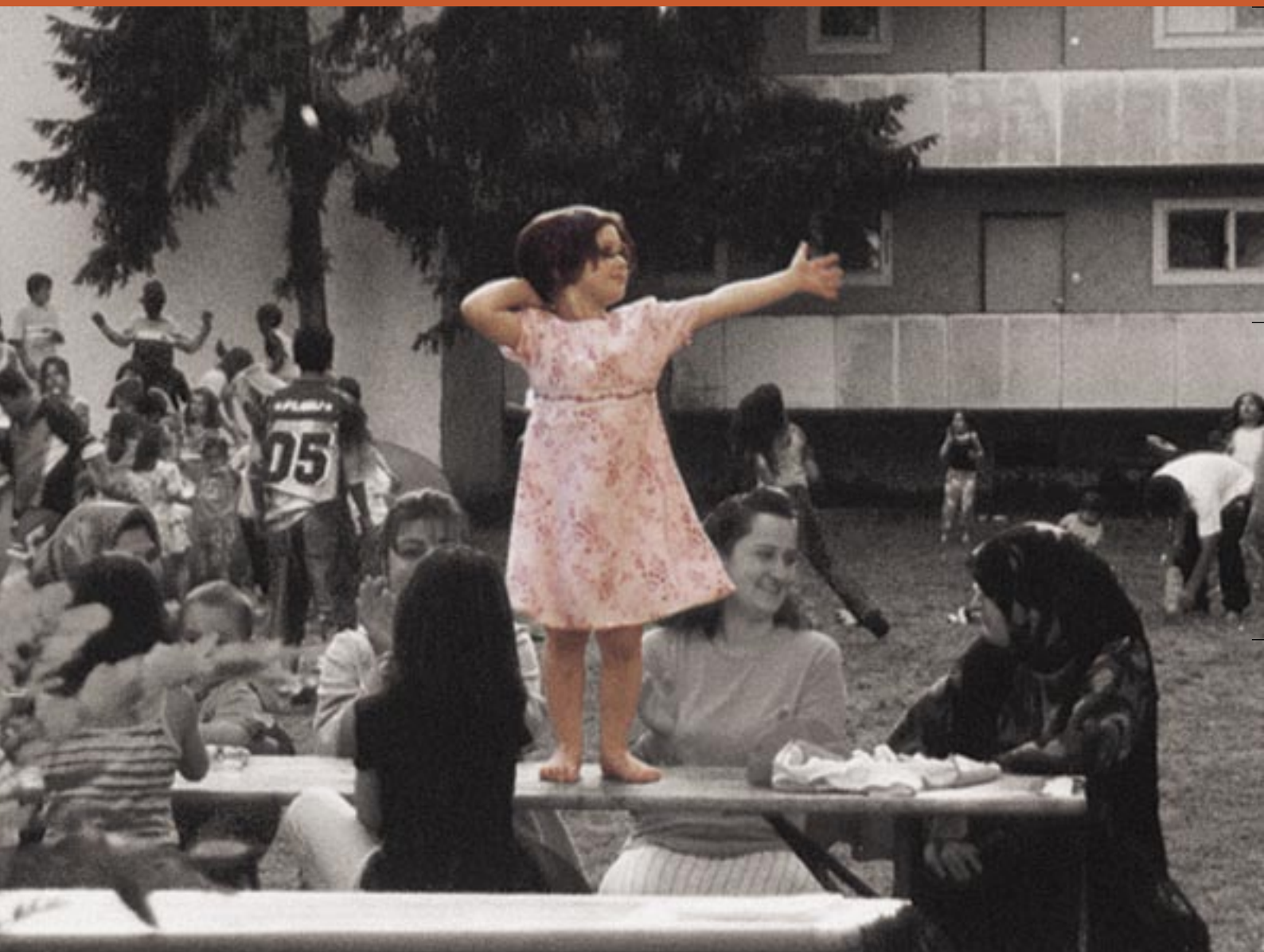


Développement durable du quartier

Quatre quartiers pilotes



Projet **2004** commun aux trois offices fédéraux
de l'énergie (OFEN),
du développement territorial (ARE),
du logement (OFL)
et à novatlantis

Mandataire

- Office fédéral de l'énergie (OFEN)
Andreas Eckmanns, Mark Zimmermann
www.suisse-energie.ch
www.empa-ren.ch
- Office fédéral du développement territorial (ARE)
Fritz Bosshart
www.are.admin.ch
- Office fédéral du logement (OFL)
Verena Steiner
www.bwo.admin.ch

Equipes de projet pour les quartiers pilotes

- Bâle, Gundeldinger Feld
FHBB: P. Voyame (responsable), A. Binz, W. Müller
Kantensprung AG: B. Buser, E. Honegger
Ville de Bâle: M. Lezzi
- Lausanne, Bellevaux
EPFL: J.-B. Gay (responsable), D. von der Mühl,
M. Montavon, D. Malatesta, A. da Cunha, J.-P. Dind
- Lucerne, Basel-/Bernstrasse
BaBeL: J. Inderbitzin (responsable), D. Geissbühler,
N. Spalinger, A. Willener, M. Wandeler
Ville de Lucerne: M. Ineichen, S. Stolz
- Zurich, Werdwies
Econcept: W. Ott (responsable), M. Arend,
Y. Kaufmann
Ville de Zurich: Dr. H. Gugerli (AHB),
M. Emmenegger (FSTE), J. Müller (LVZ)

