

## FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

## 1. SOCIÉTÉ / 1.3 Participation

Dernière modification:  
27.11.2017

## 1.3.10 Participation

**Objectifs**

Favoriser l'optimisation et l'acceptation par la participation

**Effets**

L'intégration des groupes cibles crée un climat de confiance et augmente l'acceptation des projets de construction. Dans le meilleur des cas, elle permet d'éviter des retards (du p. ex. à des oppositions). La participation permet également d'identifier précocement les besoins des groupes cibles et d'optimiser les projets en conséquence. C'est le cas surtout durant la phase de conception, mais les processus participatifs sont également efficaces pour optimiser les phases de construction et d'utilisation.

Pour que la participation atteigne son but, il faut créer des espaces où les parties prenantes puissent défendre leurs intérêts, où l'information puisse circuler et où un large débat puisse se tenir. Il est nécessaire, en d'autres termes, que les idées, les souhaits et les opinions puissent être exprimés et discutés. Dans ce contexte, gérer les conflits d'objectifs est souvent difficile et requiert d'importantes compétences sociales. De plus, la participation n'est crédible que si un droit de codécision est accordé aux participants, un droit dont les limites doivent cependant être d'emblée clairement définies. Un tel engagement demande du temps et des ressources. Il est cependant payant à long terme, tant moralement qu'économiquement, car il augmente la satisfaction des utilisateurs de l'objet ainsi que leur identification à ce dernier. Il débouche ainsi fréquemment sur une utilisation plus soignée et éventuellement sur un contrôle social salubre. La participation peut donc contribuer indirectement à augmenter la valeur de l'immeuble.

**Fiches d'information apparentées**

Aucune

**SIA 112/1:2017**

A.7

**SNBS 2.0**

102.2

**Influence / Tâches des acteurs****INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE**

- Identifier les groupes cibles concernés
- Définir les objectifs, les compétences et les méthodes relatifs à la participation; assurer une communication tenant compte des échéances du projet et adaptée à ses destinataires
- Mener à bien le processus de participation, en évaluer les résultats et, le cas échéant, prendre les mesures qui en découlent
- Définir la procédure applicable en cas de conflits d'objectifs

**MAÎTRE DE L'OUVRAGE**

- Élaborer un modèle de participation englobant les phases de conception et de construction
- Déterminer la forme et l'étendue de la participation et du droit de codécision des divers groupes d'intérêts ainsi que le moment de leur intégration au processus
- Garantir la participation pendant la phase de construction
- Développer des systèmes et des modèles aussi ouverts que possible, qui soient modifiables pendant la phase d'utilisation et dont les utilisateurs puissent s'approprier (possibilité pour ces derniers de faire évoluer le bâtiment)

**FACILITY MANAGER / GÉRANT**

- Élaborer un modèle d'utilisation prévoyant la participation des utilisateurs aux décisions ainsi qu'à la gestion, à l'exploitation et à l'entretien du bâtiment
- Assurer le dialogue avec les utilisateurs pendant la phase d'utilisation

**UTILISATEUR**

- Se servir des différentes possibilités de participation proposées par le propriétaire, le maître de l'ouvrage et le gérant
- Formuler les besoins et les requêtes et les faire valoir dans le projet, y compris pendant la phase d'utilisation

**Niveau de prestations**

- ★ **Base:** identifier les principaux groupes cibles et les informer selon leurs besoins
- ★★ **Bonne pratique:** intégrer activement les principaux groupes cibles dans chaque phase du cycle de vie du bâtiment
- ★★★ **Exemplarité:** coordonner les mesures de construction et d'organisation avec les besoins des groupes cibles

**Critères**

- Nombre de parties prenantes importantes
- Nombre de parties prenantes importantes effectivement impliquées dans le projet
- Nombre de thèmes différents traités sur la base de processus participatifs
- Nombre d'améliorations découlant de la participation

<p><b>Synergies / effets positifs possible</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Amélioration de la qualité du projet grâce aux interactions entre les participants</li> <li>– Moins de retards dus à des oppositions</li> <li>– Diminution des coûts de conception</li> <li>– Diminution des coûts de gestion (optimisation)</li> <li>– Satisfaction élevée des utilisateurs et diminution du taux de vacance</li> </ul>	<p><b>Conflits d’objectifs / effets négatifs possibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Retards résultant de l’application de processus plus contraignants</li> <li>– Intérêts divergents des différentes parties prenantes</li> </ul>
<p><b>Exemples</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lotissement Hunzikerareal, coopérative mehr als wohnen, Zurich (trois rapports distincts, <a href="#">lien</a> pour téléchargement)</li> <li>– Maison multigénérationnelle Giesserei Winterthour, coopérative Winterthurer Wohnbaugenossenschaft (GESEWO) (seulement en allemand, <a href="#">lien</a>)</li> <li>– Processus participatif d’établissement du plan directeur à Zurich Wollishofen, documenté dans le rapport sur le plan directeur du quartier d’Entlisberg, coopérative ABZ et Planpartner AG 2010 (<a href="#">lien</a>).</li> <li>– ErlenApp, une App dynamisant la vie de quartier, Bâle (<a href="#">lien</a>)</li> </ul>
<p><b>Aides à la mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mehr als wohnen – de la friche au quartier d’habitation, résumé. Office fédéral du logement (OFL) 2016 (<a href="#">lien</a>)</li> </ul>
<p><b>Informations complémentaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Développement durable et qualité de la vie dans les quartiers (en particulier chap. «Participation au développement des quartiers existants»). Office fédéral du développement territorial (ARE) 2016 (<a href="#">lien</a>)</li> <li>– Merkblatt Nr. 63 «Genossenschaftliche Identität und Gemeinschaftsförderung». Coopératives d’habitation Suisse 2009 (seulement en allemand, <a href="#">lien</a>)</li> <li>– Merkblatt Nr. 64 «Gemeinschaft fördernde Architektur». Coopératives d’habitation Suisse 2009 (seulement en allemand, <a href="#">lien</a>)</li> <li>– Système d’évaluation de logements (SEL), critère C6. