



Derrière l'image d'Épinal de la vie en vert, les éco-quartiers sont eux aussi sujets à la spéculation immobilière et reposent sur des règles collectives contraignantes pour leurs habitants.

# Les quartiers durables le sont-ils vraiment?

Plus courants à l'étranger qu'en Suisse, les éco-quartiers n'ont parfois de durable que le nom, au demeurant même pas protégé.

SOPHIE KELLENBERGER

**T**rès tendance, l'appellation éco-quartier n'est pas protégée. C'est ainsi que des promoteurs de grands ensembles de la région parisienne ont notamment permis à leurs projets d'être débloqués après qu'ils les ont habilement rebaptisés écoquartiers, quand bien même ils n'en avaient que peu de caractéristiques. N'importe qui peut donc apposer ce vocable sur n'importe quel projet immobilier présenté comme un tant soit peu efficient. Même en Suisse, certaines grosses entreprises générales, mais aussi des directeurs de coopérative, appliquent ce qualificatif sur des ensembles d'habitations qui ne sont souvent que la juxtaposition de bâtiments labélisés Minergie.

«Au minimum et au départ, un écoquartier ne mérite d'être considéré comme tel que quand l'aménagement de l'espace public répond aux besoins des usagers, lorsque les bâtiments sont écologiques et énergétiquement autonomes et s'il y a des actions pour la promotion de la mixité sociale et intergénérationnelle ou pour l'accroissement de la

mobilité douce, entre autres choses», résume Verena Schäffer-Veenstra. Géographe et urbaniste, elle a réalisé une thèse sur les questions de gouvernance urbaine des quartiers durables à l'Université de Lausanne. A supposer que l'une ou l'autre de ces caractéristiques – ou même toutes – soient remplies, rien ne garantit toutefois que, dans les faits, un tel quartier conserve au fil du temps ses qualités premières.

## GHETTOÏSATION SOCIO-CULTURELLE

C'est que les pièges sont nombreux. Au départ déjà, en raison de certains surcoûts liés aux ambitions qualitatives de tels projets, ou plus simplement au prix du terrain de la région concernée, le risque existe que des populations en soient exclues, parce que manquant de ressources socio-économiques pour y accéder. Mais c'est surtout en cours de route que, progressivement, l'idée généreuse du début se péjore, dès lors que, pour toutes sortes de raisons, les prix des loyers montent et induisent une ségrégation. «Le phénomène est encore plus marqué lorsque, non coopératifs ou non subventionnés, les logements sont achetés par des propriétaires et que, de revente en

## Eviter les pièges aux Plaines-du-Loup...

Le futur quartier lausannois des Plaines-du-Loup revendique d'ores et déjà son exemplarité. Les urbanistes sauront-ils éviter les pièges des éco-quartiers? Christophe Gnaegi, architecte associé chez Tribu architecture, à Lausanne, qui a remporté le concours d'urbanisme en 2010, espère que la mixité sociale y sera plus réelle qu'ailleurs.

La Ville étant propriétaire de presque l'entier des terrains, l'octroi des droits de superficie, dans le principe du projet, serait ainsi lié à une clé de répartition de 30% de logements subventionnés, 40% de loyers régulés et 30% seulement de logements en marché libre ou en PPE. «Cette maîtrise foncière très forte est un bon moyen de garantir un choix d'appartements aux loyers tous très différents et permet d'éviter la hausse des appartements meilleur marché.»

Question **voitures**, leur nombre sera limité dans le quartier: «Il ne leur sera accordé aucun macaron valable ailleurs dans la ville qui leur permettrait de squatter les quartiers environnants. Les habitants ne pourront donc s'y garer que pour une durée d'une heure à une heure et demie. En échange, la mobilité douce et les transports en commun seront encouragés, de même que le covoiturage et des solutions de type Mobility.»

«Pour éviter le côté quartier-dortoir, des **emplois** y seront créés; soit 7000 habitants et 4000 emplois installés garantissant le lien avec la ville et ses activités dans la journée. Les rues des quartiers voisins se prolongeant aussi dans l'écoquartier, le lien avec eux en sera encore plus fort et naturel, ajoute Christophe Gnaegi, pour qui un éco-quartier ne doit pas constituer un îlot d'exception. C'est d'ailleurs toute la ville qui devrait devenir un grand éco-quartier.»

...

A contrario de la logique moderniste qui visait à faire semer de grandes pelouses pour écarter les bâtiments les uns des autres sans réfléchir à leur usage, aujourd'hui, aux Plaines-du-Loup, chaque mètre carré est planifié, rendant l'espace appropriable et plus sûr. «Si on connaît l'autre, on n'en a plus peur.» D'où aussi, dit l'architecte, «davantage de plaisirs possibles avec moins d'envies de délinquance et de détériorations qui sont souvent des protestations».