Direction du projet et auteurs

- Novatlantis – Nachhaltigkeit im ETH Bereich
R. Stulz, C. U. Brunner, Ch. Hartmann
www.novatlantis.ch

Diffusion

- OFCL, Vente des publications fédérales, CH-3003 Berne
www.bbl.admin.ch/bundespublikationen
No d'art. 805.049 f
Tirage: 2000 en allemand, 500 en français

Contenu

3

- 4 **Contexte**
- 5 **Thèses sur le développement durable du quartier**
- 6 **Projet «Développement durable du quartier»**
- 7 **Thèmes**
- 8 **Ecologie dans le bâtiment**
- 10 **Ecologie dans la mobilité**
- 12 **Aménagement du territoire**
- 14 **Société**
- 16 **Économie**
- 18 **Quatre quartiers pilotes**
- 21 **Marche à suivre**
- 22 **Le développement durable du quartier en 7 points**

4 Contexte



Dans notre pays, environ 70 % de la population habite des zones urbaines. Celles-ci sont d'une importance capitale en tant qu'espace vital, économique et culturel de la Suisse. Mais elles sont confrontées actuellement à de multiples problèmes qui affectent l'économie (maintien et développement des atouts régionaux) et la population en général (qualité de vie).

De plus en plus, les agglomérations grignotent l'espace rural. Développement économique et mobilité à bas prix font que la distance entre les lieux de travail et d'habitation ne cesse de grandir. Par ailleurs, les agglomérations souffrent d'une ségrégation sociale croissante, porteuse d'un important potentiel de conflits. De plus, la répartition des tâches entre la Confédération, les cantons et les communes ne permet plus – fédéralisme oblige – d'aborder ces problèmes complexes à l'un de ces niveaux sans concertation avec les autres.

Politique fédérale en faveur des agglomérations

La Confédération a reconnu la nécessité d'apporter sa contribution au renforcement des agglomérations. Fin 2001, le Conseil fédéral a approuvé le rapport «Politique des agglomérations de la Confédération», rédigé sous l'égide de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et du Secrétariat d'Etat à l'économie (seco). Son principal objectif en la matière est le développement durable de l'espace urbain. Pour y parvenir, des mesures doivent être prises à chaque échelon: Confédération, cantons, communes et quartiers. Les solutions ne doivent pas non plus se limiter aux frontières politiques. Il s'agit par conséquent d'intensifier la collaboration à tous les niveaux.

Démarche

Il faut à la fois s'inspirer d'une vision globale et s'appuyer sur l'interaction: la valorisation des espaces urbains dans le sens du développement durable n'est pas seulement un défi sur le plan du bâtiment, de la circulation et de l'aménagement du territoire. Elle doit répondre aussi à des questions de politique énergétique, sociale et culturelle. Cela nécessite l'engagement aussi bien des autorités que de la population. Dans des projets exemplaires, il faut concevoir et réaliser des ensembles de bâtiments d'une certaine importance, en tenant compte des aspects sociaux, économiques et écologiques. Simultanément, il importe d'accroître au maximum l'efficacité énergétique en favorisant les solutions économes en énergie pour les logements et les places de travail, en augmentant la qualité de séjour et en encourageant une mobilité écologique. Le présent projet comporte aussi l'élaboration d'un manuel pour le développement durable du quartier.

Le projet bénéficie du soutien des offices fédéraux de l'énergie (OFEN), du développement territorial (ARE) et du logement (OFL), qui le poursuivront ensemble ces prochaines années.

Thèses sur le développement durable du quartier

La durabilité est fondamentale

Notre civilisation doit impérativement parvenir à concilier les exigences économiques, sociales et écologiques. C'est le seul moyen de donner aux générations à venir une chance de bénéficier d'une bonne qualité de vie.

Le quartier est important

Le quartier représente une communauté importante pour le développement durable, en dépit de son poids politique très modeste. Dans l'optique du développement durable, le quartier a par conséquent besoin de structures spécifiques avec accès direct aux autorités politiques. Le développement durable et sa mise en oeuvre à cet échelon permettent de récolter des expériences et de familiariser la population avec la nouvelle manière d'aborder les choses.

L'identification avec le quartier est nécessaire

Dans la perspective d'un développement durable, la population doit pouvoir s'identifier avec son environnement immédiat. Le quartier doit donc posséder des qualités propres et des particularités qui le rendent attrayant. Dans les quartiers de passage, présentant une forte fluctuation d'habitants, l'identification est nettement plus difficile.

La force économique n'est pas déterminante

La durabilité d'un quartier ne dépend pas de sa force économique, mais de son équilibre, de sa productivité et de son standard de vie. Les mesures de développement doivent correspondre aux exigences et aux possibilités des habitants et tenir compte de leurs particularités culturelles.

Le quartier se caractérise par ses bâtiments, par ses espaces extérieurs et par ce qui y est offert

L'état et la qualité des bâtiments, les espaces extérieurs et la variété des services offerts déterminent le caractère du quartier. Le développement architectural ne doit pas être abandonné au hasard et à la spéculation. Un plan directeur bénéficiant d'un large appui, avec des mesures architecturales à long terme, favorise un développement ciblé.

La mobilité est à la fois l'huile et le grain de sable dans l'engrenage

Faciliter la couverture des besoins fondamentaux (travail, logement, loisirs), c'est réduire les besoins de mobilité. Par conséquent, si une offre spécifique améliore l'attractivité du quartier, sa desserte par les transports publics est primordiale. Le trafic de transit est l'ennemi du quartier durable.

6 **Projet «Développement durable du quartier»**

Le développement durable d'un quartier est difficile pour deux raisons. Primo: bien que le quartier soit un lieu où les gens logent, travaillent et s'amuse, il ne constitue pas, en règle générale, une entité capable d'agir elle-même sur le plan politique; le quartier fait partie de la ville, il est soumis à ses besoins et à ses possibilités. Secundo: la durabilité reste une notion plutôt théorique. Elle désigne une combinaison équilibrée des trois sphères de l'économie, de l'écologie et de la société. Depuis quelque temps, le terme apparaît dans les propos des députés, des chercheurs, des patrons, etc., mais les concepts d'application éprouvés font encore défaut.

Les villes suisses élargissent progressivement leur emprise sur le territoire, tout en se créant des zones à problèmes dans leurs parties anciennes. Dans l'esprit de la politique fédérale des agglomérations initialisée par l'ARE en 2001, le développement durable des quartiers tend à contribuer dans ces zones urbaines (70 % de la population) à établir un espace économique et culturel dans lequel il fasse bon vivre.

Il faut souligner à ce propos l'importance décisive de deux facteurs: la mobilité, qui est source de bruit et de pollution, et la revalorisation des immeubles anciens, entreprise dans des cycles techniquement définissables, en accord avec la population qui y vit et y travaille.

L'OFEN veut promouvoir dans les quartiers, dans le sens des objectifs de SuisseEnergie, des projets de bâtiments, de travail et de mobilité permettant de réduire sensiblement la consommation d'énergie (émissions polluantes) ainsi que l'impact climatique, et d'obtenir ainsi un effet de multiplication.

L'OFL a pour objectifs déclarés le développement urbain et la construction de logements durables: il s'agit de permettre, dans des quartiers pilotes sélectionnés, la réalisation de bâtiments n et de transformations exemplaires, susceptibles de faire voir aux investisseurs et à la population résidante les possibilités d'un développement durable dans ce domaine.

Voilà pourquoi l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), l'Office fédéral du développement territorial (ARE) ainsi que l'Office fédéral du logement (OFL) ont commandé des études approfondies.

Après une mise au concours effectuée par l'OFEN et l'ARE, quatre quartiers, situés dans quatre régions différentes et présentant chacun des chances et des risques spécifiques, ont été sélectionnés en 2004. Le choix s'est porté sur les quatre sites suivants et leur équipe respective:

- Bâle – Gundeldinger Feld
- Lausanne – Bellevaux
- Lucerne – Basel-/Bernstrasse
- Zurich – Werdwies



La durabilité des quartiers a été abordée dans les trois domaines de l'écologie, de l'économie et de la société par l'examen de cinq thématiques importantes:

3 domaines	5 sujets	Coordinateur/trice du sujet
Écologie	Mobilité	Dominique von der Mühl/EPF-L
	Immeubles	Pierre Voyame FHBB/IfE
Économie	Économie	Jürg Inderbitzin, HSW Lucerne
Société	Société	Michal Arend, econcept
	Aménagement du territoire	Fritz Bosshart, ARE

La première phase du projet consistait surtout à élaborer pour chaque sujet une grille de critères applicables aux quatre emplacements. Il fallait donc opposer la problématique de la mobilité, comme elle se présente à Lausanne, à celle de Zurich, Bâle et Lucerne. La direction du programme a consciemment tenté d'établir un contact direct entre les quatre quartiers par le biais des cinq thèmes de travail et de leurs coordinateurs.

On a cherché à déceler en particulier les incohérences et les conflits entre les trois domaines de durabilité.

Jusqu'à présent, peu de conflits de ce genre se sont présentés: par exemple un investisseur municipal, soumis naturellement à de fortes restrictions budgétaires, va-t-il désormais s'associer plutôt au financement de logements pour handicapés ou de logements MINERGIE ?

Le résultat est disponible aujourd'hui sous forme de rapports détaillés concernant chaque thème, avec les présents extraits sur papier.

Les cinq thèmes ont fait l'objet d'une liste de critères et d'indicateurs sous forme de matrice, présentée en résumé ci-après. De plus, des idées de mise en oeuvre, liées aux sites ou indépendantes d'eux, ont été lancées, examinées quant à leur réalisation dans les prochaines années et classées par priorités. Ces propositions ont été discutées avec les propriétaires et les autorités concernées ainsi que, le cas échéant, avec d'autres organes privés ou publics intéressés, qui les ont jugées judicieuses et réalisables.

La direction du programme a envisagé ensuite les possibilités de financement avec les fonds de l'ARE, de l'OFEN et de l'OFL ainsi que, éventuellement, des travaux de recherche plus poussés au titre du programme national de recherche «Renouvellement durable de l'habitat et des infrastructures», lancé mi-2004.

8 Écologie dans le bâtiment

Exemples

Domaines + Thèmes

Consommation d'énergie



- Chauffage
- Eau chaude
- Énergie de production
- Énergie grise
- Énergies renouvelables

Matériaux de construction



- Matières premières et leur extraction
- Polluants
- Récupération
- Entretien et démontage

Terrain / Paysage



- Surface requise
- Aménagement des environs
- Bilan hydrologique

Infrastructure



- Alimentation en eau, eaux usées
- Déchets

Objectifs + Mesures

- Assurer une isolation thermique optimale (si possible avec le soutien de l'Etat).
- Soutenir les économiseurs d'eau.
- Réaliser le préchauffage solaire d'eau sanitaire
- Utiliser des appareils efficients (classe A)
- Utiliser des matériaux avec peu d'énergie grise.
- Offrir des informations aux usagers.

Outils + Instruments

- MINERGIE, MINERGIE-P ou standard équivalent
- Appareils électriques de classe A
- Mise à disposition d'énergie locale (pompe à chaleur, solaire, biogaz, vent)

- Utiliser des éléments massifs au lieu de matériaux composites.
- Aspirer à la réutilisation d'éléments anciens.
- Éviter l'usage de mousses synthétiques et de matériaux composites.
- Utiliser exclusivement des couleurs biologiques
- Préférer les matériaux provenant de ressources renouvelables et obtenus dans le respect de l'environnement.
- N'utiliser que peu ou pas de matières premières à disponibilité limitée

- Label pour les éléments de construction
- Matériaux de construction sans polluants

- Forme d'urbanisation dense
- Aspirer à un aménagement attractif des espaces extérieurs avec plantation adéquate.
- Réaliser des surfaces de parcage végétalisées, la végétalisation des toits, des écoulements par infiltration.

- Sauvegarder et créer des espaces naturels
- Examiner toutes les mesures aussi bien du point de vue humain que de celui des animaux et des plantes.
- Minimiser les atteintes aux cours d'eau naturels en surface comme à la nappe phréatique.

- Collecte séparée de déchets dans le quartier
- Exploitation de l'eau de pluie, WC pour hommes sans eau
- Limiteurs de débit
- Aspirer à des cycles de nutriments fermés (séparation des déchets).

10 Écologie dans la mobilité

Exemples

Domaines + Thèmes

Transports publics



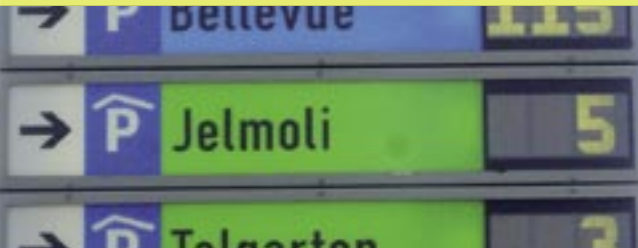
- Offre qualitative
- Arrêts
- Combinaison de moyens de locomotion

Mobilité douce



- Sentiers pédestres et de randonnée
- Chemins pour vélos
- Modération du trafic

Places de stationnement



- Compensation de la surface
- Offre en places de stationnement

Bruit



- Protection contre le bruit
- Pollution de l'air
- Régime de vitesse

Conduite du trafic / information



- Offres de substitution
- Structure d'information
- Conseils en matière de trafic
- Sensibilisation

Objectifs + Mesures

Outils + Instruments

- Réseau d'arrêts le plus dense possible (chacun dispose d'un arrêt dans un rayon de 300 mètres)
- Arrêts accessibles en sécurité, dégagés et bien éclairés.
- Arrêts équipés de sièges, avec de bonnes informations.
- Fréquences élevées (bus et trams en tracés propres).

- Assurer un bon raccordement aux autres moyens de locomotion
- Permettre des tarifs avantageux
- Etre proche de la clientèle
- Assurer un bon niveau de confort aux usagers
- Installer des abris pour vélos (si possible surveillés) près des gares.

- Réseau de chemins éclairés et dégagés réservés aux piétons et aux cyclistes.
- Réseau de chemins et bâtiments publics accessibles en fauteuil roulant.
- Panneaux d'informations sur l'offre placés à des endroits bien visibles

- Introduire des zones à 30 km/h
- Installer des stations pour vélos surveillées (près des gares, des centres d'achat, des installations sportives).
- Introduire d'autres mesures pour modérer le trafic (seuils, chicanes, giratoires, etc.).

- Places de stationnement planifiées au-delà des frontières du quartier.
- Offre en places de stationnement limitée au minimum, en règle générale.
- Parkings souterrains

- Supprimer les places de stationnement en surface et offrir l'espace gagné à d'autres utilisateurs (sentiers cyclables et piétons)
- Réaliser des systèmes de signalisation des places de stationnement libres dans les parkings
- Assurer l'offre de places de stationnement à proximité des gares.

- En règle générale, combattre la source du bruit avant de combattre le bruit lui-même.
- Introduire des zones à 30 km/h
- Prendre des mesures pour fluidifier le trafic (p.ex. giratoires)

- Poser des panneaux informant sur le comportement dans la circulation et sur les bons véhicules (véhicules classe A).

- Informer sur des moyens de locomotion autres que le véhicule à moteur privé.
- Soutenir les plates-formes d'autopartage.
- Réaliser un centre de consultation pour les questions de trafic

12 Aménagement du territoire

Exemples

Domaines + Thèmes

Qualité de l'habitat



- Grandeur des logements
- Agencement des logements
- Eclairage naturel
- Ensoleillement
- Protection contre le bruit intérieur et extérieur
- Espaces extérieurs privés
- Confort

Espaces publics / semi-publics



- Espaces extérieurs pour activités enfantines
- Espaces extérieurs pour les jeunes
- Espace routier / zones de rencontre
- Nature dans le quartier
- Aménagement et plantation dans les espaces publics
- Parkings souterrains

Intensité et diversité d'utilisation



- Lieux d'approvisionnement
- Aménagement et services
- Emplois
- Affectation souple
- Intensité d'utilisation > 0.8

Quartiers favorisant la rencontre



- Zones de détente facilement accessibles à pied
- Encouragement du mouvement et du sport

Objectifs + Mesures

- Créer un environnement stimulant, captivant et sans dangers, accessible même aux enfants non accompagnés.
- Planifier des lieux de rencontre, tels que des installations sportives ou des places publiques, où les jeunes sont soumis à peu de règles.

