Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2014)

Heft: 2

Artikel: Quel financement pour les quartiers durables?

Autor: Schäffer-Veenstra, Verena

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957593

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Quel financement pour les quartiers durables?

VERENA SCHÄFFER-VEENSTRA
Géographe-urbaniste

Les modes de financement des quartiers durables peuvent empêcher d'atteindre le niveau de durabilité souhaité. C'est ce que permet d'affirmer une étude récente (réalisée dans le cadre d'une thèse de doctorat [1]) analysant une vingtaine de quartiers durables en Europe sous l'angle de la gouvernance et des enjeux du développement durable.

L'analyse des forces et des faiblesses d'une vingtaine de quartiers durables en Europe conduit à la conclusion que le financement doit répondre aux objectifs de durabilité des opérations à long terme et tenir compte des trois objectifs développés ci-dessous.

Objectif 1:
«Le quartier doit être durable du court au long terme»

Le quartier doit répondre aux exigences du développement durable non seulement au moment de l'inauguration, mais également dans le temps. Il faut donc prévoir des moyens financiers tant pour la réalisation que pour la pérénisation du quartier. L'objectif de réaliser un quartier durable est en général bien accepté par les acteurs impliqués. Par contre, l'on se soucie souvent peu de ce qu'il advient de la durabilité lors de la phase d'exploitation du quartier produit. L'effort financier de l'opération «quartier durable» se déploie habituellement de l'initiation du projet à sa réalisation (voire à la remise des logements à l'usager bénéficiaire) sans se préoccuper des coûts d'intendance et de gestion dans le cadre d'une vision à long terme.

Objectif 2:
«L'emploi des ressources financières doit être économe»

L'emploi des ressources financières doit être économe, comme pour toute autre ressource (énergie, sol, etc.). Afin d'y parvenir, la réduction des coûts de production et d'entretien s'impose mais ne doit pas prétériter le projet. Les études et la pratique ont démontré que la construction écologique de grande qualité n'exclut plus aujourd'hui la rentabilité économique des projets. Nous avons toutefois constaté que les acteurs (maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre notamment) optent souvent pour des solutions sophistiquées sur le plan technique et emblématiques sur le plan formel... donc onéreuses. Ce, sans tenir compte de la manière dont les futurs habitants pourront s'approprier ces formes. Cela entraîne des coûts importants a posteriori, quand il s'agit d'adapter les formes conçues aux usages quotidiens.

Objectif 3:
«Les moyens de financement doivent être équitables et écologiques» (traçabilité des fonds)

Il s'agit de veiller à la traçabilité des fonds engagés. Il est en effet frappant de constater que la question de l'origine des fonds qui financent les quartiers durables tout comme celle de leur compatibilité avec des critères écologiques et équitables n'ont jusqu'à présent pas ou que très peu été traitées. Pourtant, il est impératif que les sources mobilisées n'entravent pas le développement durable à un autre endroit, par exemple avec des produits financiers spéculatifs et non éthiques ou des gains liés à une exploitation des ressources premières menant à des impacts désastreux sur l'environnement et les droits de l'homme.

Les acteurs rencontrés dans le cadre de cette étude n'étaient manifestement pas sensibles à cette thématique. Par exemple, un directeur de caisse d'épargne engagé dans des projets de quartiers durables et collaborant avec la commune depuis de nombreuses années, expliquait qu'il n'offrait pas de financements équitables et écologiques par manque de demande. C'est donc aux acteurs politiques et administratifs ainsi qu'aux professionnels (architectes, urbanistes) de mettre la thématique à l'agenda et de créer ainsi la demande pour des investissements durables.

