

DOSSIER :

Vues sur la ville

ECO-QUARTIERS L'HABITAT DU FUTUR

Sommaire

EN VUE 2
L'éco-quartier Lausannois

DOSSIER 3
Les Quartiers durables

**BONNES
PRATIQUES** 7

PRE-VUES 8

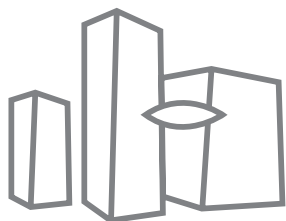
L'idée d'avenir guide nos sociétés. Les villes rêvées ont toujours pris forme dans le contexte de critiques sociales et politiques d'une époque. De Thomas More et Campanella à nos jours les conceptions de la cité idéale ont été nourries aussi des espoirs promis par les innovations scientifiques et technologiques. Cependant, le modèle de référence du développement durable n'est pas celui d'un schéma utopique figé et défini d'avance. Certes, l'inattendu sera toujours à tous les rendez-vous de l'avenir. Mais le fil d'Ariane qui nous conduit à l'habitat du futur est déjà « matricié » par le présent.

Les sociétés urbanisées ont tiré leur capacité apparemment infinie à se reproduire de la mise en valeur réussie d'immenses stocks d'énergie fossile. A chaque phase de croissance, les villes sont parvenues à élargir l'aire d'approvisionnement de son système énergétique et à repousser les frontières techniques de leur propre développement. Il n'en va plus de même aujourd'hui. La crise environnementale nous met en demeure de maîtriser la gigantesque empreinte écologique des espaces urbains. Le fonctionnement de la ville contemporaine dépend fortement des énergies fossiles. La pénurie annoncée confrontera l'habitat à des logiques d'obsolescence qui nous engagerons dans une nécessaire requalification de nombreux espaces bâtis et habités de la ville ordinaire.

Une nouvelle génération de projets urbains devra explorer toutes les potentialités des nouveaux matériaux et des nouvelles technologies de l'information et engager l'impérative modernisation écologique de la ville héritée des Trente Glorieuses. Au-delà des solutions proposées par les techniques, c'est d'un choix de société dont nous avons cruellement besoin. En réponse à la rupture d'échelle de la ville étalée, au déficit environnemental de la ville cinétique, à la dépendance automobile et à l'urbanisme d'extension, un urbanisme de proximité, durable et participatif, reconnaîtra l'urgence de traiter de l'avenir de l'habitat, de la qualité de la ville et de son habitabilité afin de la réconcilier avec les hommes et la nature.

L'exclusion urbaine, les immeubles sans grâce, les espaces publics sans âme, la nature avilie et dégradée, lancent un énorme défi aux inventeurs de l'habitat du futur. Mais le divorce entre les échéances énergétiques, les impératifs sociaux et environnementaux et les intérêts économiques liés aux agendas politiques rappelle que parler d'un sens auto-efficace du devenir serait d'une grande légèreté. Les quelques badigeons verts sur les discours de circonstance ne sauraient dissimuler l'aveuglement irresponsable des grenouilles coassantes de l'économisme outrancier.

En revanche, la multiplication d'expériences innovatrices en matière d'éco-urbanisme est porteuse d'espoir. En Europe et en Suisse, de plus en plus de communes font la démonstration de leur volonté d'agir et de leur capacité à innover. Au-delà de ces projets pilotes nous devons trouver les législations, les politiques et la gouvernance capables de protéger l'intérêt public et d'établir des échelles temporelles pour les transformations de la ville ordinaire. Ac



en vue

L'Eco-quartier lausannois

Références

- 1 Cf. Thomann M. (avril 2007) « Les quartiers durables : entre réussite écologique et (in)justice environnementale ? » in *Vues sur la ville* n°17.
- 2 Pidoux J. (avril 2007) « C'est juré, les Lausannois pourront dessiner la ville dont ils rêvent » in *24heures*.
- 3 Ruf F. (juin 2007) « Pour des éco-quartiers également sociaux » in *Page de gauche*, n°57.
- 4 Neiryck J. (mars 2007) « Lubie municipale à la Pontaise » in *24heures*, rubrique L'invité.
- 5 Zuppinger U. (juin 2007) « Métamorphose... de la méthode » in *24heures*, rubrique L'invité.
- 6 www.ecoquartier.ch
- 7 Mélissa Härtel, présidente de l'association, citée par Pidoux J. (mai 2007) « ils se rassemblent pour promouvoir l'écoquartier » in *24heures*, rubrique L'invité.
- 8 Citons notamment Droit de Cité, la Société de développement du Nord, le Mouvement de défense de Lausanne et la Société d'art public.
- 9 Cf. 2 prises de position de l'Observatoire sur le sujet : « Lausanne, collage city ? » (avril 2007) et « Réussir le pari de la participation » (juin 2007) in *24heures*, rubrique L'invité.

A l'instar de plusieurs villes européennes¹, Lausanne aura son écoquartier. La Municipalité a présenté en avril dernier le Projet Métamorphose, dans lequel est annoncée, outre la redistribution d'infrastructures sportives et la création d'un axe de transports en commun, la réalisation d'un quartier à haute valeur environnementale. Celui-ci prendra place sur les 14 hectares libérés dans le secteur des Plaines-du-Loup suite au « grand roc » du stade olympique.

13 PRINCIPES POUR UN QUARTIER DURABLE

Puisant ses références dans les quartiers pilotes réalisés en Europe du nord (Vauban à Freiburg-in-Brisgau, BedZed au sud de Londres, etc.), la Municipalité a édicté 13 principes qui illustrent sa conception du développement durable à l'échelle de l'écoquartier. L'usage des énergies renouvelables et de matériaux locaux et durables, une mobilité douce, le recours à l'architecture passive, une gestion exemplaire de l'eau et des déchets, mais aussi la promotion de la convivialité et de la solidarité à l'échelle locale, ainsi que la recherche d'une mixité fonctionnelle et attractive du quartier forment quelques-unes des stratégies énoncées.

VITRINE ÉCO-TECH ET MIXITÉ SOCIALE : COMPATIBLES ?

La mixité sociale, générationnelle et culturelle est aussi présentée comme objectif à l'échelle du quartier. Or, selon les premières pistes évoquées², les 2000 logements prévus seront réalisés sous la forme de maisons mitoyennes et de petits immeubles destinés essentiellement au marché libre, dans un souci évident d'attirer de bons contribuables. Entre la menace de réaliser un « ghetto pour bobos » mentionnée par le socialiste F. Ruf³, et celle de construire au contraire un « ghetto de style HLM » pointée par le député démocrate-chrétien J. Neiryck⁴, la mixité sociale semble bien être au cœur du débat. La proportion et la répartition spatiale du logement subventionné sera, à n'en point douter, l'un des thèmes « chauds » du projet.

UN QUARTIER NÉGOCIÉ

La « page blanche » que représente le secteur des Plaines-

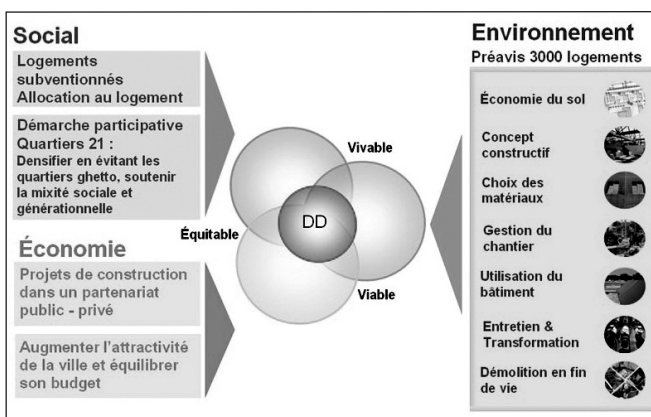
du-Loup constitue, selon les autorités lausannoises, un « territoire idéal » pour appliquer un urbanisme négocié. Une charte de la participation sera réalisée dans le but de poser les conditions cadres de la démarche. Il semble que si le futur écoquartier sera réalisé de manière concertée, il forme bien le seul grand enjeu sectoriel de Métamorphose sur lequel la population pourra se prononcer. Plusieurs experts, en particulier l'urbaniste U. Zuppinger⁵, ont relevé la faiblesse et la manque d'ouverture du processus participatif concernant l'ensemble du programme d'intention et pointé du doigt le danger que représente l'impossible négociation et l'interdépendance des options de base (le déplacement du stade notamment).

NOUVELLES DU MONDE ASSOCIATIF

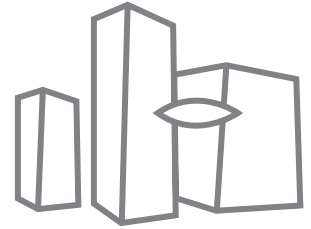
Fondée en janvier de cette année, l'Association Ecoquartier⁶ a été créée dans le but de promouvoir l'écohabitat et les écoquartiers, mais aussi « de favoriser la réalisation de projets qui correspondent aux habitants »⁷. Le moment venu, l'association pourrait même aider les futurs occupants potentiels à s'organiser en coopération. À l'instar de plusieurs autres groupes associatifs actifs dans la région lausannoise⁸, elle est en passe de devenir un interlocuteur incontournable pour les pouvoirs publics dans le projet Métamorphose. Sa contribution au débat paraît par ailleurs bien accueillie par la Ville, prête semble-t-il à entrer en matière pour une éventuelle subvention de l'Association.