- Le but visé doit être que les habitants se déplacent plus activement.
- Les zones de détente doivent être aisément accessibles pour les piétons, sans détours ni danger.
- Il faut promouvoir des mesures favorisant les loisirs à proximité du domicile.

- La proximité des lieux d'approvisionnement quotidien et régulier (kiosques, magasins, poste, restaurants, etc.) réduit à la fois la distance à parcourir et le trafic à moteur privé.
- Il faut soutenir l'intégration dans l'habitat (p.ex. améliorer les services au moyen de centres communautaires, de bibliothèques, de lieux de formation et de perfectionnement, de centres culturels, etc.)
- On peut préconiser la densification du quartier dans les limites d'une bonne qualité d'habitat (y c. en construisant des vérandas, des terrasses, etc.)

- Vaste assainissement des bâtiments d'habitation
- Eventuellement création d'autres espaces extérieurs privés (jardins, terrasses, vérandas, etc.)

Outils + Instruments

- Créer des lieux favorisant la communication (zones de rencontre dégagées et bien éclairées, situées près d'espaces semi-publics, telles que des cours ou des jardins communs).
- Prévoir des espaces naturels ou proches de la nature (écoulements par infiltration, prés extensifs, arbres, haies, végétalisation des toits, etc)

- Créer suffisamment d'équipements et des espaces attrayants.
- Réaliser des possibilités de sport et de jeu à proximité.
- Les installations sportives, itinéraires de jogging, parcours fitness etc. doivent être facilement accessibles à pied ou par les transports publics.

- Mêler davantage les lieux d'habitation et de travail afin de réduire les distances pour les pendulaires et d'obtenir une meilleure mixité sociale.
- Aménager des surfaces habitées sans préjuger de leur affectation.
- Permettre une grande variété de formes d'habitation.

Exemples

Domaines + Thèmes

Besoins élémentaires / logement



- Logements disponibles
- Charges locatives

Sécurité et santé



- Protection contre le crime et la violence
- Protection contre accidents et catastrophes
- Sécurité du logement
- Climat et bruit dans le logement
- Qualité de l'air et bruit extérieur aux alentours du logement

Egalité, justice et participation



- Equivalence, égalité des droits
- Justice et protection juridique
- Information
- Participation et cogestion

Approvisionnement, culture et éducation



- Biens d'usage courant
- Offres pour enfants, jeunes, familles
- Desserte, accès aux soins et service public
- Offre culturelle et de loisirs
- Valeurs sociales et ressources mobilisées
- Accès à l'éducation

Attachement à un lieu et conditions de voisinage



- Identification
- Mixité
- Aide et soutien entre habitants
- Contacts et relations entre habitants

Objectifs + Mesures

Outils + Instruments

- Aide à la construction de logements
- Création de formes d'habitation et d'offres particulières pour les groupes socialement désavantagés
- Aides à la recherche d'un logement et conseils aux locataires
- Aide aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique

- Taux de logements vacants de 1–2 %
- Max. 1 personne adulte par pièce
- Loyer < 30 % du revenu du ménage.

- Utilisation et entretien des espaces publics
- Présence policière et intervention rapide
- Conseils/activités pour personnes âgées
- Prévention des crimes et de la violence
- Chemins sûrs pour aller à l'école
- Aide aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Matériaux de construction sains
- Aération adéquate
- Prise en considération de groupes de locataires avec besoins particuliers
- Modérer le trafic / protéger contre le bruit

- Réduire au mieux le nombre de crimes et d'actes de violence.
- Maintenir le nombre d'accidents le plus bas possible.
- Adapter aux circonstances individuelles les systèmes de sécurité du logement, la maximisation n'étant pas nécessairement ce qui convient le mieux au quartier.
- Créer des possibilités de détente à proximité.
- Réduire au mieux les concentrations de polluants dans les bâtiments
- Réduire au mieux les émissions de polluants

- Services de courtage de logements
- Fonds de solidarité et de compensation pour cas de rigueur en matière de loyer
- Attribution équitable et transparente de logements subventionnés par l'Etat
- Amélioration de l'image du quartier

- Services de courtage de logements
- Formation à la compétence relationnelle et à la formulation de requêtes
- Information sur l'offre existante
- Offre d'information en plusieurs langues

- Planification directrice et d'affectation
- Protection d'affectations à faible rendement
- Infrastructure d'accueil pour enfants (crèches, groupes de jeux)
- Projets et offres de loisirs pour les jeunes
- Encouragement des transports publics
- Maintien de cabinets de médecins, de pharmacies et de bureaux de poste
- Manifestations de quartier
- Locaux vacants affectés aux activités culturelles
- Offres de formation variées

- Pour la culture et la formation, aucune offre n'est de trop, en général. Il n'est toutefois pas possible de fixer des valeurs de référence.
- Chaque quartier doit apprécier pour lui-même les mesures proposées.
- En général, la règle suivante s'applique: plus le degré d'approvisionnement est élevé, mieux c'est.

- Réduire les fluctuations
- Soutenir les associations de quartier
- Créer des centres communautaires
- Activer les groupes de population marginalisés

- Revalorisation urbaniste des zones à problèmes
- Projets de logement intégratifs en collaboration avec les investisseurs et les bailleurs

Pour évaluer le développement durable du quartier, il faut tenir compte, au moins pour les aspects économiques, de sa fonction dans la ville toute entière. Seule cette perspective permet de juger quels sont les critères utiles, c'est-à-dire significatifs, et de définir les objectifs que l'on peut attribuer à chacun d'entre eux. Pour les quartiers qui sont l'espace vital de ménages à revenu bas ou moyen, les critères énumérés ci-dessous peuvent convenir. Il est toutefois utile de les réexaminer pour chaque nouveau quartier et de les compléter au besoin. Pour des quartiers fondamentalement différents (zones de travail, quartier du centre-ville), il faut choisir d'autres critères.

Critères à haute pertinence

Critères

- Revenu imposable des personnes
- Niveau des loyers
- Contribuables à bas revenu
- Investissements des pouvoirs publics
- Investissements privés dans la construction de logements
- Disponibilité de produits et de services destinés aux ménages

Objectif visé

- ↑
-
-
- ↑
- ↑
- ↑

Critères complémentaires

Critères

- Taux de chômage
- Nombre d'entreprises avec certificat ISO 14001
- Salariés dans les branches générant une forte valeur ajoutée
- Investissements destinés à améliorer l'efficacité énergétique
- Fréquence des changements de locataires
- Indice des logements vacants

Objectif visé

- ↓
- ↑
-
- ↑
- ↓
- ↓



Ci-dessous, la vue d'ensemble des quatre quartiers impliqués dans le projet «Développement durable du quartier» illustre les différentes possibilités d'évaluation dans le domaine de l'économie.

	Bâle Gundeldinger Feld		Lausanne Bellevaux		Lucerne Basel-/Berns- trasse		Zurich Werdwies	
	Perti- nence	Objectif visé	Perti- nence	Objectif visé	Perti- nence	Objectif visé	Perti- nence	Objectif visé
Critères à haute pertinence								
Revenu imposable des personnes	+	→	+	↑	+	→	+	↑
Niveau des loyers	+	→	+	→	+	→	+	↑
Contribuables à bas revenu	+	→	+	→	+	→	+	↓
Investissements des pouvoirs publics	+	↑	+	↑	+	↑	+	↑
Investissements privés dans la construction de logements	+	↑	+	↑	+	↑	+	↑
Disponibilité de produits et services axés sur les ménages	+	↑	+	↑	+	↑	+	↑
Critères à faible pertinence								
Taux de chômage	-	↓	+	↓	-	↓	-	↓
Nombre d'entreprises avec certificat ISO 14001	-	↑	-	↑	-	↑	-	↑
Salariés dans les branches générant une forte valeur ajoutée	-	→	-	→	-	→	-	→
Investissements destinés à améliorer l'efficacité énergétique	○	↑	○	↑	○	↑	○	↑
Fréquence des changements de locataires	○	↓	○	↓	+	↓	+	↓
Indice des logements vacants	-	↓	○	→	○	↓	○	↓

Pertinence

+ élevée

○ moyenne

- basse

But visé

↑ augmenter, renforcer

→ maintenir

↓ baisser

18 Quatre quartiers pilotes



Bâle – Gundeldinger Feld

Le quartier résidentiel de Gundeldingen se situe dans le sud de la ville de Bâle, entre la gare CFF avec ses voies de chemin de fer et la colline du «Bruderholz».

Gundeldingen, l'un des quartiers les plus densément peuplés de Bâle, présente une proportion importante de population étrangère. Le quartier manquait d'un local couvert non-commercial pouvant servir de lieu de rencontre et d'échanges. En 2001, cet ancien et fort désir des habitants a été réalisé avec la création d'un centre de quartier sur l'aire de Gundeldinger Feld.

Coupé en deux depuis des années par le trafic de transit, le quartier reçoit en son centre un espace libre où la vie de quartier peut se manifester. En complément au projet «Boulevard Güterstrasse» issu de «Werkstadt Basel», l'ancienne aire i doit devenir un centre social et culturel de quartier.

Mesures principales

- Assainissement énergétique des bâtiments
- Sentier informatif sur la durabilité
- Convention «durabilité» pour locataires

Autres mesures

- Éléments d'aménagement du territoire dans le quartier
- Jonctions pour piétons
- Rangée d'arbres Bruderholzstrasse
- Lieu de rencontres de quartier «Querfeld»
- Installation solaire sur le toit de l'hôtel Backpacker
- Écoulement d'eau de pluie par infiltration
- Végétalisation des toits
- Centre de recyclage et d'élimination

Lien

www.gundeldingerfeld.ch

Lausanne – Bellevaux

Le quartier de Bellevaux se situe à environ 1,5 kilomètres au nord du centre-ville de Lausanne. A l'est et à l'ouest, il est délimité par des forêts.

Le quartier abrite un couvent de cisterciens qui date du 12e siècle. Son véritable développement n'a toutefois commencé qu'au début du 20e siècle. Dès 1908, la ville a commencé à y construire des logements sociaux subventionnés. A ce jour, plus de 7000 unités de ce genre ont été réalisées dans l'ensemble de la ville de Lausanne; 76 % ont vu le jour entre 1947 et 1970.



