ecofaubourgs®

vivre la ville

un concept de HKA finance

Comment adapter la promotion immobilière au changement climatique, à la crise écologique et à la révolution numérique ? Pour répondre à ce triple défi, la société HKA crée en 2007 les Ecofaubourgs™. Ces programmes immobiliers entendent d'emblée favoriser une approche globale de l'habitat, et offrir à leurs habitants un cadre propice à une évolution « soutenable » des modes de vie. Pour nourrir cette ambition, l'équipe de HKA part à la découverte de l'habitat durable en Europe, et lance avec deux universités suisses un programme de recherche portant aussi bien sur l'architecture et les techniques constructives que la sociologie de l'habitat.
En 2013, HKA a l'occasion de mettre en œuvre sa vision de la maîtrise d'ouvrage dans un ensemble immobilier d'une centaine de logements. Situé à Schlieren, dans la banlieue de Zürich, Suisse, Futura Ecofaubourgs™ allie performance énergétique et innovation sociétale. Le programme propose à ses occupants un large bouquet de services et d'équipements (autopartage, parcelles potagères, crèche, salle commune, appartement d'hôtes, etc.), et les accompagne au quotidien, grâce à la présence d'un facilitateur dédié à l'animation de la résidence et l'information de ses habitants. Le présent ouvrage revient sur la genèse et la mise en œuvre de ce programme-pilote, qui a durablement modifié la façon dont HKA conçoit la promotion immobilière.

Storchenneststrasse 3-11 Schlieren – Suisse
http://www.ecofaubourgs.com
http://www.hkafinance.com/

SOMMAIRE

Ouvrir la porte à l'habitat de demain, 4
par Vidal Benchimol, inventeur des Ecofaubourgs™

Chronologie 5

Vers une nouvelle conception de l'habitat 5

Futura à Schlieren : un programme pilote 9

Interview de Sabine Ziegler, coach à Schlieren, 11
parue dans 20 minutes

design graphique **béatrice villemant**
textes **Stéphanie Lemoine**
crédits photographiques © **Chloé Baldini** et **Émilien Phostan**

Vidal Benchimol, promoteur immobilier

Après des études de commerce à l'EDC, Vidal Benchimol commence sa carrière dans le logement social. En 1991, il fonde HKA Finance. Cette société de maîtrise d'ouvrage privée conçoit, construit et commercialise plus de 3 500 logements en centre urbain. En 2007, HKA s'oriente vers un nouveau projet d'entreprise : les Ecofaubourgs™. Co-auteur en 2013, avec Stéphanie Lemoine, de *Vers un nouveau mode de ville*, aux éditions Altern tives, Vidal Benchimol intervient dans différentes universités et grandes écoles, en France et à l'étranger.

Nous, promoteurs immobiliers, devons réinventer notre métier
par Vidal Benchimol

En tant que promoteur immobilier, mon métier consiste essentiellement à vendre des clés. En France, lorsque nous évoquons entre collègues notre activité, c'est en effet par ce terme que l'on désigne les logements que nous construisons et commercialisons : nous parlons de clés. Ce qui donne lieu aux conversations les plus cocasses du type : « Ah, tu construis un immeuble à tel endroit ! Combien de clés ? »

En Suisse, les promoteurs ne vendent pas des clés, mais des portes. Depuis que je travaille en Suisse, j'ai donc avec mes pairs des conversations d'un genre nouveau. « Ah, tu construis un immeuble à tel endroit ! se demande-t-on. Combien de portes ? »

Or, après avoir passé 30 ans à réaliser et à commercialiser des clés et des portes, j'ai eu envie de faire mon métier autrement. J'ai voulu me préoccuper davantage de tout ce qu'il y a devant les portes, derrière et tout autour. J'ai placé au centre de mes préoccupations non plus la pierre et l'investissement, mais ceux à qui ces biens sont destinés : des hommes et des femmes ayant des vies, des histoires, des besoins, des désirs aussi impalpables qu'essentiels. En 2007, j'ai donc commencé à dessiner les contours de ce qui allait devenir les Ecofaubourgs™ – soit des logements durables capables d'offrir à leurs occupants bien plus qu'une porte, des fenêtres et un toit.

Cette ambition, il m'a été donné de la mettre en œuvre à Schlieren, commune limitrophe de Zürich. En concertation étroite avec la municipalité et deux universités suisses, j'y ai construit un programme locatif d'une centaine de logements qui puisse répondre aux besoins essentiels des habitants en matière d'énergie, de mobilité, de vie pratique, de loisirs et de vie sociale. C'est ce programme pionnier que je vous invite ici à découvrir. Le projet conduit à Schlieren me semble en effet de nature à être diffusé comme « bonne pratique », mais aussi à être adapté à d'autres contextes. Il est sans doute l'une des meilleures manières possibles d'assurer la diffusion d'un mode de vie « soutenable » auprès du plus grand nombre – une manière douce et non contraignante d'ouvrir quelques portes…

2007

Définition des Ecofaubourgs™
et dépôt légal de la marque sur le plan
international au WIPO

Grenelle de l'environnement

2008

Voyages d'études à la découverte
de la ville durable

Création du site Internet www.midionze.com,
dédié à la veille technologique et sociétale

2009

Achat d'un terrain à Schlieren,
canton de Zürich, Suisse,
choix de l'agence d'architecture Metron
et dépôt du permis de construire

COP15 à Copenhague

2010

Lancement du programme de recherche
avec le HSLU (Lucerne) et l'ETH de Zürich
(Wohnforum)

2011

Catastrophe de Fukushima

Cession de l'intégralité du programme
à Next Immobilier, investisseur lausannois

2012

Début des travaux
(tous corps d'état séparés)

2013

Parution de *Vers un nouveau mode de ville*,
de Vidal Benchimol et Stéphanie Lemoine,
Paris, éditions Alternatives

Rencontre de Sabine Ziegler,
future coach de la résidence

2014

Livraison du programme et lancement
des services Ecofaubourgs™

2015

Fin de l'expérimentation

Vers une nouvelle conception de l'habitat

Sous l'effet conjugué de la révolution numérique et de la crise écologique, les modes de vie et d'habitat sont sommés d'évoluer. Comment les professionnels de l'immobilier peuvent-ils accompagner au mieux ces évolutions ? C'est pour répondreà ce défi que HKA Finance, société de maîtrise d'ouvrage franco-suisse, a imaginé les Ecofaubourgs™.

La « durabilité » d'un bâtiment ne se résume pas à ses performances techniques : les usages et comportements quotidiens des occupants sont déterminants pour réduire l'empreinte écologique de la construction.

À la découverte de l'habitat durable en Europe

En 2007, alors que le Grenelle de l'environnement place le développement durable sur le devant de la scène politique et médiatique française, Vidal Benchimol, gérant de HKA, réunit autour de lui une petite équipe pour définir une nouvelle stratégie d'entreprise et modeler les contours d'un concept immobilier intégrant l'évolution des modes de vie et les initiatives citoyennes à l'immobilier résidentiel.

L'équipe Ecofaubourgs™ va d'abord parcourir l'Europe à la découverte de « bonnes pratiques » (mais aussi des moins bonnes, tout aussi instructives) en matière d'urbanisme et d'habitat durable. Elle visite les écoquartiers qu'élus et professionnels de l'aménagement citent fréquemment comme autant de modèles : à Bedzed, Angleterre ; Fribourg en Brisgau, Allemagne ; Bo01 et Augustenborg à Malmö, Suède ; Eva Lanxmeer, Pays-bas ; Kraftwerk1 à Zürich, Suisse ; Vaxjö, Suède ; Totnes, Royaume-Uni ; et dans la petite province autrichienne du Vorarlberg, elle découvre les innovations conduites par les architectes, artisans, constructeurs et acteurs de la société civile pour limiter drastiquement les consommations d'énergie dans le bâtiment.

Ces nombreux voyages d'études amènent les concepteurs des Ecofaubourgs™ à établir une série de constats. Ils soulignent d'abord que la « durabilité » d'un bâtiment ne se résume pas à ses performances techniques – thermiques notamment : les usages et comportements quotidiens des occupants sont déterminants dans la conduite d'un projet visant à réduire l'empreinte écologique de la construction. Celle-ci doit en somme être abordée de manière globale, et toucher aussi bien au bâti qu'à la mobilité, aux loisirs, à la consommation…

Par ailleurs, l'essentiel de la production urbaine dite « durable » oscille entre deux tendances qui ont chacune leurs limites : d'un côté, les écoquartiers et villes « top-down » qui fondent leurs performances environnementales sur la planification municipale ; de l'autre, les initiatives « bottom-up » nées de la société civile et éventuellement appuyées et valorisées après-coup par le pouvoir politique. Sans aucun doute, ce sont les secondes qui présentent les réalisations les plus abouties et les plus concluantes en matière de durabilité, (même si dans les faits, seule une synergie avec les collectivités les rend effectives). Elles soulèvent toutefois une ques- tion de taille : celle de leur réplication possible hors du contexte « militant ».

Ces constats préliminaires vont amener l'équipe des Ecofaubourgs™ à définir ce qui deviendra bientôt un projet d'entreprise.

la société à 2 000 watts

La recherche d'une plus grande sobriété énergétique invite les promoteurs immobiliers à s'intéresser au contexte dans lequel s'inscrivent les programmes. C'est précisément dans ce but que des chercheurs de l'école polytechnique fédérale de Zürich ont créé en 1998 la société à 2 000 watts. Cette approche globale et pluridisciplinaire part d'un constat très simple : la consommation annuelle moyenne d'énergie dans le monde et par habitant est de 2 000 watts en moyenne sur les 8 760 heures que compte une année. Or, en la matière, il existe un écart considérable entre pays riches et pays en développement. Ainsi, un Européen vit dans une société à 6 000 watts, ce qui équivaut à une consommation de 8 000 litres de pétrole. Pour des raisons d'efficacité énergétique mais aussi de justice climatique et sociale, il s'agit de ramener cette consommation au niveau mondial moyen – soit une division par trois de la demande.
Pour atteindre un tel objectif, la société à 2 000 watts propose d'intégrer dès la conception d'un programme immobilier toutes les consommations quotidiennes induites par le bâtiment – du chauffage au transport, en passant par la gestion des déchets.
La démarche invite ainsi à comptabiliser dans les calculs des consommations aussi bien les énergies grises mobilisées au moment de la construction que la mobilité des résidents. De quoi inciter les maîtres d'ouvrage à privilégier les sites bien desservis par les transports en commun, ou encore ceux qui permettent d'accéder à la marche et en vélo à toutes les aménités urbaines. Elle les invite aussi à proposer aux habitants des solutions de mobilité énergétiquement sobres – service d'autopartage, bornes de vélos en libre service par exemple – ou encore des espaces de loisirs de nature à limiter leur besoin d'évasion : jardins familiaux, ateliers de bricolage, etc.

Un toit surmonté de panneaux photovoltaïques à Kraftwerk 1, Zürich, Suisse.

Ecofaubourgs™ conçoit l'habitat comme le lieu où s'expriment l'identité et la subjectivité, mais aussi comme l'espace où s'épanouissent les liens sociaux.

Le programme de recherches établit un ensemble de critères de durabilité et traduit la vision Ecofaubourgs™ en directives de conception. Il envisage également le pilotage, le suivi et l'évaluation de chaque programme.

Les Ecofaubourgs™, fruit d'un double programme de recherche

En France, où HKA réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires, l'habitat durable se contente le plus souvent de viser une performance thermique théorique, exprimée par un seuil maximal de consommation en kw/h. À rebours de la RT2012, les Ecofaubourgs™ affichent une ambition plus vaste : proposer à leurs occupants des solutions quotidiennes de nature à limiter leur impact écologique global.
Pour bâtir une alternative à la vision techniciste qui prévaut dans le secteur du bâtiment, l'équipe des Ecofaubourgs se tourne vers la Suisse, où Vidal Benchimol a par ailleurs des attaches familiales et professionnelles. Elle y découvre d'abord la démarche portée par la Société à 2 000 watts (voir encadré). Cette démarche holistique propose de ramener à 2 000 watts (niveau moyen de consommation mondiale d'énergie) les consommations énergétiques des Occidentaux, ce qui implique d'appréhender l'habitat de manière globale, et de prendre en compte aussi bien le logement lui-même que les dépenses énergétiques induites par son emplacement (proximité ou non des transports en commun, des commerces, etc.), la mobilité de ses occupants, etc.

L'intérêt de l'équipe Ecofaubourgs pour la société à 2000 watts la conduit à se rapprocher de deux instituts de recherche helvètes : le HSLU à Lucerne et l'ETH à Zürich. Au cours d'un double programme de recherche, va alors s'élaborer peu à peu la vision Ecofaubourgs. Globale et transdisciplinaire, celle-ci conçoit l'habitat comme le lieu où s'expriment l'identité et la subjectivité, mais aussi comme l'espace où s'épanouissent les liens sociaux. Articulant cahier des charges technique, durabilité et sociologie de l'habitat, elle vise aussi bien à optimiser la gestion des ressources qu'à favoriser l'identification des habitants au programme et à ses services, tout en veillant à consolider la rentabilité du projet.

Le programme de recherches établit ainsi un ensemble de critères de durabilité et traduit la vision Ecofaubourgs en directives de conception. Il envisage également le pilotage, le suivi et l'évaluation de chaque programme.

l'appartement cluster, une proposition unique de colocation pour seniors en centre-ville

Plébiscitée par les étudiants et les jeunes actifs, la colocation pourrait bien s'étendre dans les années à venir à d'autres types de publics : familles monoparentales, handicapés, personnes âgées…

Pour anticiper une telle tendance, les Ecofaubourgs™ proposent de développer, au sein de certaines résidences, des appartements « clusters » dédiés à la colocation entre seniors. Selon l'équipe, de tels appartements permettraient en effet d'accroire la sécurité des personnes âgées, tout en offrant un remède à leur solitude.

À la recherche d'un équilibre entre espaces intimes et conviviaux, les clusters sont de grands logements de 200 m². Chacun d'entre eux peut héberger jusqu'à 8 personnes.

Alors que la promotion « ordinaire » tend à se détourner du logement une fois celui-ci construit et commercialisé, les Ecofaubourgs™ proposent au contraire d'accompagner chaque programme bien au-delà de ses seules phases de conception, de mise en chantier et de livraison.

À Schlieren, un appartement d'hôtes est mis à disposition des habitants souhaitant recevoir leurs proches.

Une approche globale de l'habitat

e concours du HSLU de Lucerne et de l'ETH de Zürich permet à Vidal Benchimol et son équipe de définir plus précisément les contours du concept Ecofaubourgs™, et de privilégier une approche holistique de l'habitat intégrant aussi bien le cycle de vie du bâti (de sa conception au recyclage des matériaux nécessaires à sa réalisation) que ses divers usages. Ces derniers font l'objet d'un soin tout particulier, car c'est d'eux que dépend en définitive le bilan global de chaque programme.

Les Ecofaubourgs™ envisagent ainsi d'intégrer à l'habitat un certain nombre de services et d'équipements. Objectif : permettre aux résidents de substituer l'usage d'un bien ou d'un service à sa possession. Au lieu de construire toujours plus de places de stationnement, les programmes immobiliers conçus dans le cadre du concept Ecofaubourgs™ aménagent une station d'autopartage et mettent à disposition des vélos électriques en libre-service ; plutôt que d'équiper chaque logement d'arrivées d'eau pour les machines à laver, ils installent une laverie au pied de chaque bâtiment ; pour limiter la taille des logements (et les consommations d'énergie qui vont avec), ils mettent à disposition des résidents plusieurs espaces partagés :salle polyvalente, appartement d'hôte, etc. Ils imaginent même des appartements « cluster » spécifiquement conçus pour la colocation entre seniors (voir encadré).

Pour inciter les résidents à utiliser ces services et à les faire évoluer en fonction de leurs besoins, le concept Ecofaubourgs envisage également de créer sur chaque site un emploi de coach ou « facilitateur ». Ses missions : informer, inciter, mais aussi proposer et animer. À l'inverse du concierge, son rôle n'est ni de surveiller ni d'entretenir.

Véritable innovation sociétale dans le secteur immobilier, la création d'un poste de facilitateur dans chaque Ecofaubourg™ souligne la façon dont ce concept immobilier se distingue des programmes classiques : alors que la promotion « ordinaire » tend à se détourner du logement une fois celui-ci construit et commercialisé, les Ecofaubourgs™ proposent au contraire d'accompagner chaque programme bien au-delà de ses seules phases de conception, de mise en chantier et de livraison.