LA MÉTAMORPHOSE LAUSANNOISE EN VUE

Mixité sociale et participation, deux thèmes de débat majeur qui nourriront le débat public ces prochains mois. L'Observatoire de la Ville et du Développement Durable ne manquera pas de suivre de près le déroulement de ce projet qui transformera durablement le paysage lausannois⁹. Yb



Source: Ville de Lausanne - Les trois axes de la politique du logement à Lausanne, au cœur desquels s'inscrit le projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup



Les quartiers durables : territoires ordinaires ou extra-ordinaires ?

Le terme de « quartier durable » désigne une série d'expériences pilotes faite en matière d'urbanisme durable dans une série de pays du nord de l'Europe ces 20 dernières années. Ces expériences tentent de concilier le respect de valeurs environnementales, économiques et sociales avec des choix architecturaux. Malgré la diversité des projets, ils se rejoignent sur la volonté de créer des quartiers urbains innovants, à faible impact environnemental et qui procurent un cadre de vie de haute qualité pour leurs habitants. Un autre objectif commun est de proposer l'accès à la propriété des personnes aisées et la location pour les familles disposant de revenus plus modestes. Les caractéristiques suivantes se retrouvent sur l'ensemble de ces quartiers et permettent de définir ce que l'on entend par quartier durable dans le langage courant : densité relativement forte d'habitants, mixité fonctionnelle, constructions écologiques, approvisionnement assuré essentiellement par les énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, tri sélectif des déchets, concept de mobilité favorisant les transports doux, réduction de l'espace voué à la voiture, verdissement des espaces publics, aménagements paysagers, utilisation de matériaux de construction écologiques et parfois locaux, participation active des habitants à l'élaboration et à la gestion du quartier. On pourrait donc synthétiser ces caractéristiques sous la forme de 4 principes : haute qualité de vie, économie des ressources, maîtrises des déchets et rejets, participation. Les expériences menées en Suède (Bo01 et Augustenborg à Malmö, Hammarby Sjöstad à Stockholm), en Finlande (Viiki à Helsinki), en Allemagne (Vauban et Rieselfeld à Freiburg, Kronsberg à Hanovre), au Danemark (Vesterbro à Copenhague), aux Pays-Bas (Leidsche Rijn à Utrecht), ou encore en Grande-Bretagne (BedZED à Beddington), constituent autant de ces projets pilotes visant à mettre en œuvre le développement durable dans la (re)construction de la ville. La plupart de ces quartiers sont neufs mais implantés sur d'anciennes friches; seuls les quartiers de Vesterbro et d'Augustenborg ont fait l'objet d'une réhabilitation.

Rappelons ici que si le langage courant tend à assimiler les appellations « éco-quartier » et « quartier durable », il existe à nos yeux une différence importante entre les deux concepts. Le premier terme désigne un quartier basé sur un urbanisme écologique (architecture, gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et de la mobilité). Celui de quartier durable renvoie à des quartiers qui, en sus des performances écologiques, comportent également des dimensions sociales de mixité et de participation. Les quartiers mentionnés dans cet article répondent plutôt au concept de

quartier durable, bien que, comme nous aurons l'occasion d'y revenir, la mixité n'ait pas toujours été mise en œuvre de manière idéale.

Cet article s'interroge sur ces quartiers qui sont autant de tentatives de matérialiser les principes de l'urbanisme durable, et vise à montrer qu'au-delà de leurs limites et même grâce à celles-ci, ils ont une valeur d'apprentissage par les enseignements qu'ils apportent et constituent en ce sens une étape nécessaire pour une généralisation de l'urbanisme durable.

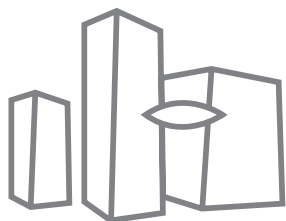
LES QUARTIERS DURABLES : ENTRE ATOUTS...

Ces quartiers ont comme premier atout de montrer que de réels progrès sont réalisables en termes d'éco-urbanisme: les résultats en termes d'utilisation des ressources, d'émissions et de déchets et de consommation de sol sont parlants. En outre, la qualité apportée aux aménagements et la prise en compte des (futurs) habitants assure à ces quartiers une réelle qualité de vie est une forte identité.

1) Réduction des impacts sur l'environnement.

