

Protocole de révision de la méthode One Planet Living

Notice pour le calcul des performances OPL-09 « Equité et Partenariats locaux »

Emetteur : One Planet Living, un partenariat entre WWF Suisse et Implenia Suisse SA

Date : Avril 2018

Auteur : François Guisan, Intégrateur Développement Durable, Implenia Suisse SA

Réviseurs OPL : Catherine Martinson, Directrice du Travail Régional, WWF Suisse
Benoit Stadelmann, Responsable du Travail Régional pour la Romandie, WWF Suisse

Coordination HES-SO : Florent Joerin, Professeur en Gouvernance Territoriale à la HEIG-VD

Réviseur HES-SO : Florent Joerin, Professeur en Gouvernance Territoriale à la HEIG-VD

Réviseur externe : Jean Laville, Partenaire de Conser Invest, Deputy CEO de Sustainable Finance Geneva et Deputy Director de Swiss Sustainable Finance

Notice pour le calcul des performances OPL 09 - Equité et partenariats locaux - Plan d'Actions de Durabilité (PAD-OPL)

OPL 09 Equité et partenariats Locaux - Valeurs cibles* pour des quartiers OPL en Suisse							
Réf.	Descriptifs	A. Indicateurs de performance		B. Indicateurs de qualité		Cahiers techniques	Délais
OPL 09.1	Mixité sociale (part de logements sociaux)	25	% logements sociaux	5	% logements subventionnés	Brochure OPL	-
OPL 09.2	Investissements différenciés (Life Cycle Cost)	3	périmètres d'investissement	1	Compte de gestion services	Brochure OPL	-
OPL 09.3	Mixité fonctionnelle (création d'emploi)	0.15	emplois/habitant	100	% respect conventions sociales	Brochure OPL	-

* Les valeurs limites à atteindre pour un projet seront définies dans le Plan d'Actions de Durabilité OPL propre à la convention OPL dudit projet et peuvent différer des valeurs cibles mentionnées ici, selon prises en compte de spécificités locales (socio-économiques, urbaines et géo-topographiques).

Données de références, enjeux pour les quartiers OPL

Une économie sociale et solidaire (ESS) promeut une économie diversifiée qui établit un équilibre entre sa dimension lucrative et sa contribution à la construction d'une nouvelle façon de vivre et de penser la société en privilégiant des critères éthiques, sociaux et écologiques. Avant la maximisation du profit, il s'agit de privilégier la personne, comme centre d'intérêt et notre environnement naturel comme capital de ressources profitables et renouvelables.

Sur ces prémices nous nous attacherons à essayer de distinguer au sein d'une opération immobilière les différents périmètres d'investissements qui la caractérisent, dont notamment le **foncier** (bien non dépréciable, pérenne et sans entretien), les **installations** (bien dépréciable, de cycle de vie court et requérant force de maintenance et entretien) et le **bâti** (bien dépréciable, de cycle de vie long et requérant maintenance et entretien à intervalles réguliers), pour y faire correspondre à chacun un modèle d'investissement différencié, régi selon des spécificités d'usage et des potentiels de rendement bien distincts (voir *Investissements différenciés OPL* et brochure OPL sur cette thématique).

Les enjeux d'un quartier OPL se cristallisent autour de trois questions principales :

- une mixité sociale,
- des investissements différenciés permettant d'aligner les intérêts entre toutes les parties prenantes,
- une diversité et compacité de programme permettant de créer de l'emploi pérenne.

OPL 09.1 Mixité sociale :

Références et cahiers techniques pour le mode de calcul de performances

VLP-ASPAN, « La durabilité sociale dans le développement urbain » (Territoire & Environnement, Mai no 3/12)

La diversité des habitants est garante du bon fonctionnement d'un quartier et la cohabitation de personnes aux modes de vie, habitudes de consommation et préférences différents déclenche des processus d'apprentissage ayant eux-mêmes des répercussions positives. Cette exigence de mixité sociale est nécessaire, mais se révèle difficile à concrétiser dans la pratique. Il faut que soient combinées différentes mesures allant d'une production de logements socialement responsables, à la planification d'équipements à long terme, en passant par des incitations propres à inviter les gens à s'établir dans un quartier donné.