Défis concernant les financements équitables et écologiques

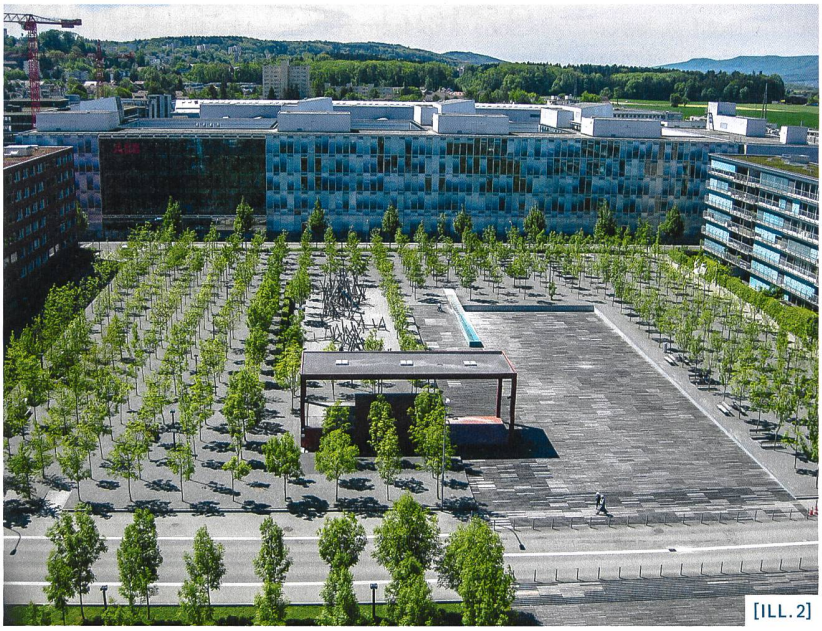
Il est souvent difficile de déterminer l'origine réelle des fonds grâce auxquels sont financés les quartiers durables, les marchés financiers étant particulièrement opaques. En outre, l'utilisation de fonds compatibles avec les principes de la durabilité met probablement en question les relations de travail établies entre les acteurs du secteur public et les institutions financières conventionnelles (avec les conflits d'acteurs concomitants). Au début, il faut faire un effort supplémentaire afin de définir quels sont les critères à adopter pour un financement durable. De plus, il faut trouver les partenaires financiers, anciens et/ou nouveaux, susceptibles d'accepter ces nouvelles exigences.

Il importe par ailleurs de favoriser une coopération étroite entre les différents services communaux (y compris financiers). Il est donc nécessaire de casser la vision sectorielle de l'administration et d'élargir les approches intégratives mises en place dans un projet de quartier durable.

[1] Schäffer-Veenstra V., 2013, *Urban Governance und nachhaltige Quartiere*, thèse de doctorat en géographie, Université de Lausanne [disponible en ligne].

[2] Nous entendons par «investisseurs financiers» des acteurs visant une rentabilité élevée et à court terme (ou éventuellement à moyen terme) et actifs au niveau international (par exemple des fonds d'investissement ou des banques d'affaires, mais également des promoteurs-commercialisateurs).

[ILL. 1]



[ILL. 2]

[ILL. 3]

[ILL. 4]

Les acteurs financiers et promoteurs-commercialisateurs comme partenaires?

Examinons donc si la réalisation des quartiers durables est possible avec des investisseurs financiers [2], en respectant les trois objectifs cités ci-dessus. La coopération avec de tels acteurs semble, à première vue, une solution simple et efficace pour des projets de quartiers durables en quête de financement: des fonds importants doivent être mobilisés, ce que permettent les partenariats public-privé.

En ce qui concerne la durabilité du quartier (objectif 1), la rentabilité visée par les acteurs financiers peut entraver certains objectifs de durabilité, par exemple la mixité sociale ou fonctionnelle. Ces investisseurs exercent effectivement un pouvoir important en raison des montants qu'ils engagent. Ils influencent la définition du projet selon leurs propres intérêts. Dans cette optique, leur objectif de rentabilité à court ou moyen terme risque de mettre en péril la pérennité du projet. L'expérience a montré que les immeubles financés par des investisseurs extérieurs à la scène locale étaient, dans la durée, moins bien entretenus que ceux des investisseurs locaux. En effet, plus l'investisseur est ancré dans le contexte local, plus il s'identifie au projet, ce qui bénéficie à sa pérennité.