Les projets affichent tous en priorité une volonté de diminuer l'impact du cadre bâti sur l'environnement, en sus parfois de considérations sociales (qui sont plus fortes dans les projets de réhabilitation). Les objectifs sont souvent ambitieux (réduire, par rapport à un quartier standard, l'empreinte écologique de moitié par exemple à BedZED et utiliser 100% d'énergies renouvelables, diminuer les émissions de CO₂ de 80% à Kronsberg, etc). Les résultats sont significatifs et même souvent atteignent les cibles fixées : en termes de CO₂, ces quartiers émettent annuellement entre 20% et 60% de moins qu'un quartier traditionnel et connaissent une diminution de l'utilisation des ressources en eau de 20 à 50%. Les exemples suivants illustrent la réussite écologique de ces quartiers:

- Energie – ces quartiers sont souvent basés en grande partie voire entièrement (BedZED, Hammarby, Bo01) sur les énergies renouvelables: le solaire thermique et le photovoltaïque se retrouvent partout, mais aussi la cogénération (au gaz naturel, aux copeaux de bois), l'éolien, ou encore la géothermie. Les appartements sont équipés le plus souvent de compteurs individuels, ce qui permet une meilleure responsabilisation des usagers et une plus grande justice dans le montant des charges (valable uniquement



dossier

pour les bâtiments très bien isolés). Les bâtiments sont raccordés au réseau pour absorber les pics de demande, mais sont approvisionnés par une production locale d'énergie renouvelable pour la demande de base. Les économies d'énergie sont de l'ordre de 60% grâce à la construction écologique : les logements à Kronsberg consomment 55kWh/m²/an, soit près de la moitié moins que les constructions actuelles standard, 65kWh/m²/an à Vauban alors que la norme nationale est à 100, 105kWh/m²/an à Bo01 soit 50% de moins que la moyenne des logements à Malmö.

- Emissions et déchets – L'écologie des bâtiments et l'utilisation d'énergies renouvelables permet de diminuer largement les émissions CO₂. Mais la mobilité joue un rôle également. Ces quartiers sont toujours bien reliés aux transports publics intraurbains (ligne de tramway ou de ferry prolongées jusqu'aux nouveaux quartiers) et font l'objet de stratégies pour diminuer non seulement l'utilisation mais aussi l'espace voué à la voiture. Les mesures prises à cet effet sont la suppression de la majeure partie des places en voirie à Kronsberg, ou à l'inverse l'inexistence de places privatives à BedZED, le coût très élevé des places à Vauban où en outre les habitants s'engagent à ne pas acheter de voiture, ou encore des concepts de rotation des places et une circulation limitée à 30km/h. Couplée à d'autres mesures telles que la création de pistes cyclables, la mise en place d'un système de livraison des marchandises via Internet ou des services de car-sharing, ces mesures semblent porter leurs fruits. Ce type de quartiers, jamais complètement sans voitures, connaissent cependant une réelle diminution du trafic motorisé individuel et de son emprise spatiale.
- Une meilleure gestion des déchets permet jusqu'à 75% de réduction des déchets ménagers (BedZED), ainsi que des déchets de chantiers (réutilisation des sols d'excavation pour des aménagements paysagers). Le tri sélectif des déchets est partout favorisé (le taux de recyclage atteint 40% à 65% dans ces quartiers) par un système de collecte performant et au travers de la sensibilisation.
- Sol – Les densités sont de 122hab/ha à Bo01, de 500hab+emploi/ha au centre de BedZED, de 115hab+emploi/ha à Hammarby, de 130 hab/ha à Vauban. Le COS est de 1.2 à Kronsberg. On a même quadruplé la densité d'habitants

à Vesterbro simplement en agrandissant la taille des logements. Par comparaison, les quartiers du centre-ville de Lausanne et de sa directe périphérie ont une densité comprise entre 150 et 300 hab/ha (Ville de Lausanne, décembre 1996). Le tissu bâti de ces quartiers durables est donc caractéristique de zones urbaines centrales et participe à une consommation modérée du sol.

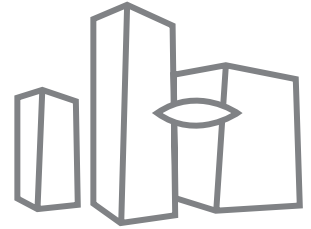
2) Qualité de vie. La satisfaction des habitants de ces quartiers n'est pas seulement liée à l'architecture novatrice et diversifiée ou aux qualités écologiques des bâtiments, mais elle est également liée à la qualité de vie présente dans ces nouveaux quartiers, soignée au travers de zones vertes, de zones de jeux, de bassins, du soin apporté aux espaces publics, d'aménagements paysagers ainsi que par la présence de services de proximité (écoles, crèches, homes, terrains de sports, lieux culturels, petits commerces). Même en milieu très dense (970hab/ha, îlots de 5 étages), comme à Vesterbro, la mise en valeur des cours d'immeubles permet la création de jardins, d'abris vélos et d'étendoirs à linge à la disposition des habitants. Ainsi la qualité de vie créée permet d'offrir une réelle alternative à la villa individuelle périurbaine dans un milieu pourtant très dense, et œuvre ainsi à la limitation de l'étalement urbain.

