

DOSSIER

LE FINANCEMENT PRIVÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : QUELS SCÉNARIOS ?

Les Cahiers
d'EspaceSuisse –
Section romande

11.06.2021, depuis 1983

EspaceSuisse

Association pour l'aménagement
du territoire

Section romande

DOSSIER : LE FINANCEMENT PRIVÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : QUELS SCÉNARIOS ?

3

ÉDITORIAL

PARTICIPATIONS PRIVÉES AU FINANCEMENT
DES BESOINS COMMUNAUTAIRES :
MÉCANISMES ET OUTILS D'INTERVENTION

Marielle Savoyat



CONTRATS DE DROIT
ADMINISTRATIF

Daniel Schneuwly



LA TAXE VAUDOISE SUR LES
ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Jacques Haldy



FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
ET COMMUNAUTAIRES

Applications dans une commune en pleine
mutation : Crissier

Entretien avec Jacques Liaudet, propos recueillis par Marielle Savoyat

4

CONTRIBUTIONS PRIVÉES AU
FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS
PUBLICS : PANORAMA DES SOLUTIONS
JURIDIQUES

Jean-Baptiste Zufferey



FINANCEMENT DES PROJETS
DE QUARTIERS À GENÈVE

Vassilis Venizelos



SYNERGIES AU SERVICE DE LA RÉGÉNÉRATION
URBAINE

L'expérience du quartier Oassis à Crissier

Emmanuel Rey

31

AGENDA

30

ACTUALITÉS

ÉDITORIAL

PARTICIPATIONS PRIVÉES AU FINANCEMENT DES BESOINS COMMUNAUTAIRES : MÉCANISMES ET OUTILS D'INTERVENTION

La hausse de la population et la situation immobilière très tendue en Suisse romande poussent les opérations d'urbanisme à se multiplier. La densification vers l'intérieur est le mot d'ordre, des friches industrielles sont reconverties et de nouveaux quartiers sortent de terre régulièrement. L'arrivée de nouveaux habitants ou emplois engendre des besoins communautaires supplémentaires, tels que routes, transports publics, écoles, crèches et accueils parascolaires, espaces publics, infrastructures sportives, etc. Comment dégager des fonds nécessaires pour financer ces équipements indispensables sans grever les communes et les cantons trop lourdement ? Les charges financières des collectivités publiques peuvent parfois devenir excessives et mettre en péril l'équilibre établi. Faute de pouvoir financer ces infrastructures et équipements, certaines autorités pourraient être amenées à ralentir leur développement ou à négliger la qualité du cadre de vie. La question est cruciale pour le bien-être collectif et brûlante pour le développement harmonieux de notre territoire.

Plusieurs cantons et communes ont mis en place des mécanismes et des outils d'intervention visant à garantir une participation privée au financement des besoins communautaires. Ce cahier présente quelques scénarios et outils développés et utilisés en Suisse romande. Il se base largement sur le contenu du dernier webinar d'EspaceSuisse - section romande qui s'est déroulé en novembre dernier sur ce thème-là. Certains apports sont cependant inédits.

Me Jean-Baptiste Zufferey, professeur à l'Université de Fribourg, dresse un panorama des solutions juridiques à disposition des communes. M^e Daniel Schneuwly, avocat à Fribourg, présente de manière plus spécifique l'un des instruments : le contrat de droit administratif. Nous nous tournons ensuite vers le cas particulier de Genève où la situation immobilière est particulièrement tendue. Vassilis Venizelos, attaché de direction à l'Office de l'urbanisme de l'État de Genève, présente les mécanismes de financement utilisés au bout du lac. Dans le canton de Vaud, un instrument spécifique a fait ses preuves : la taxe vaudoise sur les équipements communautaires. M^e Jacques Haldy, avocat et professeur à l'Université de Lausanne, en expose les mécanismes. Puis le professeur EPFL Emmanuel Rey, également partenaire du bureau Bauart, raconte l'expérience du quartier Oassis qui a vu le jour récemment à Crissier, une commune en pleine mutation de l'Ouest lausannois. Enfin, à travers l'entretien avec Jacques Liaudet, chef de service Urbanisme - Développement - Mobilité de cette même commune, ce sont des mécanismes de financement pionniers qui seront relatés.

Malgré les enjeux multiples et les intérêts divergents des différents acteurs, ce nouveau numéro présente différents modèles éprouvés qui permettent une meilleure compréhension des mécanismes et offrent un panorama d'instruments visant à engager la participation financière des privés aux aménagements publics. Gageons que cette plongée dans des mécanismes complexes puisse fournir un accès facilité aux outils existants et servir de source d'inspiration à de nombreux professionnels et collectivités !

Marielle Savoyat, rédactrice en chef

SYNERGIES AU SERVICE DE LA RÉGÉNÉRATION URBAINE

L'expérience du quartier Oassis à Crissier

Emmanuel Rey

Dans un contexte de lutte contre le mitage du paysage, les questions relatives à la régénération urbaine occupent une place incontournable¹. Parmi les stratégies de transition territoriale figure notamment la création de nouveaux quartiers urbains à proximité immédiate d'arrêts - existants ou futurs - de transports publics. Ce type de démarche représente un défi non seulement en termes de formalisation du projet, mais aussi de gestion des interactions entre de multiples acteurs publics et privés. Les synergies et partenariats expérimentés dans le cadre du développement du quartier Oassis à Crissier se révèlent particulièrement emblématiques de la nécessité d'intégrer ces enjeux opérationnels à la dynamique du projet.

Dans le contexte d'un Ouest lausannois en pleine mutation, la création du quartier Oassis sur une ancienne friche industrielle de Crissier est le fruit d'une dynamique de projet ayant fédéré de multiples acteurs autour d'une vision commune². Au moment de son acquisition par l'entreprise Patrimonium³, le site abrite une ancienne centrale de distribution vétuste, obsolète et inutilisable. Mais il se trouve à proximité immédiate d'un futur arrêt de la nouvelle ligne de bus à haut niveau de services (BHNS), qui va relier Bussigny à Lutry en passant par le centre-ville de Lausanne à l'horizon 2025⁴. Il apparaît ainsi prédestiné à un changement d'affectation pour accueillir une nouvelle polarité à vocation mixte⁵.

Après quelques contacts préliminaires, un protocole d'accord est signé entre l'investisseur, la Commune de Crissier et le

Canton de Vaud, de sorte à assurer une prise en compte des attentes réciproques et de poser les bases d'une collaboration entre l'économie privée et le secteur public. Dans cet accord initial figurent des principes généraux relatifs :

- au développement du futur quartier (densité, mixité, mobilité),
- à l'organisation d'un concours de projets, sous l'égide conjointe des différentes parties,
- au financement des équipements communautaires, dont les modalités sont basées sur le règlement communal en la matière⁶,
- au financement des équipements techniques, dont les modalités sont spécifiques au projet concerné.

Si le financement des équipements communautaires est une contribution aux transports publics et aux équipements scolaires, respectivement préscolaires ou parascolaires, celui des équipements techniques peut théoriquement consister en des apports fonciers, bâtis ou financiers. Dans le cas présent, cela se traduit essentiellement par la remise de terrains en périphérie et au centre du quartier, incluant des droits à bâtir pour un pavillon communal.

Du concours à la réalisation

À la suite de mandats d'étude parallèles (MEP) en deux tours, c'est le projet intitulé « Côté jardins », présenté par le bureau Bauart, qui est désigné lauréat en janvier 2013⁷. Le collège d'experts recommande au maître d'ouvrage de développer cette proposition architecturale en étroite collabo-

ration avec ses auteurs, tout en intégrant le bureau KCAP pour une part de prestations de l'ordre de 30 %⁸.