L'une des réponses à de tels objectifs réside en la taille des lots attribués par type d'investisseurs (Institutionnels, Coopératifs, Fondations publiques, etc.), plus les lots sont petits et plus les chances sont données à des particuliers ou coopératives de classes moyenne et modeste de pouvoir s'y inscrire et amener ainsi de la mixité. Pour assurer la présence de logements socialement responsables et afin d'éviter que les ménages les plus démunis ne se concentrent au même endroit, les logements subventionnés pour les revenus les plus modestes devraient être répartis entre différents immeubles d'un périmètre de projet.

Les loyers des logements subventionnés (d'environ un tiers inférieur à ceux des logements comparables sur le marché libre) et leur attribution se feront selon des critères précis liés au nombre et au revenu des occupants. Aucune commune de Suisse ne présente les mêmes besoins en termes d'accueil de logements socialement responsables ou subventionnés et il est important qu'une analyse socio-économique du tissu local détermine les besoins réels correspondant à chaque projet. Ces besoins devront apparaître dans le Plan d'Actions de Durabilité. Cet objectif peut varier de manière importante d'un projet OPL à un autre.

Rendus OPL 09.1 A par lots livrés pour la révision des Indicateurs de Performance - Part de logements sociaux:

Projet (demande définitive) : Démonstration de la pertinence des cibles OPL à atteindre sur le projet par une analyse socio-économique locale, impliquant des experts neutres et objectifs dans la définition des besoins de logements sociaux (au sens large du terme : subventionnés, étudiants, seniors, accessibles, etc.) à l'échelle communale.

Chantier/Livraison : Démonstration de la mise en œuvre des quotas de logements sociaux prévus dans le Plan d'actions de Durabilité.

Exploitation : Suivi des populations (sondage et recensement) et analyse spatiale des types de ménages dans le quartier (suivi de la concentration).

Rendus OPL 09.1 B par lots livrés pour la révision des Indicateurs de Qualité - Part de logements subventionnés:

Projet (demande définitive) : Démonstration de la pertinence des cibles OPL à atteindre sur le projet par une analyse socio-économique locale, impliquant des experts neutres et objectifs dans la définition des besoins de logements subventionnés (pour les populations les plus démunies) à l'échelle communale.

Chantier/Livraison : Démonstration de la mise en œuvre des quotas de logements subventionnés prévus dans le Plan d'actions de Durabilité.

Exploitation : Suivi des populations (sondage et recensement) et analyse spatiale des types de ménages dans le quartier (suivi de la concentration).

OPL 09.2 Investissements différenciés (Life Cycle Cost):

Références et cahiers techniques pour le mode de calcul de performances

Modèle d'affaire One Planet Living et brochure OPL pour des investissements différenciés.

Le modèle d'affaire OPL distingue trois périmètres d'investissements qui doivent susciter des pratiques économiques et financières distinctes les unes des autres, permettant d'aligner les intérêts entre toutes les parties prenantes. Ces trois périmètres sont :

- a) Foncier et aménagements extérieurs : bien pérenne non dépréciatif, sans entretien, amortissement long terme, intérêt communautaire.
- b) Installations Techniques : biens dépréciatifs, servitudes, amortissement moyen terme, entretiens, consommation à prix coûtant.
- c) Volumes Bâti : biens dépréciatifs, prix du marché (rentabilité de placement), amortissement à long terme, entretiens, maintenances et rénovations futures.

Un quartier OPL doit distinguer ces trois périmètres et démontrer comment chaque modèle d'affaire est développé, conformément aux enjeux et intérêts qui leur sont propres. Ainsi, les modèles d'affaires suivants doivent être réfléchis et mis en œuvre :

- a) Compte foncier (d'intérêt public): emprunt à faible taux d'intérêts, hors enveloppe immobilière, de gouvernance participative en codécision avec les propriétaires, pour couvrir les investissements et la gestion des services à la communauté et aménagement extérieurs (voire des communs).
- b) Tiers investisseurs (service à prix coûtant) : investissements d'un opérateur tiers pour une gestion des installations en contracting, mais intervenant le plus en amont possible de la planification de projet, pour contribuer positivement à l'optimisation des choix constructifs et devenant ainsi un « investisseur » à part entière.
- c) Investissements immobiliers (loyers libres ou PPE) : gestion de fonds immobiliers qui cherchent la meilleure rémunération possible sur le marché pour garantir les rentabilités attendues par l'actionariat (fonds d'investissements) et/ou les fonctions vitales du fond (caisses de pensions).