Les Ecofaubourgs™ envisagent d'intégrer à l'habitat un certain nombre de services et d'équipements. Objectif : permettre aux résidents de substituer l'usage d'un bien ou d'un service à sa possession.

adresse Storchenneststrasse 3-11 Schlieren, Suisse
maître d'ouvrage HKA Finance Suisse - **maître d'œuvre** Metron - **chef de projet** Andrea Grolimund
accompagnement scientifique ETH/HSLU - **surface** 9 780 m^2 - **livraison** 2014
partenaires Kamoo – Wattworld – Kimi Krippe – Fédération suisse
des jardins familiaux – ETH – HSLU – ville de Schlieren

Futura à Schlieren : l'habitat vie comprise

C'est à Schlieren, en Suisse, que HKA a eu pour la première fois l'occasion de mettre en œuvre le concept Ecofaubourgs. Cette expérimentation a été conduite aussi bien lors de la phase de définition du programme qu'au cours d'une année d'accompagnement et de suivi après la livraison des appartements.

Futura Ecofaubourgs™ est le 1er programme suisse 100 % énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude, grâce au réseau de chaleur mis en place par la ville de Schlieren.

Le site de Futura Ecofaubourgs a été choisi pour sa proximité avec les transports en commun.

Une commune en pleine reconversion

Commune postindustrielle de 15 000 habitants, Schlieren s'est avérée le lieu idéal pour le lancement d'un programme pilote. Située à 10 minutes en S-Bahn de la gare centrale de Zürich et portée par une forte demande locative, elle s'est en effet engagée dans un vaste programme de développement urbain dont l'exemplarité en matière de développement durable lui a valu d'obtenir le label Energiestadt en 2008. Parmi les actions engagées par la ville, lxa planification de 400 logements, la construction d'une ligne de tramway et le développement d'un réseau de chaleur qui exploite le potentiel thermique des eaux usées.

Un programme immobilier offrant de nombreux services

En synergie avec la municipalité, avec NEXT Immobilier (l'investisseur lausannois acquiert le programme en 2013) et METRON, cabinet d'architecture, Ecofaubourgs™ construit à Schlieren un ensemble de 94 logements, du studio aux 5 pièces. Livré au cours du 1er trimestre 2014, le programme offre à ses locataires :

- des solutions de mobilité pour se déplacer : stations d'auto et de vélopartage sur site, accessibles depuis une plateforme Internet
- une crèche ;
- des espaces communs pour se rencontrer :parcelles jardinières gérées par la Fédération Suisse des Jardins Familiaux, boutique où acheter des produits locaux, laveries, salle commune, appartement d'hôtes…

v **Pendant l'année qui a suivi la livraison de Futura, Sabine Ziegler y a organisé de nombreux événements.**

> Entièrement équipée (cuisine, tables, chaises, vidéoprojecteur…), la salle commune permet d'organiser tous types d'événements.

> Une aire de jeux dans les espaces extérieurs de la résidence.

Le coach, un partenaire indispensable

En 2014, EcofaubourgsTM est mandaté par NEXT Immobilier pour y installer et y administrer les services dans Futura – de l'autopartage à la gestion de l'appartement d'hôtes.
Outre l'installation des équipements cités ci-dessus, l'équipe met un soin tout particulier à l'animation de la résidence via la présence sur place de Sabine Ziegler, embauchée en mai 2014 comme coach. Sa présence sur site à 3/5e durant une année permet d'y conduire de nombreux événements : manifestations privées organisées par les habitants dans la salle commune (fêtes, anniversaires, baby showers, etc.), réunions publiques internes à la résidence ou relatives au développement urbain de Schlieren (vente de produits locaux, réunions d'information sur les services…), mais aussi événements festifs (projections, soirées thématiques, expositions, etc.). Elle favorise aussi le développement de partenariats divers.

