

Propriété

Magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez-soi

MAI 2020 – N° 3 – FR. 6.50

GROS PLAN

Logements contemporains
et «écoquartiers»

LÉGALEMENT VÔTRE

Avis des défauts:
précision et immédiateté
s'imposent!

CÔTÉ PRATIQUE

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS: RÊVES DE GRAND AIR

LE COIN DU BAILLEUR
CONGÉ ÉCONOMIQUE ET CONGÉ-VENTE:
DEUX SITUATIONS PARTICULIÈRES



Logements contemporains et «écoquartiers» Le «vivre-ensemble» ne se décrète pas



«Comment construire pour mieux vivre ensemble?» C'est pour répondre à cette question et d'autres que le canton de Vaud a édité en 2018 «Habiter demain», ouvrage collectif qui tente de définir des pistes pour un «développement durable du milieu bâti». Ce Gros plan est l'occasion de présenter des projets se rapprochant de cet idéal dans toute la Suisse romande, et de faire le bilan de cinq ans de «mixité sociale» à Eikenott, premier écoquartier romand inauguré à Gland (VD) il y a cinq ans.



Depuis l'adoption de la LAT, force est de constater que l'on n'a jamais autant construit.

le «vivre ensemble»: tels sont les principes dictant les nouvelles approches en matière de construction de logements. Principes appuyés par la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accepté par le peuple en mars 2013, et renforcée par l'adoption de la Stratégie énergétique 2050 en mai 2017.

Depuis l'adoption de cette législation, force est de constater que l'on n'a jamais autant construit. Le conseiller d'Etat «Vert» genevois Antonio Hodgers a d'ailleurs été vivement contesté à ce sujet par des citoyens estimant paradoxal qu'un écologiste densifie en sacrifiant arbres et espaces verts en pleine ville pour construire des immeubles. Résultat: les Genevois ont refusé en février à 55% le déclassement de deux zones villas à Cointrin pour construire 2300 logements, donnant suite à deux refus de déclassement au Petit-Saconnex et à Pré-du-Stand. Les habitants de Tolochenaz (VD) ont également dit non en février au projet SudVillage qui projetait l'implantation de logements et services pour 2500 habitants supplémentaires dans cette commune de 1900 âmes.

Eviter le «mitage du territoire», construire «durable» avec des matériaux respectueux de l'environnement en économisant les ressources, densifier ou intensifier le milieu bâti, et ce à proximité des transports publics et des commerces, tout en améliorant la mixité sociale et

DENSIFIER MOINS?

Une volonté de «densifier moins»? A Prilly, le projet En Broye, contesté par de multiples oppositions depuis 14 ans et ayant nécessité 7 autres projets, prévoit la construction de 6 immeubles de cinq étages pour 266 habitants. Un plan de quartier sera soumis au Conseil communal en mai, le syndic précisant dans le 24 Heures du 10 mars que «ce n'est absolument pas la Commune qui tient absolument à construire des immeubles de 5 étages à cet endroit. C'est



le canton qui l'impose.» Mais le Service du développement territorial de l'Etat de Vaud a lâché du lest, en passant un accord avec la Ville de Prilly pour abaisser de 250 à 200 le nombre d'habitants par hectare. Une dérogation très rare selon l'Etat, mais une décision qui intéressera les communes craignant une densification imposée par le canton, à l'instar de Saint-Sulpice qui a sorti un espace vert du calcul de la densité pour le quartier Sus le Jordil... Cela fait partie «des petits leviers dont usent les communes pour densifier moins», signe du décalage entre la volonté cantonale d'imposer la densification, et les sensibilités communales.

Soucieuse de cette problématique, la Ville de Lausanne vient de décider de nommer une commission d'urbanisme et d'architecture formée de cinq experts pour le traitement de permis de construire hors concours d'architecture. Trois architectes, un(e) urbaniste et un(e) spécialiste de l'histoire du patrimoine en feront partie et seront

recrutés dans d'autres cantons pour garantir un regard extérieur. «Par le passé, Lausanne n'a pas toujours bien

Des associations se créent un peu partout pour lutter contre cette «urbanisation effrénée» répondant à la demande d'une population urbaine qui a triplé en 150 ans.

défendu son patrimoine et son histoire, en particulier les ensembles bâtis de qualité», disait le syndic Grégoire Junod dans le 24 Heures du 6 mars.