Partout donc, beaucoup de petites places favorisant la rencontre ou des lieux comme des tennis ou des jardins potagers. L'idée générale est aussi celle d'un quartier équilibré avec, d'un côté des bâtiments, une façade au-dessus d'une forte activité, mais de l'autre côté, sur l'autre façade, davantage de calme et de ressourcements possibles.

Pour éviter que la technologie ne soit très vite dépassée l'accent est mis sur des solutions passives. C'est ainsi que l'orientation du quartier est essentiellement nord-sud avec davantage de façades sud que est-ouest. Cette solution de pur bon sens grâce au solaire passif permet, à elle seule, 20% d'économie de chauffage.

Même bon sens pour la hauteur des immeubles: ceux de devant sont plus bas pour qu'en hiver, quand le soleil est bas, aucune ombre portée ne gêne le réchauffement des immeubles de l'arrière. A l'inverse, pour éviter la surchauffe en été lorsque le soleil est plus intense et plus haut, les balcons de deux mètres de l'appartement du dessus, font office de pare-soleil et évitent que les rayons tapent directement sur les vitres. Une façon simple et naturelle de garantir la fraîcheur en été et le réchauffement en hiver.

revente, les prix grimpent sous l'effet mécanique des prises de bénéfices: «A GWL à Amsterdam, aux Pays-Bas, dans un éco-quartier cité comme modèle en termes de mixité sociale, le prix des appartements a ainsi doublé en dix ans», explique Verena Schäffer-Veenstra.

Pour Jean Ruegg, professeur à l'Institut de géographie et durabilité de l'Université de Lausanne, «le risque de ghettoïsation est aussi socio-culturel, car ces quartiers rassemblent souvent des populations de convictions semblables; les urbanistes évoquent une «aggrégation sélective» qui, en réponse, peut limiter l'accès à certains ou susciter une préférence pour d'autres quartiers de la ville plus «divers». A Freiburg, en Allemagne, plusieurs habitants préfèrent ainsi habiter ailleurs qu'à Vauban, quartier écologique pourtant souvent cité en exemple à l'international».

#### LA CONVICTION DES HABITANTS EST INDISPENSABLE

«Chassez le naturel, il revient au galop», dit le proverbe. Et pour le faire mentir, les urbanistes doivent s'accrocher. Verena Schäffer-Veenstra a observé qu'à l'usage, beaucoup d'habitants d'éco-quartiers retournent à des pratiques moins conformes à l'idée originelle. En dépit du fait qu'ils habitent des quartiers parfois conçus pour pouvoir se passer de toute voiture et qu'ils ont signé un engagement en ce sens, certains achètent tout de même un véhicule qu'ils ne pourront garer qu'en dehors de l'éco-quartier... augmentant ainsi les problèmes ailleurs dans la ville.

«Toutes les règles collectives sont contraignantes. Ce qui est valable écologiquement parlant peut se révéler difficile à vivre au quotidien», observe le professeur Jean Ruegg. Un constat confirmé par Verena Schäffer-Veenstra: «Les gestes et comportement des utilisateurs ont un impact important sur le bilan des écoquartiers. Certains bâtiments Minergie munis d'aération naturelle (ventilation contrôlée) sont par exemple déréglés parce que des habitants qui avaient froid les ont bouchées. Ensuite, ils ouvrent les fenêtres en surchauffant.» La plus belle technologie n'est rien sans un sentiment d'identification au quartier. Or, trop souvent, rien n'est fait pour expliquer et convaincre; pas seulement les premiers locataires ou propriétaires, mais surtout les suivants, ceux qui occuperont les lieux dans un deuxième temps, sans avoir reçu le mode d'emploi. «Sans la conviction des habitants et leur appui, rien dans un éco-quartier ne peut avoir de sens, conclut la chercheuse. Malgré quoi il est rare qu'un écoquartier soit précédé d'une véritable concertation avec ses futurs utilisateurs et que leurs besoins soient réellement intégrés dans les planifications.»

L'architecte lausannois Christophe Gnaegi fait partie de ceux qui ont développé un outil en ligne – [www.quartiersdurables-bysmeo.ch](http://www.quartiersdurables-bysmeo.ch) – à la demande de la Confédération. Ce logiciel open source et libre d'accès permet, selon des critères quantitatifs et qualitatifs, de définir un écoquartier de qualité. Une sorte de check-list des éléments permettant de pouvoir durablement qualifier de la sorte un habitat collectif. ●



ALAIN ROULLIER, CC