Les atouts d'une résidence animée

L'animation de la salle commune et des espaces extérieurs a été un indéniable facteur de convivialité dans la résidence, et a permis de développer une grande variété d'interactions entre ses occupants, de l'échange de conseils au don de produits et de graines, en passant par le simple apéritif en plein air.
Les nombreux événements organisés dans Futura EcofaubourgsTM ont également révélé la diversité de ses locataires – des travailleurs en col bleu issus de l'immigration aux expatriés européens et nord-américains. L'envoi à un rythme bimensuel d'une newsletter annonçant les événements organisés a permis de mieux mesurer leur degré de satisfaction.
Ces initiatives ont eu un impact décisif sur l'image de la résidence – et plus largement de la ville de Schlieren. Dans l'année qui a suivi la livraison du programme, la presse locale, régionale et nationale ont consacré une vingtaine d'articles au programme. Ces derniers insistent tout particulièrement sur la présence du coach (voir page suivante), et pointent son caractère innovant.

v En partenariat avec la société Kamoo, deux voitures sont accessibles aux habitants sur abonnement.

> Une station de vélos à assistance électrique est à disposition des résidents.

« Il n'y a pas une culture unique dans notre Ecofaubourg™ »

Interview de Sabine Ziegler, coach à Schlieren, dans 20 minutes, édition de Zürich

Madame Ziegler, vous êtes le coach de l'Ecofaubourg Futura implanté à Schlieren depuis un an. Qu'est-ce qui vous a le plus surprise au cours de cette année ?

Qu'une communauté humaine se constitue vraiment d'approches très diverses. On ne parvient pas à rassembler tous les habitants, il se constitue finalement plusieurs groupes. Mais il ne s'agit pas pour autant de sociétés parallèles [...]. Il n'y a pas une culture unique dans notre Ecofaubourg™ – contrairement aux nouvelles formes d'habitat coopératif comme le Kalkbreite, où les habitants se ressemblent tous. Chez nous, on trouve non seulement des migrants avec leurs structures familiales propres, celles de familles nombreuses, mais encore des expatriés ou des Suisses « d'origine ». Chaque groupe a des besoins spécifiques.

Lesquels ?

Prenons les migrants et les expatriés. Je leur offre le même service qu'aux habitants de culture suisse. Mais les expatriés souhaitent également que je leur dise où acheter telle chose, ou bien encore où ouvrir un compte courant. Vivre à Futura équivaut pour eux à s'ouvrir aux contacts.

Et les contacts s'établissent-ils également entre eux ?

Bien sûr. Dernièrement, j'ai demandé à un Hollandais qui venait d'emménager s'il connaissait déjà ses voisins – des Italiens et des Allemands. Il m'a raconté qu'ils étaient passés chez lui et s'étaient présentés par leur prénom. Il a trouvé ça cool et très inhabituel pour des Suisses. Cela se passe comme ça, tout simplement.

Et vous là-dedans, alors ?

Je suis en charge des vélos électriques et des deux voitures partagées – ces deux services sont d'ailleurs très appréciés. Par ailleurs, je conseille, je donne des tuyaux, veille à l'intégration des gens, et je fais également de l'animation sociale.

Comment incitez vous les habitants à participer à la vie de la résidence ?

Les 28 jardins où l'on cultive fruits et légumes sont à cet égard une grande réussite. J'y organise des soirées barbecue. Dans la salle commune, se tiennent aussi de petits concerts ou des expos photo. Par ailleurs, il y a régulièrement des conférences données par des intervenants extérieurs ou des séances de cinéma pour les enfants.

v Plébiscitée par les habitants, une crèche aménagée dans Futura et gérée par Kimi Krippe accueille les enfants du quartier.

> La résidence compte également des laveries et un espace barbecue.

> Les espaces verts de la résidence sont dédiés au jardinage.

Les habitants apprécient-ils tout cela ?

Diversement. Par exemple, j'ai dû arrêter le cours de yoga par manque de demandes au bout d'un an. Mais les premières plaintes sont arrivées sitôt le cours supprimé ! Mon ambition est d'offrir également quelque chose aux adultes, je n'ai pas envie de choisir la facilité en organisant simplement des fêtes d'anniversaire pour les enfants.

Si je ne souhaite pas vivre en communauté à Ecofaubourg Futura, cela pose-t-il un problème ?

Pas du tout. Celui qui a envie de vivre retiré ou de privilégier d'autres contacts peut le faire. Participer à la vie de la résidence n'est pas une obligation. Moi-même, je ne connais pas tous les habitants. [...] Créer une communauté humaine, en théorie, prend au minimum trois ans. Et je suis persuadée que notre modèle fera école...

« Je suis persuadée que notre modèle fera école... »