URBANISATION EFFRÉNÉE

Des associations se créent un peu partout pour lutter contre cette «urbanisation effrénée» répondant à la demande d'une population urbaine qui a triplé

en 150 ans, «avec pour corollaire une perte de surfaces agricoles et naturelles et une augmentation de l'énergie gaspillée, cette voracité spatiale exerçant une pression toujours plus forte sur les ressources gaspillées, en premier lieu le sol», comme le souligne «Habiter demain».

Aujourd'hui, quelque 80 000 logements seraient disponibles en Suisse, et certains spécialistes du marché immobilier, à l'instar du promoteur lausannois Bernard Nicod, s'inquiètent de la possibilité d'une «bulle» immobilière face à cette frénésie immobilière. En Valais et à Fribourg, des gérances multiplient les stratagèmes afin de louer leurs appartements, notamment en offrant des loyers gratuits. Il semble y avoir un net décalage entre l'offre et la demande, du point de vue spatio-temporel.

L'IDÉAL DES ÉCOQUARTIERS

La solution à moyen et long terme, pour contenter tout le monde, résiderait-elle dans les écoquartiers? A en juger de



© Quartier des Cherpines, Genève

l'expérience à l'étranger et en Suisse alémanique (les innovations en matière sociale et écologique viennent toujours du Nord), ce mode d'habitat semble le mieux à même de répondre aux défis actuels. Encore faut-il que les promoteurs cernent les attentes des futurs habitants «en amont», afin d'éviter des erreurs et les ajustements nécessaires a posteriori. C'est ce qui ressort de notre interview avec Christelle Giraud, présidente de l'association Aqenott, fondée en 2015, qui réunit les habitants de l'écoquartier Eikenott (gland en norvégien) à Gland (VD).

Désirs, besoins et hantises des futurs habitants devraient donc être soigneusement analysés avant de commencer la construction par le biais de «démarches participatives», concept de plus en plus utilisé par les autorités afin de mieux cerner les attentes de la population.

LE «VIVRE ENSEMBLE» SE CONSTRUIT...

Il ressort également de notre petite enquête que le «vivre ensemble» ne se décrète pas mais se construit. Il ne suffit pas de se gargariser des notions de «mixité sociale», de solidarité et de convivialité pour réussir à faire cohabiter harmonieusement des gens de tous les âges, origines et milieux sociaux d'un coup de baguette magique! C'est pourquoi des associations d'habitants sont essentielles pour animer les «espaces communs», créer des liens, rapprocher les habitants et instiller en eux ce désir de partage, qui peut rebuter certains individualistes et misanthropes, mais sensiblement améliorer la qualité de vie de certains isolés. Qualité de vie: c'est le mot qui est sur toutes les bouches, dont la définition n'est pas la même pour tous. Mais c'est un autre débat...

Nous allons vous présenter ci-après un projet d'écoquartier par canton romand, le plus important étant Métamorphoses à Lausanne, qui projette notamment deux écoquartiers permettant d'accueillir 15 000 nouveaux



habitants-emplois. Signe de l'importance des consultations en amont des habitants, le Conseil communal de Lausanne a vécu début mars des tensions au sujet des tarifs énergétiques prévus. Il était apparu que des futurs habitants appartenant à une coopérative pourraient payer trois fois plus cher le chauffage par pompes à chaleur répondant aux exigences de la société à 2000 watts que s'ils étaient alimentés par le chauffage à distance. Cette «injustice» a été dénoncée mais une solution semble avoir été trouvée. Faudra-t-il en arriver à un «financement solidaire» du chauffage écologique des écoquartiers? En tous cas, il semble que Lausanne soit à l'écoute des vœux des futurs habitants puisqu'elle vient de compenser les 320 arbres abattus pour construire l'écoquartier des Plaines-du-Loup en plantant 300 arbustes dans une pépinière en attente, qui compléteront les espèces maintenues sur pied ou préservées pour les transplanter. Le but à moyen terme est d'obtenir 30% de surface ombragée afin de lutter contre les canicules notamment. Les chiffres donnés dans ces présentations peuvent n'être que des projections ou estimations.

Métamorphoses à Lausanne (VD)

Lieux: Plaines-du-Loup et Près-de-Vidy.