3) Participation. La participation est presque systématiquement un objectif initial de ces projets; elle se décline généralement sous forme de consultation poussée et ce très en amont. C'est probablement à Vauban que la participation a été menée le plus loin, puisqu'il y a eu une véritable co-construction du quartier avec les habitants regroupés en coopératives de logement. À Vesterbro, la diffusion de l'accès à la propriété a été favorisée et chaque co-proprétaire est responsable de la co-gestion de son immeuble. Les habitants sont également mis à contribution dans la vie de quartier. À BedZED par exemple, les associations d'habitants sont responsables de l'animation des structures collectives et commerciales, du co-aménagement et de la gestion des espaces communautaires et des infrastructures collectives. Cette participation favorise la création d'un sentiment identitaire.

Une question souvent posée quant à la participation dans le cadre de projets de nouveaux quartiers est celle de savoir qui intégrer dans la démarche participative alors qu'il n'y a pas encore d'habitants. Or ces derniers seront essentiellement des habitants actuels de la ville concernée. Les repérer peut se faire par annonce dans les médias locaux, comme cela s'est fait à Fribourg-en-Brisgau (Vauban).

...ET LIMITES

Les limites se situent principalement au niveau des surcoûts d'investissement de la construction



écologique et de ses incidences en terme de mixité sociale. Les surcoûts d'investissement concernent également l'innovation technologique, et sont dans ce cas généralement assumés par l'Etat ou par les fonds de l'U.E; l'appel à ce type de subventions « extra-ordinaires » rendent ces expériences peu reproductibles.

1) Surcoûts d'investissement. Les investissements supplémentaires sont de l'ordre de 6 à 12% pour des maisons "basses énergies" telles qu'on les trouve à Kronsberg. A Vauban, la ville a racheté les terrains pour 20 millions € et les investissements sont de 93 millions €; au terme de la vente, la ville prévoit un déficit de 2 millions d'€. A Vesterbro, le coût de rénovation par bloc d'immeubles s'est élevé à 2280€/m² (par comparaison, les coûts de construction de logements neufs à BedZED étaient de 1400€/m²). Les surcoûts de la construction écologique sont généralement estimés entre 10 et 20% par rapport à des constructions traditionnelles; s'ils s'amortissent sur une cinquantaine d'année au travers de charges nettement réduites, ces surcoûts ne peuvent pas être assumés par les maîtres d'ouvrage dont la logique professionnelle fonctionne sur une rentabilité à plus court terme. Les surcoûts se répercutent donc actuellement sur le prix du logement. Il s'ensuit des prix d'achat ou des loyers considérés comme peu accessibles pour la moyenne de la population.

2) Accessibilité et mixité sociale. Il existe une diversité de contextes et de résultats en termes de conditions d'accessibilité et de mixité sociale dans ces quartiers. A Vauban, le prix du foncier est comparable aux autres quartiers de la ville (435 €/m²) mais celui des logements est de 2200-3500€/m². Le profil socio-démographique est ainsi composé de jeunes familles dont les parents sont cadres ou universitaires. Très peu de logements sont en location ou s'adressent à des revenus modestes. Dans les quartiers réhabilités, le risque de gentrification n'est pas négligeable, comme à Vesterbro où les loyers ont augmenté. Une partie de la population a ainsi dû être relogée ailleurs, et ce malgré l'objectif initial de maintenir la structure socio-démographique du quartier. D'autres projets présentent cependant une certaine mixité sociale, comme à BedZED où la moitié des logements sont subventionnés et réservés à des familles à revenu modeste, les surcoûts étant amortis par l'accueil d'activités tertiaires. De même, à Kronsberg, les logements sont financièrement accessibles à 90% de la population de la ville. La différence entre quartiers mixtes socialement ou non tient essentiellement à l'intervention financière de la Municipalité (ou d'un organisme dépendant de la Municipalité) pour garantir une part de logements subventionnés.

Au-delà de leurs atouts et limites, ces quartiers nous paraissent fondamentalement utiles parce qu'ils fonctionnent comme lieux d'apprentissage.

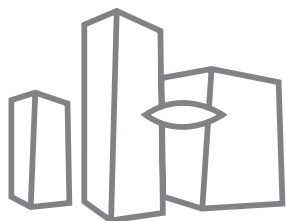
Ces quartiers jouent un rôle de sensibilisation et de diffusion de bonnes pratiques. Ils permettent également à l'ensemble des acteurs professionnels qui participent à ce type de projet et ce à toutes les étapes, de l'élaboration du projet jusqu'à la gestion des infrastructures en passant par la construction des bâtiments, d'acquérir un nouveau savoir-faire. Ces compétences sont alors mobilisées ultérieurement dans d'autres chantiers de la ville. Ces quartiers sont donc nécessaires parce qu'ils permettent de tester l'opérationnalisation de la durabilité et, par les limites rencontrées, d'avancer sur la voie de villes plus durables.

DES CONTEXTES D'ÉMERGENCE PARTICULIERS

Alors que ces quartiers constituent des cas isolés et des opérations phares (de marketing) dans un certain nombre de villes, peut-on envisager une généralisation de cet urbanisme durable « extra-ordinaire » aux territoires ordinaires de l'urbain? Quels sont les contextes et conditions d'émergence de ces quartiers, et quels obstacles se présentent soit à leur multiplication, soit, de manière plus réaliste et mieux adaptée au tissu urbain existant, à la diffusion des principes qui les président?

Les contextes dans lesquels naissent ces quartiers peuvent être considérés comme « extra-ordinaires » pour trois types de raisons qui constituent autant d'obstacles à leur généralisation :

- 1) Ces projets sont souvent conçus à l'occasion d'une candidature aux Jeux olympiques ou autre Exposition européenne qui constituent autant de contextes « détonateurs » qui permettent de fédérer les acteurs autour d'un projet ambitieux et d'attirer les subventions. Ces synergies sont-elles possibles en dehors de ces contextes particuliers ?
- 2) Les surcoûts sont absorbés par des subventions de la Ville, de l'Etat et de l'U.E. Comment une Municipalité peut-elle assurer l'équilibre financier de projets d'urbanisme durable s'ils se multiplient ? L'urbanisme durable doit-il s'affranchir des subventions ou est-ce la tâche des collectivités et de l'Etat d'investir dans le développement durable ?
- 3) Les hauts niveaux d'exigence en termes écologiques, mais aussi de qualité de vie et de participation, demandent une gestion de projet particulièrement poussée: les objectifs sont ambitieux, comment s'assurer que les multiples partenaires du projet jouent le jeu ? Est-ce au travers de la réglementation ? Faut-il développer des outils spécifiques dans ce genre de projet ? Est-ce par la mise en place de structures spécifiques de négociation ?



Bibliographie

ARENE (2005) Quartiers durables. Guide d'expériences européennes.

OUTREQUIN P., CHARLOT-VALIEU C. (2004) Analyse de projets de quartiers durables en Europe

VILLE DE LAUSANNE (1996) Des quartiers à l'agglomération : la mosaïque sociale lausannoise. Etude réalisée par Christianne Roh (Office d'études socio-économiques et statistiques).

QUELLES PISTES POUR DÉPASSER CES OBSTACLES ?

Pour les Municipalités qui ont développé ce type de quartiers, le problème soulevé par l'investissement initial (achats des terrains, gestion du projet, subventions éventuelles), qui a par exemple atteint plus de 2 milliards d'euros pour Kronsberg, est résolu par la contraction de partenariats public-privé : bureaux privés, bailleurs sociaux, coopératives de logement, groupes à but non lucratif (qui peuvent assurer le volet participation par exemple) sont autant de partenaires possibles. La participation de coopératives de logement procure d'autres avantages, tels que la diminution des coûts de construction, une meilleure mixité sociale et une certaine diversité morphologique. A Vauban, les projets autogérés pas les coopératives ont permis de réduire les coûts des logements par une négociation directe avec l'architecte sans l'intermédiaire d'un maître d'ouvrage. La vente de petites parcelles à une multiplicité de co-propriétaires a permis de créer une réelle diversité architecturale.

Le problème des surinvestissements, tant pointé du doigt, semble en réalité un faux problème, tant pour le maître d'ouvrage que pour les clients (propriétaires, locataires). En effet, seuls les coûts de construction sont pris en compte dans le calcul du surinvestissement, alors qu'en réalité ces coûts sont totalement amortis à long terme par la diminution des charges d'exploitation. L'investissement initial peut certes constituer un frein à l'achat ou à la location du logement. Une solution consiste cependant à répartir le surinvestissement sur une longue durée au travers d'un « tiers investisseur ». Ainsi, le client contracte une sorte de leasing auprès d'un partenaire qui assume les surcoûts à long terme à la place du maître d'ouvrage (banque, service technique ou autre organisme apte à investir dans le marché « longue durée » de l'écologie). Cette solution n'a pas été mise en œuvre dans ces quartiers mais gagnerait sans aucun doute à être plus souvent mobilisée par les maîtres d'ouvrages.

En termes de performance écologique, le contexte national est certes important: la réglementation des pays concernés par ces exemples tend à favoriser un urbanisme durable. Cependant, les objectifs sont bien plus hauts dans ces quartiers et exigent une certaine autonomie par rapport à la réglementation:

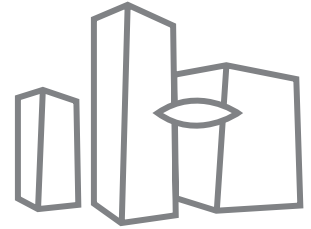
- la définition de valeurs cibles et de normes spécifiques
- la contractualisation de ces objectifs avec les différents partenaires (Chartes)
- la mise en place d'un contrôle qualité (groupe chargé du suivi des constructions)
- la mise en place de sanctions le cas

échéant (la ville de Malmö a par exemple instauré un système de pénalités/bonus au m² en fonction de la conformité des promoteurs aux normes).

