



Comme le montre l'exemple du quartier Oberhof, la structure des espaces ouverts est très importante pour le bien-être des occupants.

«Tant d'avantages réunis en un seul lieu»

Une identification de haut niveau est très prisée aujourd'hui, tout spécialement pour l'habitat. Avec la certification SNBS, standard suisse pour la construction durable, les communes peuvent donner de nouvelles impulsions en matière de bâtiments neufs. Un exemple parlant: l'«Oberhof», à Eschenbach (LU)

On construit partout dans les principales agglomérations. Les barres d'immeubles anonymes se ressemblent toutes, que ce soit aux portes de Genève, Berne, Zurich ou Bâle. Conséquence, une forte rotation des locataires, signe que les occupants de ces logements ne sont pas heureux dans ce type d'habitat, et un taux de vacance élevé, qui ne favorise pas le rendement de ces biens immobiliers, à long terme tout au moins.

Avec le standard SNBS, les urbanistes et les maîtres d'ouvrage disposent d'un instrument encore beaucoup trop rarement utilisé pour bâtir dans un esprit durable, global, donc contemporain. Il en va de tout le cycle de vie de l'immeuble, du caractère écologique de sa construction, du confort de logement, mais aussi de la connexion aux réseaux de transports. Il s'agit de répondre aux besoins de l'«habitant d'aujourd'hui». Matthias Amsler, architecte chez Mirlo Urbano, a réalisé le projet Oberhof à Eschenbach, dans le canton de Lucerne, en collaboration avec le bureau d'urbanisme Brühlmann Loetscher. «Le gros avantage, c'est la prise en compte à large échelle du développement durable», constate-t-il. Le standard SNBS s'appuie sur les critères environnementaux Minergie et MinergieEco. Comme le montre l'exemple du

quartier Oberhof, il ne s'agit pas de locaux «morts» mais bien de lieux de vie, où des gens habitent et où d'autres travaillent. La structure des espaces ouverts est très importante pour le bien-être des occupants. Avec son tulipier de Virginie vieux de quarante ans, la place Oberhof est devenue le nouveau point de rencontre de toutes les générations du village, là où auparavant étaient stationnées des voitures. Un café-restaurant y joue un rôle central.

Dans une cour intérieure insonorisée, une cuisine communautaire permet d'organiser des fêtes et autres rencontres entre habitants. Cette zone semi-publique est élégamment délimitée par de petits pavés et des plantes. Pour les constructeurs réunis autour du maître d'ouvrage Beat Burkard, une chose était fondamentale dès le départ: «Nous avons embarqué la population avec nous.» Participation et information étaient les maîtres mots. Et cela leur a réussi puisque, en votation, les citoyens d'Eschenbach ont approuvé le plan de quartier à 75%. Matthias Amsler relève une autre particularité: «Même si les travaux nous ont amenés à éventrer toutes les rues du quartier, pas un seul riverain n'a fait opposition lors de la mise à l'enquête.» Pour lui, cela souligne bien l'intérêt primordial d'associer les personnes



Beat Burkard et Matthias Amsler sont convaincus que le standard SNBS ouvre le dialogue.

concernées et de tenir compte de leurs besoins. En l'occurrence, la transformation était considérable. On est en effet passé d'une dizaine d'appartements répartis dans plusieurs petits immeubles à 2700 m² dévolus aux commerces et 46 logements.

Le côté utilitaire a bénéficié lui aussi de toute l'attention des concepteurs: la Coop est assez grande pour permettre les achats de toute une semaine. Le centre médical installé dans le complexe constitue un plus pour beaucoup d'habitants. A l'évidence, le standard SNBS

donne l'orientation générale, mais le maître d'ouvrage doit soutenir la démarche, par exemple sur la question d'une garderie. «Beaucoup m'ont conseillé de construire deux immeubles en PPE, pour encaisser l'argent et avoir la paix. Mais je préfère voir des enfants courir dans le quartier et y mettre de la vie.» Economiquement, la copropriété n'est pas forcément viable. «Elle suscite une grande identification mais son financement est complexe.» L'architecte Matthias Amsler apprécie la flexibilité du standard SNBS. «Elle s'inspire du système de notation en milieu scolaire.» Si on ne remplit pas une de ses conditions, on obtient moins de points, mais on peut compenser ailleurs. Exemple concret: «Nous avons trop de places de parc relativement au nombre de logements.» Mais chaque habitant reçoit une carte Mobility, qui a des places dans le parking souterrain. Ainsi, chacun peut utiliser la voiture en fonction de ses souhaits. Une station de recharge pour voitures électriques est également installée, et chaque place de stationnement est électrocompatible. Mieux encore, pour gagner des points au chapitre de la mobilité, nous avons particulièrement soigné l'accessibilité des places pour les vélos, par ailleurs généreusement dimensionnées. Beat Burkard et Matthias

Amsler sont convaincus que le standard SNBS ouvre le dialogue. «On doit discuter de tous les domaines du développement durable, s'y confronter et trouver ensemble des solutions», estime Beat Burkard. Cela prend du temps mais c'est passionnant. «Et puis ça contribue à la création de valeur.» Les locataires et propriétaires satisfaits restent plus longtemps, et les taux de vacance de ces objets sont nettement plus bas. «Difficile de trouver autant d'avantages ailleurs.» Le standard SNBS subdivise chacun des secteurs société, économie et environnement en quatre sous-domaines évalués selon 45 indicateurs. Comme à l'école, avec une note minimale de 4 partout, on obtient le certificat convoité. Et si on arrive à 5,5 ou 6, le projet est classé «Platine». «Le quartier Oberhof à Eschenbach est le dixième projet à obtenir le certificat SNBS en Suisse», se réjouit Beat Burkard. Soixante autres sont en voie de certification. Ils représentent une surface de consommation d'énergie qui frise le million de mètres carrés, l'équivalent de 130 terrains de football. Sur www.snbs-hochbau.ch, on peut télécharger gratuitement un questionnaire «pré-check» qui renseigne rapidement sur ce qui manque à un projet pour être certifié.

Le standard SNBS

Le standard suisse pour la construction durable SNBS tire son origine de la stratégie du Conseil fédéral pour le développement durable de la Suisse. Le standard SNBS englobe les trois secteurs société, environnement et économie, dont chacun traite quatre thèmes, évalués à travers 45 indicateurs chacun. Pour décrocher le

label convoité, il faut avoir au minimum la note 4 partout. Les meilleures réalisations sont classées «Platine», «Or» ou «Argent». Dix bâtiments sont déjà certifiés SNBS à travers la Suisse, dont la Maison olympique, inaugurée l'an dernier à Lausanne, siège du CIO et nouveau centre du mouvement olympique mondial.