Le concept du quartier repose sur la définition précise de cinq entités - trois îlots ouverts (Unités d'aménagement A, B, C), un pôle tertiaire (D) et un jardin public (E). En termes d'expression architecturale, les îlots mettent en scène un contraste explicite entre des façades extérieures au caractère minéral et des façades intérieures se revendiquant d'un caractère plus léger. Le concept du pôle tertiaire, dans lequel le maître d'ouvrage a décidé d'implanter son siège, inverse pour sa part cette logique, le bâtiment étant très vitré à l'extérieur et organisé autour d'un atrium minéral en son cœur. Les bâtiments contribuent à définir des rues au caractère urbain, tout en protégeant le cœur du site des émissions sonores. La hauteur des bâtiments décroît progressivement en direction du sud, de sorte à ménager des dégagements visuels et valoriser l'exposition solaire des logements.

Faisant suite au MEP, un plan de quartier fixe les principes urbanistiques liés au changement d'affectation⁹. La démarche présente l'originalité d'intégrer des principes de conception architecturale dans

une charte faisant partie intégrante des documents officiels du plan de quartier¹⁰. Chacune des cinq entités du quartier fait ensuite l'objet d'une procédure d'obtention de permis de construire. Les éléments du protocole d'accord sont alors entérinés dans un acte notarié avec inscription au registre foncier (cessions de terrain et servitudes foncières). Relevons que cette phase s'accompagne de communications publiques, dont le principe est prolongé au cours des phases ultérieures de chantier.

Implantation d'un équipement communal

Au cœur du nouveau quartier, le jardin public offre un vaste espace vert entouré d'arbres et dédié à la détente de tous les usagers des lieux. Connecté aux autres aménagements paysagers et entrant en résonance avec l'activation des rez-de-chaussée, il accueille un édifice public à vocation multifonctionnelle. L'implantation de cet équipement communal a été possible grâce aux accords fonciers précédemment évoqués, mais aussi à l'adoption d'un crédit de construction par le législatif crissirois.

De forme courbe et d'expression vitrée, le pavillon accueille des fonctions transférées depuis d'autres quartiers, comme



1 Vue aérienne du quartier Oassis au cœur des tissus hétérogènes de l'Ouest lausannois © Tonatiuh Ambrosetti

2 Plan des rez-de-chaussée et des aménagements paysagers © Hüsler & Associés / Bauart / KCAP



la bibliothèque communale et le centre de loisirs Transit¹¹, ainsi qu'une nouvelle salle publique polyvalente de 100 places.

Par son rôle dépassant largement les limites du quartier, cet édifice est amené à jouer un rôle important dans les interactions socioculturelles et les activités associatives, non seulement au sein du quartier, mais également entre cette nouvelle portion de ville et le reste du territoire communal. Symbole de cet ancrage local, il est baptisé « Espace Philippe RoCHAT » lors de son inauguration en automne 2020, rendant ainsi hommage à l'une des personnalités emblématiques de Crissier¹².

Transitions vers la durabilité

Si les enjeux de durabilité ont été intégrés dès la phase de concours, il est intéressant de relever que leur concrétisation a été l'occasion de générer d'autres synergies, à l'instar des exemples suivants :

- Le développement du quartier s'accompagne d'une promotion de la mobilité durable, ce qui se traduit notamment par la création d'un nouvel arrêt dédié pour les TL à proximité immédiate du jardin public, en sus du BHNS, et d'une station de vélos en libre-service PubliBike.
- Le chauffage du quartier est réalisé intégralement avec de la biomasse, grâce à l'extension du réseau de chauffage à distance de Cricad, dont la centrale est située en contrebas¹³.
- Un partenariat du maître d'ouvrage avec Romande Energie a permis de développer une centrale photovoltaïque en toiture couplée à un microgrid (micro-

réseau privé d'électricité) offrant du courant renouvelable avantageux en autoconsommation¹⁴.

- Les jardins potagers sur les toits (env. 600 m²) sont gérés par une entreprise spécialisée, « Légumes Perchés », ce qui favorise une production maraîchère locale¹⁵.
- La création d'une association de quartier permet de stimuler l'émergence de liens socioculturels entre les différents usagers.