La maîtrise foncière procure évidemment un avantage à la Municipalité; elle peut cependant également faire respecter les normes fixées sans maîtrise foncière au travers de la distribution des permis de construire.

Diverses économies d'agglomération peuvent être atteinte en termes énergétiques (réseau de chauffage à distance, concept de stationnement global, matériaux et déchets de chantier); l'existence d'une plate-forme logistique commune aux différents promoteurs (assurée par la Municipalité ou par un groupe externe, comme à Kronsberg) permet à cet égard de maximiser les gains énergétiques.

En conclusion, si un quartier durable ne suffit pas à rendre une ville durable, ces expériences se trouvent aujourd'hui bien au cœur des politiques d'urbanisme dites durables en constituant des champs d'exposition et des lieux d'apprentissage inédits. Ces projets démontrent qu'il est possible de reconquérir des surfaces délaissées au cœur du milieu bâti en respectant les principes de durabilité et visent à démontrer le potentiel d'innovation pour l'évolution de l'environnement construit. Entre territoires ordinaires et quartiers « extra-ordinaires », les enjeux soulevés par la diffusion de ces quartiers, au-delà de leurs limites, soulignent la nécessité de travailler et d'accorder plus d'attention aux questions de l'habitabilité à l'échelle de la ville, comme à celle de la place des acteurs-habitants, seul garants in fine, de la réussite et de la pérennité de ces démarches. *Mt, Bb*



Références:

Ecoparc, Exposition 2007 «Défricher la ville ? », fiche descriptive Wilhelmina Gasthuis terrein

Ecoparc, Exposition 2007 «Défricher la ville ? », fiche descriptive Hammarby Sjöstad

Le Monde, 3 janvier 2006.

Dossier de presse, 15 mai 2005, Ville de Narbonne et Envac

UN SYSTÈME DE COLLECTE DES DÉCHETS QUASI INVISIBLE :

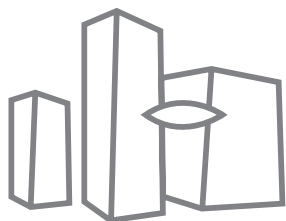
La société suédoise Envac, installée à Stockholm, a développé un système de collecte des déchets ménagers particulièrement écologique. En effet, plus de bennes bloquant les rues, plus de poubelles malodorantes dans les halls d'immeubles, mais un système souterrain d'aspiration des ordures automatisé, inodore et invisible. Le procédé sous vide est entièrement clos : les déchets sont triés par les habitants et déposés dans des bornes discrètes, installées près des immeubles ou sur la voie publique, différenciées selon les déchets (organiques, carton et résiduels).

Les sacs, momentanément stockés dans des cuves, sont aspirés à la vitesse de 70 km/h dans des conduites souterraines jusqu'à une station de collecte qui, si elle est enterrée, rend celle-ci invisible. Les sacs y sont séparés de l'air porteur et les poubelles tombent dans des compacteurs qui les compressent à l'intérieur de conteneurs hermétiquement clos et différenciés que viennent récupérer les sociétés de traitement spécialisées. Puis l'air porteur est filtré avant d'être relâché dans l'atmosphère. Cette collecte entièrement automatisée est contrôlée par informatique.

Implanté en Suède, comme dans le quartier durable de Hammarby Sjöstad, et dans les pays du Nord depuis environ trente ans, ce procédé destiné aux collectivités ou aux grandes unités comme les centres hospitaliers a conquis l'Espagne. Barcelone, la capitale catalane, s'est équipée pour les Jeux olympiques de 1992. Commerces, bureaux et restaurants se sont aussi connectés dans douze quartiers, neufs ou anciens, dont les fameux Ramblas. De même, la plupart des grandes villes espagnoles, Bilbao, la banlieue madrilène, Valence, Séville ou encore Carthagène ont adopté le système suédois. L'Asie, depuis l'apparition du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), est également intéressée pour limiter les risques sanitaires. Qingdao, le site des épreuves de voile des JO chinois de 2008, Yongin City, la banlieue de Séoul en Corée du Sud, des pôles d'activité à Singapour et Hongkong ou encore l'aéroport de Kuala Lumpur sont déjà équipés. A Taïwan, c'est l'immeuble le plus haut du monde, la tour Taïpeh 101, culminant à 508 mètres, qui a adopté la collecte sous vide pour traiter les 6 tonnes de déchets par jour générés par ses 10 000 employés. Au total, le système Envac est présente dans trente pays. La ville de Narbonne est la dernière à avoir fait l'acquisition de ce système de collecte des ordures. De prime à bord cher au moment de l'investissement, ce système permet une diminution à terme des coûts de collecte. En effet, les pouvoirs publics gagnent en exploitation ce qui est investi en équipement. De plus, il limite les nuisances du ramassage et encourage le recyclage.

LE QUARTIER WILHELMINA GASTHUIS TERREIN (PAYS-BAS) ET LE SYSTÈME CASCO-PLUS

Situé dans le district central de Oud West d'Amsterdam, à quelques minutes du Rijksmuseum et du musée Van Gogh, sur le site d'un ancien hôpital voué à la démolition, le projet du quartier de Wilhelmina Gasthuis terrein a été initié par les habitants, principalement des artistes engagés occupant les bâtiments et soucieux de sauver ce site de la démolition. Le projet de renouvellement est défini et mené en autogestion par ses habitants (organisés en fondation) et en partenariat avec la ville. Outre l'apparition d'ateliers et d'équipements culturels dans les anciens bâtiments et une approche de réhabilitation portée par les valeurs écologiques et solidaires, un système financier original permettant à chacun d'accéder à un logement de qualité a été mis en place. Ce système appelé Casco-plus est un arrangement financier lancé par la société de logement. Il permet, en mobilisant des sponsors privés et publics, de réduire les loyers au plus bas (environ 135 euros / 72 m²). Ce système permet également aux résidents de déterminer eux-mêmes la réhabilitation de base de leur logement (en accord avec les normes de sécurité et d'hygiène et avec le concept écologique). De même, les résidents ont aussi la possibilité d'agrémenter leur réhabilitation d'options écologiques à la carte (les 'plus package': capteurs solaires, toits végétalisés...) moyennant une hausse du loyer. Ce système a été testé avec succès sur les pavillons 1 et 2 du quartier. • Sg



pré-vues

Master of Advanced Studies en Urbanisme Durable

Cette nouvelle formation unique en Suisse consiste en un post-grade interdisciplinaire associant la recherche académique et les milieux professionnels dans un cadre scientifique orienté par la problématique du développement urbain durable. L'équipe pédagogique réunit une trentaine d'enseignants issus d'instituts partenaires et des intervenants externes: géographes, urbanistes, aménagistes, architectes, ingénieurs, économistes et politologues.

Le MAS s'articule autour de **trois volets** principaux (3 semestres) :

- A Un module introductif "Développement urbain durable, gestions des ressources et gouvernance"** (15 ECTS) visant à transmettre les concepts fondamentaux permettant d'appréhender la problématique de l'urbanisme durable dans sa globalité.
- B Un module de spécialisation "De l'éco-urbanisme au projet urbain"** (25 ECTS) articulé en trois blocs explicitant les outils de réflexion et les méthodes d'analyse dans trois domaines complémentaires: urbanisme durable, évaluation urbaine et outils d'aide à la décision, projet urbain et maîtrise d'ouvrage.
- C Un module "atelier-diplôme"** (20 ECTS) comprenant la participation et la mise en oeuvre d'un colloque et d'une excursion-étude ainsi qu'un travail de recherche personnel (travail de diplôme) axé sur la pratique et fondé sur une ou plusieurs études de cas de projet urbain et de maîtrise d'ouvrage.

Critères d'admission: L'admission se fait sur dossier. Elle s'adresse à des candidats remplissant les conditions d'immatriculation et d'inscription aux universités partenaires, en possession d'un Master de 2ème cycle ou d'un titre jugé équivalent issus de formations initiales très diverses, notamment, géographes, architectes, politologues, économistes, ingénieurs, sociologues et juristes.

Le cursus est compatible avec une activité professionnelle à temps partiel. Le module B peut être suivi dans le cadre d'une formation continue (obtention d'un certificat de formation continue).

Délai d'inscription: 30 novembre 2007

Début des cours: Février 2008

Durée : 3 semestres

Règlement est complément d'information sur le cursus :

www.unil.ch/igul

Contact :

Marcia Curchod

Téléphone : ++41 21/692 30 70

Courriel : marcia.curchod@unil.ch



Fédération
suisse des
urbanistes



SUDEN

Association européenne
pour un développement
urbain durable

CEAT

Communauté
d'études pour
l'aménagement
du territoire



Ont collaboré à la rédaction de ce numéro : Antonio Da Cunha (Ac), Béatrice Bochet (Bb) Yves Bonard (Yb), Jean-Philippe Dind (Jd), Sandra Guinand (Sg), Christophe Mager (Cm), Marianne Thomann (Mt)

Impression : Institut de Géographie, Université de Lausanne

Toute correspondance est à adresser à l'*Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable*, Institut de Géographie, Université de Lausanne, Dorigny-Anthropole, CH-1015 Lausanne

Téléphone : ++41 21/692 30 70

Fax : ++41 21/692 30 75

Courriel : marcia.curchod@unil.ch

Tirage: 1'300 ex.