[ILL. 1] Espace public praticable et bien approprié par les usagers (quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau, Allemagne). (Source: V. Schäffer-Veenstra)

[ILL. 2] Espace public prestigieux, mais ne tenant pas compte de la praticabilité pour les usagers locaux, et donc en grande partie déserté (quartier Neu-Oerlikon à Zurich). (Source: V. Schäffer-Veenstra)

[ILL. 3] Maintien de la valeur immobilière dans la durée grâce à la mixité fonctionnelle à petite échelle avec activités aux rez-de-chaussée, malgré les coûts de mise en œuvre (quartier Französisches Viertel à Tübingen, Allemagne). (Source: Valéry Beaud)

[ILL. 4] D'importantes leçons par rapport à la pérennité peuvent être tirées des quartiers durables de «première génération» (quartier Les Pugessies à Yverdon). (Source: V. Schäffer-Veenstra)

Quant à l'emploi économe des ressources financières (objectif 2), les contradictions surgissent souvent entre les objectifs d'investisseurs financiers, soucieux de réaliser des projets de prestige sur le plan national ou international, et la volonté de produire un quartier durable pensé pour la population locale. Nombreux sont en effet les exemples de projets réalisés suite à des concours internationaux par des experts renommés, qui n'ont pas ou que peu d'intérêt réel pour les usagers locaux.

Enfin, la traçabilité des fonds (objectif 3) n'est en général pas possible. En effet, il est vraisemblable que l'argent des investisseurs financiers provienne de sources non durables – sauf s'il s'agit d'un fonds d'investissement s'appuyant strictement sur des critères éthiques et environnementaux.

L'idée de tout miser sur les investisseurs financiers comprend donc le risque de mettre en péril la durabilité du projet. Dans le cadre des opérations, l'intégration des coûts de suivi (afin de garantir la pérennité du projet) n'intéresse pas les investisseurs axés sur le montage de projets à court ou moyen terme. Ainsi, les cas étudiés démontrent que le suivi et la gestion échoient tôt ou tard à la commune.

Les collaborations avec des investisseurs financiers sont cependant possibles, à condition que les autorités publiques réussissent à négocier des exigences de durabilité optimales. Dans les cas analysés, certaines coopérations avec d'importants promoteurs ont été fructueuses, notamment pour la création de fonds de quartiers ou de programmes de subventionnement socio-culturels.

Financements alternatifs

Afin de garantir la durabilité des projets, il paraît donc important de réduire la dépendance envers les investisseurs financiers. A cet effet, il convient de mieux maîtriser les coûts et de mobiliser de nouvelles sources de financement. Explorons donc quelques pistes qui se sont montrées avantageuses dans les projets étudiés.

La collaboration avec des coopératives d'habitation semble une voie propre à assurer la qualité des quartiers durables sur le long terme. Cette collaboration paraît certes, à première vue, plus compliquée (augmentation du nombre d'acteurs impliqués) et moins avantageuse puisque les sommes engagées sont moins importantes. Il s'agit toutefois d'une piste qui est de plus en plus adoptée.

Des hypothèques avantageuses peuvent être octroyées, par une banque sociale et écologique, afin de soutenir les petites coopératives d'habitation; nous l'avons observé dans le quartier «Eva-Lanxmeer» à Culemborg, aux Pays-Bas. La commune assume dans certains cas une part de risque, permettant ainsi aux coopératives disposant de moins de fonds de réaliser, malgré tout, une opération financièrement soutenable.

La négociation des plus-values dans le cadre de «rezonages» est également une mesure très importante et de plus en plus appliquée.