Ces considérations mettent en évidence à la fois la richesse et la complexité des partenariats liant acteurs privés, associatifs et publics dans la création d'une nouvelle polarité urbaine. La réussite d'un tel processus repose notamment sur leur capacité à entretenir une situation visant le « juste milieu », en d'autres termes de chercher les points d'équilibre permettant simultanément une rentabilité suffisante pour le maître d'ouvrage et un impact favorable du futur quartier sur les finances communales¹⁶. Mais, au-delà des seules questions financières, elles révèlent aussi la nécessité de processus créatifs et coopératifs, mêlant des logiques de continuités et d'itérations, ainsi que des validations intermédiaires tout au long du chemin¹⁷.

Emmanuel Rey est professeur de projet d'architecture à l'EPFL, directeur du Laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST) et partenaire du bureau Bauart à Berne, Neuchâtel et Zurich.

3-4 Cours-jardins des unités d'aménagement A et B © Yves André

5-6 Édifice communal implanté dans le jardin public © Yves André



Repères indicatifs

Lieu : Crissier
 Maîtres d'ouvrage : Patrimonium (Unités d'aménagement A/B/C/D), Commune de Crissier (E)
 Entreprise totale : Losinger Marazzi (A/B/C/D)
 Projet urbain : Bauart
 Architectes : Bauart (A/B/D/E), KCAP (C)
 Architectes-paysagistes : Hüslér & Associés
 Mandats d'étude parallèles : 2012
 Plan de quartier : 2013-2016
 Réalisation : 2016-2020
 Surface totale de plancher : env. 77 000 m²
 Logements : appartements en location (454), PPE (56), résidence senior (100)
 Activités : bureaux, centre médical, petits commerces, restaurants, fitness, crèche
 Pavillon communal : bibliothèque, centre de loisirs, salle polyvalente

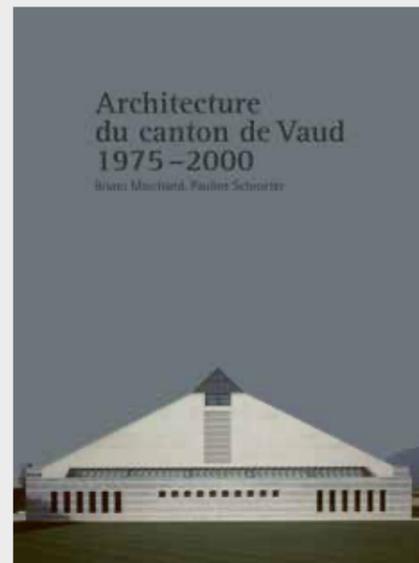
- 1 Rey E., Lufkin S., *Des friches urbaines aux quartiers durables*, Lausanne : PPUR, Savoir suisse, 2015.
- 2 Rey E., Ringeisen Y., « Un pôle urbain composé de cinq îlots » in Cahier spécial *TEC21*, 2020, n° 3, pp. 30-33.
- 3 Fondé en 2007, Patrimonium est un investisseur immobilier actif principalement en Suisse, Autriche et Allemagne. L'entreprise est aujourd'hui partenaire de plus de 150 investisseurs institutionnels.
- 4 TL, *Vision des axes forts de transports publics urbains*. TL, Document de synthèse *PALM 2007 et 2012*, septembre 2014.
- 5 Rey E. (Ed.), *Suburban Polarity*, Lausanne : PPUR, 2017.
- 6 Commune de Crissier, *Règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communaux*, 2013.
- 7 Le bureau Bauart était associé pour le MEP aux bureaux Hüslér & Associés (architectes-paysagistes) à Lausanne, Sorane (aspects énergétiques) à Lausanne, PPLUS (aspects acoustiques) à Neuchâtel.
- 8 Commune de Crissier, Patrimonium et État de Vaud, *Lentillères Nord Crissier. Ouest lausannois. Un quartier côté jardins*, SDOL, Mandats d'étude parallèles (MEP), *Rapport du Collège d'experts*, Renens, janvier 2013.
- 9 Plarel et al., Plan de quartier Lentillères Nord, Commune de Crissier, août 2015.
- 10 Rey E., Frei W., « Générer de nouvelles polarités urbaines » in *Les Cahiers de l'ASPAN*, 2017, n° 2, pp. 10-15.
- 11 Le centre Transit propose des animations pour les enfants et les jeunes âgés de 6 à 18 ans, afin de favoriser leurs capacités d'émancipation et d'intégration à la vie sociale et culturelle.
- 12 Philippe RoCHAT (1953-2015) a été l'un des chefs étoilés du Restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier, internationalement reconnu dans le domaine de la gastronomie.
- 13 Cricad Energies valorise chaque année environ 10 000 tonnes de déchets de bois issu de déchetteries, de chantiers ou de la grande distribution.
- 14 L'installation comprend environ 1650 panneaux solaires couvrant une surface de près de 2 600 m² répartis sur quatre bâtiments, produisant annuellement l'équivalent de 493 500 kWh.
- 15 Légumes Perchés a remporté le Prix SUD 2020 récompensant les startups durables.
- 16 À titre de vérification financière, une matrice incluant des composantes fiscales à long terme a été élaborée par la Commune de Crissier et Wüest Partner.
- 17 Rey E., « Complex Design: diversité des enjeux et complexité opérationnelle » in *Programme doctoral « Complex Design »*, EPFL / Université de Neuchâtel / Université de Fribourg, Lausanne, 9 mai 2017.

