Frank und Patrik Riklin**

atelier für Sonderaufgaben, Saint-Gall

**Dominique Robyr Soguel**

adjointe du chef de service de l'aménagement du territoire,

canton de Neuchâtel, membre du comité FSU

1. *Moderation:* **Colette Peter**  
Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
- 

**Neue Wohnquartiere: Wie werden und bleiben sie nachhaltig?  
Mehr als Wohnen im Hunziker Areal, Stadt Zürich**

**Peter Schmid**

Präsident Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, Zurich

*Nachhaltig und ohne Auto wohnen in der Siedlung Burgunder,  
Bern-Bümpliz*

**Martin Zulauf**

Architekt

**Orlando Eberle**

Geograf, wohnt und arbeitet in der Siedlung

---

2. *Moderation:* **Barbara Stettler**  
SIA
- 

**Verdichtung und Lebensqualität in der Stadt  
AGGLOlac und urbane Entwicklung**

**Florence Schmoll**

Leiterin der Abteilung Stadtplanung, Biel

*Wohnen, Freizeit und Arbeiten in Quartieren der Hafencity*

**Prof. Jürgen Bruns-Berentelg**

Vorsitzender der Geschäftsführung der Hafencity Hamburg (D)

---

3. *Moderation / Modération :* **Reto Lindegger**  
Direktor SGV/ directeur ACS, Association des Communes Suisses
- 

**Entwicklungsfähige Gemeinden / Communes en mouvement  
Nachhaltige Quartierplanung im Vorarlberger Rheintal**

**Martin Assmann**

Amt für Stadt und Verkehrsplanung der Stadt Dornbirn (A),

vormaliger Leiter der Vision Rheintal

*Villages et quartiers solidaires*

**Alain Plattet**

Pro-Senectute Vaud

**Anne-Catherine Crisinel Merz**

adjointe au chef de service des affaires sociales,  
ville de Nyon (VD)



---

4. *Moderation / Modération* : **Carlo Fabian**

Fachhochschule Nordwestschweiz

---

**Partizipation an der Weiterentwicklung bestehender Quartiere /  
Participation pour le développement de quartiers existants  
Projet urbain « Schlieren Südwest-Zukunft gestalten »**

**Sara Huber**

Quartierbüro, Stadt Schlieren (ZH)

**Concilier la participation et le temps long de l'urbanisme :  
l'exemple du quartier du Vallon**

**Yves Bonard**

service d'urbanisme, ville de Lausanne

**Philipp Schweizer**

membre fondateur de l'association de quartier du Vallon

---

5. *Modération* : **Prof. Katia Horber-Papazian /**

**Caroline Jacot-Descombes**

idheap, Université de Lausanne

---

**Quelle gouvernance pour des quartiers durables ?**

**Quartier Le Corbusier**

**Denis Clerc**

architecte communal, La Chaux-de-Fonds (NE)

**Pour un meilleur cadre de vie**

**Julien Beauchot**

adjoint au Maire à la Ville d'Annemasse – Les Voirons (F)

---

6. *Modération* : **Benoît Charrière**

sofies SA

---

**Bien vivre et travailler dans des quartiers éco-industriels**

**Pour une économie responsable, le quartier Darwin écosystème**

**Jean-Marc Gancille**

directeur de la transition écologique, Darwin Evolution, Bordeaux (F)  
(en vidéo conférence)

**Nouvelle gouvernance dans des parcs d'activités**

**Erika Schnyder**

vice-présidente de l'Agglomération de Fribourg et syndique  
de Villars-sur-Glâne

**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

**VLP-ASPAN** 

Fédération suisse des urbanistes  
Fachverband Schweizer Raumplaner  
Federazione svizzera degli urbanisti

**FSU**

 **NNBS**

Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz  
Réseau Construction durable Suisse  
Network Costruzione Sostenibile Svizzera  
Sustainable Construction Network Switzerland



**Haute école d'ingénierie et d'architecture Fribourg**  
Hochschule für Technik und Architektur Freiburg

 **equiterre**

Partenaire pour le développement durable  
Partnerin für nachhaltige Entwicklung

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE LUZERN**

Soziale Arbeit  
FH Zentralschweiz

Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana

**SUPSI**

**n|w**

Fachhochschule Nordwestschweiz  
Hochschule für Soziale Arbeit

**Hes·SO** GENÈVE  
Haute Ecole Spécialisée de Suisse occidentale

  
**UNIL** | Université de Lausanne

  
centre de compétences transfrontalier pour le suivi et la planification des quartiers durables



---

[www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)