Un enjeu majeur consiste à sensibiliser les promoteurs à l'importance de la pérennité du quartier et au maintien de la valeur du projet immobilier dans le long terme. La «valeur patrimoniale» qui en résulte peut s'utiliser à des fins de marketing pour des opérations à venir.

Afin de soutenir financièrement l'engagement citoyen, un accord de sponsoring peut également être mis en place par des employeurs qui accordent, à ceux de leurs employés qui sont impliqués dans un projet, une décharge atteignant parfois 20% de leur temps de travail (quartier «GWL» à Amsterdam). Cette mesure permet également de valoriser l'image de l'entreprise-sponsor.

Une autre piste consiste à adopter une inversion des règles de rémunération pour favoriser la réalisation de projets économes et de bonne qualité. Les honoraires des architectes et des développeurs ne sont plus calculés proportionnellement aux coûts, mais «bonifiés» en cas de maintien, voire de diminution des coûts des ouvrages. Cette mesure a été appliquée entre des coopératives d'habitation avec leurs architectes et le bureau de pilotage (quartier «Französisches Viertel» à Tübingen, en Allemagne).

Conclusion

Une étroite collaboration, conforme au modèle de la nouvelle gouvernance urbaine, entre tous les acteurs s'avère indispensable pour optimiser le financement et la durabilité des opérations. Cela peut paraître évident, mais plusieurs exemples montrent que cette collaboration n'est pas si simple à instaurer et à pérenniser. Lorsque le degré de coopération entre les différents services de l'administration s'estompe, la durabilité du projet en pâtit et engendre des coûts a posteriori.

ZUSAMMENFASSUNG *Welche Finanzierung für nachhaltige Quartiere?*

Die Art der Finanzierung ist ein wichtiger Faktor, der das Ausmass an Nachhaltigkeit eines städtebaulichen Projekts stark beeinflusst. Das bestätigt eine Studie [1]*, die zwanzig nachhaltige Quartiere in Europa aus der Perspektive von Governance und Nachhaltigkeit untersucht hat.*

Drei – bisher vernachlässigte – Aspekte in Bezug auf die Finanzierung müssen systematisch in die Planung und Umsetzung nachhaltiger Quartiere einbezogen werden, um dem Anspruch auf Nachhaltigkeit auch wirklich gerecht zu werden:

1. Das Quartier ist nachhaltig in kurzer und langfristiger Sicht. Das bedeutet, dass die langfristige Perspektive bereits während der Konzeption berücksichtigt wird und finanzielle Mittel für die Nutzungsphase veranschlagt und bereitgestellt werden.

2. Die finanziellen Ressourcen werden sparsam verwendet. Weit verbreitete, technisch aufwendige Prestigeprojekte, die unzureichend auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer ausgerichtet sind, führen zu Mehrkosten in langfristiger Sicht.

3. Die Investitionsgelder stammen aus ökologisch und sozial verträglichen Quellen. Es liegt an den Fachleuten aus Politik, Verwaltung und Privatsektor eine Nachfrage nach solchen rückverfolgbaren Finanzmitteln zu generieren.

Grossinvestoren und Investoren aus dem Finanzsektor (Grossbanken, Investmentfonds etc.) sind vor diesem Hintergrund nur beschränkt als Projektpartner geeignet. Um die Abhängigkeit von diesen – auf kurzfristige Rendite ausgerichtete – Investoren zu reduzieren, gilt es, die Projektkosten zu senken ohne jedoch Qualität einzubussen (nutzerorientierte Planung statt kostspielige Prestigeprojekte), und alternative Finanzierungsformen zu entwickeln. Der Artikel stellt entsprechende Massnahmen, die sich in den untersuchten Fallstudien bewährt haben, vor.

Um die Finanzierung und somit die Nachhaltigkeit nachhaltiger Quartiere zu optimieren, ist eine enge Zusammenarbeit und Koordination im Sinne von Urban Governance – zwischen allen Projektpartnern – unverzichtbar.