Actuellement, le quartier compte quelque 4600 habitants. Sur ce nombre, 43 % sont de nationalité étrangère et 22 % ont moins de 20 ans.

La part de la population âgée est relativement élevée aussi par rapport au reste de la ville, ce qui s'explique par le fait que les logements sont subventionnés.

Mesures principales

- Assainissement exemplaire des logements sociaux
- Ecomobile (améliorer l'offre sur le plan de la mobilité)
- Densification et amélioration qualitative des espaces publics

Autres mesures

- Optimiser l'implantation des nouveaux immeubles sur le plan de l'ensoleillement.
- Examiner le potentiel d'économies à faire sur le plan de la consommation d'énergie.
- Ecrire l'histoire du quartier

Lien

www.epfl.ch

Lucerne – Basel-/Bernstrasse

Le quartier de Basel- et Bernstrasse se situe dans un axe fortement sollicité à la sortie de Lucerne direction Reussbühl, Littau et Emmen. L'autoroute, la voie de chemin de fer et une route principale très fréquentée longent la Reuss dans le goulet topographique séparant deux collines: Gütsch d'un côté et Bramberg de l'autre.

Depuis l'occupation de ce territoire, le quartier a revêtu des fonctions diverses dans le contexte urbain. Dès 1830, des entreprises artisanales telles que des ferblanteries, des menuiseries et des forges édifiaient des bâtiments d'habitation et des ateliers.

La construction du chemin de fer, dès 1860, a valu à Lucerne l'essor économique et une croissance fulgurante. Aujourd'hui le quartier est fortement marqué par une population d'origine étrangère avec divers genres de vie spécifiques. Aucun autre quartier de la ville ne présente une part d'étrangers comparable. La répartition des âges est intéressante aussi. L'arrondissement Basel-/Bernstrasse est celui qui a la plus faible proportion de personnes âgées et une très forte part de jeunes. Aucun quartier de la ville ne compte autant d'enfants. En raison de cette structure démographique, une offre très variée de possibilités d'achats s'est formée le long de Baselstrasse.

Il conviendrait de réduire la fonction de lieu de transit qui est celle du quartier aujourd'hui pour lui conférer plus de stabilité et de qualité de vie. Une solution possible serait l'aménagement architectural et social de l'espace vital, une autre la revalorisation des immeubles existants.

Mesures principales (dans le cadre de NaQu)

- Développement des immeubles et des espaces libres du quartier
- Projets concrets de construction / logements pour étudiants

Autres mesures (dans le cadre de NaQu)

- Secrétariat de quartier
- Définir l'organisation des processus de développement du quartier

Lien

www.luzern.ch



Zurich – Werdwies

Le quartier de Grünau, qui fait partie d'Altstetten (9e arrondissement), est délimité au nord par la Limmat et à l'ouest par une grande zone de jardins familiaux. À l'est, Europabrücke et les terrains de sport de Hardhof forment une sorte de verrou par rapport aux zones de développement de Zurich-Ouest. La frontière la plus tranchante se situe au sud avec l'autoroute A1. En raison de ces délimitations naturelles et structurelles, Grünau est une sorte d'île entretenant très peu de rapports avec les quartiers voisins.

Le quartier se caractérise avant tout par les grands ensembles de logements municipaux, coopératifs et privés. Une partie d'entre eux (p.ex. Bernerstrasse) ne correspond plus aux exigences actuelles de confort.

La population du quartier (locataires et copropriétaires) réunit surtout des personnes de la classe moyenne inférieure et à bas revenu.

Mesures principales

- Liste de contrôle des nouveaux bâtiments à concevoir
- Développement durable des bâtiments appartenant à la ville
- Développement dans la perspective d'un parc d'immeubles municipaux atteignant à long terme les objectifs de durabilité de la société 2000 Watt
- Mesures politiques cohérentes de la ville de Zurich en matière de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Autres mesures

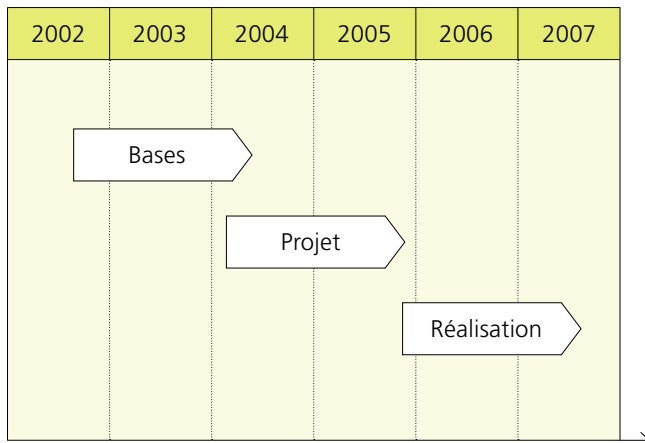
- Sondage d'anciens locataires
- Continuité des institutions du quartier confrontées à des démolitions et à des transformations
- Concept: avenir de la centrale de chauffage Grünau
- Meilleur raccordement aux quartiers avoisinants
- Maintien du niveau d'approvisionnement actuel
- Perception du quartier chez les habitants de la ville: y travailler activement

Lien

www.stzh.ch

Marche à suivre

Le projet se divise en trois phases, échelonnées comme suit:



Phase 1 – Bases

Élaboration des éléments de base, enquête sur le statu quo dans les quartiers, prise de contact avec les propriétaires, les autorités et les usagers, terminologie de la durabilité.