ACTUALITÉS

Architecture
vaudoise

Publication. *Architecture du canton de Vaud 1975-2000* complète brillamment un premier opus déjà édité par Bruno Marchand et qui couvrait la période allant de 1920 à 1975. Il dresse un tableau riche et méconnu du bâti dans le canton vaudois du dernier quart de siècle précédant le nouveau millénaire. Il présente plusieurs ouvrages architecturaux « incontournables », mais surprendra aussi par de belles découvertes. Les grands ensembles, les aménagements d'espaces publics et les interventions sur le bâti déjà existant ne sont pas en reste. Trois sites institutionnels significatifs et leur développement y sont présentés : l'EPFL à Ecublens, l'UNIL à Dorigny et le CHUV au Bugnon. Autant de témoins d'une production locale de qualité et porteuse des nouvelles valeurs émergentes à l'époque, telles que l'écologie par exemple. Un généreux épilogue explore les enseignements à retenir de cette période en une synthèse inédite.

Bruno Marchand, Pauline Schroeter, *Architecture du canton de Vaud 1975-2000*, EPFL Press, Lausanne, mars 2021, 464 p.

L'eau sous
toutes ses
formes

Sandra & Ricardo, *The Memory of Water*, 2017
(© FFS - Steeve Constanty).

Exposition. Essentielle à toute forme de vie, l'eau est partout. Elle peut aussi représenter un danger. Quelle que soit la situation, le bâti compose toujours avec l'élément eau et protège, abrite. En Suisse, l'eau occupe une place particulière et Genève est au carrefour du Léman, de l'Arve et du Rhône. L'omniprésence de l'eau oblige les acteurs urbains à réinventer la ville dans la perspective d'une agglomération plus durable. Artistique, historique et géographique, ÀQUA explore l'eau sous toutes ses formes, sa valeur et les liens que l'Homme entretient avec l'eau, à Genève et dans le monde. Cette exposition estivale hors les murs offre une belle occasion d'arpenter le territoire du bout du lac, de site en site.

Exposition « ÀQUA », présentée par la Maison de l'architecture et ses partenaires, dans six lieux à Genève, du 19 mai au 18 juillet 2021.
Informations : ma-ge.ch/aqua

4 à 7

Visite et discussion. La visite vous permettra de découvrir ou de mieux connaître, à la jonction des communes de Genève, Lancy et Carouge, un projet de 15 bâtiments et 640 logements pour environ 1800 habitants, dont 80 % de logements d'utilité publique et 5 bâtiments d'activités mixtes, construits à proximité immédiate de la première gare achevée du Léman Express, Lancy-Pont-Rouge.