Superficie: L'écoquartier des Plaines-du-Loup (8000 habitants ou 11 000 habitants-emplois) occupera l'espace libéré par les actuels terrains de football, le stade olympique et le parking du vélodrome. Celui des Près-de-Vidy (2500 habitants ou 3500 habitants-emplois) occupera une zone actuellement fouillée archéologiquement.

Nombre d'habitants attendus: 10 500

Emplois: 4000

Fin du projet: 2030

Concept: Métamorphose a pour ambition de répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'activités et d'équipements sportifs, en favorisant des constructions écologiques ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle. Le projet s'inscrit dans le développement de l'agglomération Lausanne-Morges afin de doter la ville de logements durables, de transports publics performants, de places de travail et d'équipements sportifs supplémentaires. Des installations sportives sont parallèlement créées sur divers sites de la ville.



© Ronquoz 21, Sion

Ronquoz 21 à Sion (VS)

Lieu: Sion, entre les voies CFF, le Rhône et l'autoroute.

Superficie: 60 hectares.

Nombre d'habitants attendus: 900

Emplois: 400

Lancement du projet: 2019

Durée du projet: une trentaine d'années

Concept: Le projet occupe aujourd'hui un espace central à proximité de la gare actuellement essentiellement industriel, idéalement situé pour y développer un quartier mixte comprenant logement, bureaux, activités et équipements publics. Cette transformation a déjà commencé, notamment avec l'arrivée du Campus de la Haute Ecole du Valais (HES) et de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL.) «Ronquoz 21 est un long processus

urbanistique qui commence, depuis les études préliminaires jusqu'à l'adoption d'un plan de zone et des plans de quartiers. A la suite de la démarche participative, un concours d'urbanisme sera organisé afin de définir la morphologie et l'identité futures du quartier. Une fois le plan de zone et des plans de quartiers adoptés, la transformation effective du quartier s'étalera sur plusieurs dizaines d'années», précise le site Internet.

Ecoquartier des Echervettes à Romont (FR)

Lieu: Romont.

Superficie: 66 hectares.

Nombre de logements: 280

Nombre d'habitants attendus: 800

Emplois: 100 à 200

Durée du projet: premiers occupants en 2021 dans les deux premiers bâtiments, suivis d'autres dans les années futures.

Concept: «L'Ecoquartier des Echervettes se veut un ensemble ouvert et générateur de synergies avec son environnement, mais aussi une enceinte protégée des nuisances et apte à offrir un cadre de vie autonome.» Il comprendra 135 appartements en PPE, 76 logements locatifs, un hôtel de 81 chambres et trois suites, 12 chambres offrant un service hôtelier de qualité et des possibilités de prise en charge ambulatoire et de séjours de convalescence, un restaurant de 150 places, un «SPA-wellness» de plus de 1000 m², divers commerces de proximité, un centre médical pluridisciplinaire, une crèche-garderie bilingue, plus de 700 places



de parking souterrain et de multiples espaces de jeux, de détente et de rencontre, y compris des carrés privatifs et des jardins familiaux.

Quartier des Cherpines à Genève

Lieu: à cheval sur le territoire des communes de Plan-les-Ouates et Confignon, en extension sur la zone agricole.

Superficie: 58 hectares.

Nombre de logements: 4000

Nombre d'habitants attendus: plusieurs milliers.

Emplois: 2500 emplois, dont 1300 emplois répartis dans plus de 100 000 m² de surfaces brutes de plancher au sein de l'écoParc des Cherpines.

Début du projet: 2012

Durée du projet: démarrage des travaux en 2021, livraison des premiers logements et espaces publics en 2023.

Concept: «Le futur quartier durable des Cherpines sera un quartier mixte où



cohabiteront différentes typologies de logements (subventionnés, copropriété et loyers libres). Il accueillera trois écoles de plusieurs niveaux pour un total de 2500 élèves, ainsi qu'un centre d'équipements publics sportifs et culturels. Un réseau de mobilité douce sera réalisé pour l'ensemble du quartier

qui sera desservi par le futur tram Genève/Saint-Julien, en prolongement de l'actuelle ligne 15. Les espaces publics façonneront l'image du quartier, autour desquels viendront s'organiser les îlots d'habitations. Les espaces verts seront nombreux et variés: un parc de sport et de loisirs, les bords de l'Aire renaturée