Rendus OPL 09.2 A par lots livrés pour la révision des Indicateurs de performance - 3 périmètre d'investissements :

Projet (demande définitive) : Concept pérenne de mise en place de ces périmètres d'investissements et leurs modèles d'affaires (concours, gré à gré, etc.)

Chantier/Livraison : Transcriptions de ces prescriptions d'investissements dans les appels d'offres investisseurs

Exploitation : Suivi des conditions d'accession au logement, tarification contracting et redevances OPL. Démonstration de la transparence des modèles d'affaires.

Rendus OPL 09.2 B par lots livrés pour la révision des Indicateurs de qualité - Compte de gestion des services à la communauté:

Projet (demande définitive) : Description du concept de compte de gestion pour couvrir les droits de licence, prestations et services OPL bénéfiques à la communauté, à gérer par gouvernance participative, conformément à l'indicateur de qualité OPL 08.3 B.

Chantier/Livraison : Assemblée constitutive et passation du compte foncier (communs, services et extérieurs) à l'entité reconnue d'intérêt public (association, coopérative).

Exploitation : Suivi de l'entité OPL par la plateforme OPL, avec compte rendu annuel.

OPL 09.3 Mixité fonctionnelle (création d'emploi):

VLP-ASPAN, « La durabilité sociale dans le développement urbain »

Pour assurer une certaine mixité fonctionnelle, il s'agit de promouvoir des concepts pluralistes, qui permettent aux habitants, à travers des activités variées (p. ex. cercles de jeux privés pour enfants, ateliers d'artistes, locaux communautaires, petit artisanat, magasins de quartier), de s'approprier leur cadre de vie et de découvrir de nouvelles possibilités d'action et d'expression.

Hormis la planification d'équipements sociaux par les communes, la mixité fonctionnelle et l'intensité urbaine ne sont possibles qu'avec la participation des particuliers et des entrepreneurs, commerçants et prestataires de services qui vivent dans le quartier, y travaillent, s'y engagent ou le fréquentent. Les rez-de-chaussée sont des points de rencontre et d'intensification privilégiés, car ils se prêtent particulièrement bien aux activités ou services publics ou «à bas seuil». Il peut s'y former des lieux de rencontre pour différents groupes d'habitants, ce qui favorise la densité et la diversité des fonctions.

Les entreprises et commerces qui viendront s'établir sur le site doivent être si possible favorables à une approche OPL, pour s'engager eux aussi sur des objectifs de résultats en étant contributeurs et signataires d'une charte de quartier, qui esquisse les enjeux et solutions en termes de production/consommation alimentaire, de mobilité (plan de mobilité inter-entreprises), de convivialité ou de style de vie à promouvoir pour des usages respectueux et solidaires des services et espaces communautaires.

Lors de la mise en œuvre du quartier, jusqu'à son exploitation, les entreprises concernées (entreprises générales et sous-traitants, commerces et entreprises établies) doivent s'engager sur le respect des conventions sociales.

Rendus OPL 09.3 A par lots livrés pour la révision des Indicateurs de Performance - Création d'emploi:

Projet (demande définitive) : Identifier les acteurs économiques pressentis et démontrer, avec lettres d'engagement à l'appui, leurs sensibilité et intérêt à la démarche OPL.

Chantier/Livraison : Rédaction d'une charte OPL de quartier, conforme aux performances OPL recherchées et aux usages et coutumes des acteurs concernés.

Exploitation : Suivi des engagements des signataires de la charte OPL, avec bilan régulier des actions menées. Suivi du taux d'emploi et emplois jeunes.

Rendus OPL 09.3 B par lots livrés pour la révision des Indicateurs de Qualité - Respect des conventions sociales:

Projet (demande définitive) : Engagement sur l'honneur des acteurs économiques du quartier dans les contrats de sous-traitance et contrat de bail.

Chantier/Livraison : Engagement sur l'honneur des acteurs de la mise en œuvre du quartier, dans leurs contrats d'exécution.

Exploitation : Engagement sur l'honneur des acteurs économiques du quartier dans les contrats de bail et/ou de sous-traitance.

Suivi des performances Equité et Partenariats locaux (OPL 09) par phase de projet :