Phase 2 – Projet

Conception des projets, ensembles d'indicateurs, organismes responsables désignés.

Phase 3 – Réalisation

Concrétisation de certains projets, mise en place du monitoring, approfondissement scientifique dans le cadre du Programme national de recherche 54.

La phase 1 est terminée et les conclusions sont résumées dans la présente brochure. L'OFEN, l'ARE et l'OFL ont identifié une série de projets à mettre au point dans le cadre de la phase 2 et susceptibles de bénéficier d'un soutien lors de la réalisation.

Il appartient désormais aux directeurs de projet dans les quartiers et aux organismes responsables locaux de concrétiser leurs idées (phase 2) et d'obtenir des moyens financiers. S'ils y parviennent, les projets bénéficieront également d'un soutien financier des offices fédéraux, qui assureront encore un suivi technique.



Outre les travaux dans le cadre des trois phases définies ci-dessus, les différents directeurs de projet ont également soumis des projets au Programme national de recherche (PNR 54). En cas de mise en oeuvre, ceux-ci seront traités en parallèle et fourniront des résultats scientifiques approfondis.

La direction du projet et les offices fédéraux abordent à présent une phase de relations publiques. Au moyen de la présente brochure, il s'agit de prendre contact avec les institutions ci-après afin de poursuivre la recherche pour le développement durable des quartiers et de mettre en place un forum des quartiers:

- Cantons (direction des constructions)
- Communes
- Associations
- Corporations
- EPF et hautes écoles spécialisées

Compte tenu de leurs moyens financiers limités, les trois offices fédéraux impliqués (OFEN, ARE et OFL) ne sont pas en mesure de réaliser le développement durable des quartiers, mais veulent donner des impulsions et fournir une aide au démarrage de certains projets. Telle est la raison d'être des activités décrites plus haut.

22 Le développement durable du quartier en 7 points

1. Le développement durable du quartier est un processus à long terme

Le développement durable du quartier ne vise pas un succès rapide, mais doit déployer des effets durables. Le choix des objectifs et des mesures se fera donc en tenant compte du moyen et du long terme. Cela évitera des frustrations inutiles chez les acteurs et les personnes concernées.

2. Affecter les ressources de manière efficace

La mise en oeuvre efficace d'argent, d'énergie, de matériel et de terrains est une condition fondamentale du succès. Les ressources personnelles et financières doivent être mises en place à temps.

3. Bien structurer le processus et l'organisation

Le développement durable du quartier est un processus complexe avec un grand nombre d'acteurs aux intérêts parfois divergents. En raison des ressources limitées, les décisions doivent être prises en temps utile. Cela exige une organisation spécifique, avec une bonne répartition des tâches, des structures décisionnelles claires et des rapports aisés avec l'administration et les représentants politiques.

4. Définir les buts et les mesures – régler les conflits d'objectifs

Sans objectifs clairs, le développement durable des quartiers mène à une impasse. Les décideurs doivent se concerter sur les buts principaux et les buts accessoires et les fixer dans une convention. Si des conflits surgissent par rapport aux objectifs, il faut les révéler et les surmonter. La mise en oeuvre des objectifs doit faire l'objet d'un plan de mesures échelonné, indiquant les possibilités de financement et les responsabilités personnelles. Les buts et les mesures doivent être réalisables.

5. Définir les valeurs ajoutées

Les objectifs fixés quant au développement durable d'un quartier peuvent être déclarés en termes de valeur ajoutée. La valeur ajoutée matérielle est l'équivalent des mesures qu'elle nécessite, l'accent n'étant pas mis sur les investissements initiaux, mais sur les coûts pendant toute la durée de ces mesures. La valeur ajoutée immatérielle, en revanche, relève de la perception subjective des acteurs et par conséquent, elle est difficile à chiffrer. Mais si le but d'une mesure est reconnu comme valeur ajoutée, cela augmente ses chances de réalisation.

6. Assurer que les objectifs seront atteints avec la qualité voulue

Les processus complexes développent une dynamique propre; avec le temps, ils deviennent difficiles à saisir dans leur ensemble. Pour ne pas perdre de vue les objectifs initiaux et assurer leur mise en oeuvre, une assurance qualité indépendante peut s'avérer très utile.

7. Participation et communication

Les mesures en faveur du développement d'un quartier doivent être acceptées et soutenues par le plus grand nombre possible d'intéressés. Mais leur financement ne va pas sans une perspective de bénéfice – qu'il soit matériel ou immatériel. Afin de créer un rapport de confiance mutuelle, il faut présenter les arguments de manière transparente pour tous et en fonction du groupe cible visé. La conception directrice est un instrument servant à fixer, dans leurs grandes lignes, les aspirations et les objectifs visés. Elle peut aussi servir d'instrument de marketing auprès des investisseurs.



are

Bundesamt für Raumentwicklung
Office fédéral du développement territorial
Ufficio federale dello sviluppo territoriale
Federal Office for Spatial Development



BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI
UFFIZI FEDERAL PER L'ABITARE



Office fédéral de l'énergie OFEN

Worbentalstrasse 32, CH-3063 Ittigen · Adresse postale: CH-3003 Berne
Tél. 031 322 56 11, Fax 031 323 25 00 · office@bfe.admin.ch · www.admin.ch/bfe