« 4 à 7 » d'EspaceSuisse - Section romande, visite du quartier Adret Pont-Rouge - Grand-Lancy, GE, 14 septembre 2021. Des informations suivront sur le site de l'association : espacesuisse-romande.ch



Lot A du quartier de l'Adret à Lancy, Tribu architecture, MO: FCLPA + FCIL (© Michel Bonvin)

AGENDA

04.11, 11.11,
18.11

FRIBOURG



Escaliers du Court-Chemin, Fribourg
(photo : Gaël Cochand).

Cours. La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire exhorte la Confédération, les cantons et les communes à favoriser l'urbanisation vers l'intérieur et à privilégier la qualité. Les conseillers communaux, de même que les employés des services communaux et cantonaux, ont à prendre des décisions ayant des conséquences sur la cohabitation, la qualité de vie et les finances des communes. Organisé en collaboration avec les services cantonaux concernés, ce cours sera axé sur les spécificités cantonales.

Cours Introduction à l'aménagement du territoire - SPÉCIAL CANTON DE FRIBOURG - Fribourg, 4, 11 et 18 novembre 2021.
Informations, programme et inscriptions sur : espacesuisse.ch > Formation

16.09

ISOS

Séminaire. Avec la nécessité de développer le milieu bâti vers l'intérieur, l'ISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse, a beaucoup gagné en importance ces dernières années. Organisé en collaboration avec l'Office fédéral de la culture (OFC), le séminaire présente l'ISOS, montre quel peut être son apport en faveur d'une densification de qualité et se penche sur le champ de tension qui existe entre protection et renouvellement.



La Sarraz VD (photo : A. Beuret, EspaceSuisse).

Séminaire ISOS et densification - Cadre légal et pratique - La Sarraz VD, 16 septembre 2021.
Informations, programme et inscriptions sur : espacesuisse.ch > Formation

11.11

ALIMENTATION



Marché de la Vieille Ville de Sion (© Guanzini Photographie).

Séminaire et Assemblée générale. L'approvisionnement alimentaire et l'alimentation jouent un rôle prépondérant dans nos vies quotidiennes et impactent fortement nos territoires de multiples façons tout en restant souvent peu abordés. Ce séminaire entend apporter un éclairage multi-orienté et dresser les perspectives dans une vision durable.

Séminaire « Perspectives territoriales et alimentation : du global au local, du rural à l'urbain, du champ à l'assiette » et Assemblée générale EspaceSuisse - Section romande - Sion VS, 11 novembre 2021.
Des informations suivront sur le site de l'association : espacesuisse-romande.ch

IMPRESSUM

Photo de couverture :

Le quartier Oassis à Crissier vu du ciel
(Projet urbain : Bauart, photographe : Tonatiuh Ambrosetti)

Rédacteur responsable :

Comité d'EspaceSuisse - Section romande
Secrétariat général
Grand-Rue 38, 1260 Nyon
Tél. 022 346 83 55
info@espacesuisse-romande.ch
espacesuisse-romande.ch

Comité de rédaction des Cahiers :

Rédactrice en chef : Marielle Savoyat
Membre de la rédaction : Le Comité EspaceSuisse - Section romande

Mise en page et maquette :

Rédaction TRACÉS, Valérie Bovay
Bassenges 4, 1024 Ecublens
Impression :
Stämpfli AG, Wölflistrasse 1, 3001 Berne

ISSN : 2673-1770

EspaceSuisse

Association pour l'aménagement
du territoire

Section romande

EspaceSuisse - Section romande est l'une des 6 sections d'EspaceSuisse - l'association faitière basée à Berne. Plateforme de discussion à l'attention des communes, des cantons et des particuliers, EspaceSuisse - Section romande offre des prestations d'information et de conseils en matière d'aménagement du territoire et d'environnement. Elle favorise une utilisation rationnelle de l'espace vital et du milieu bâti.

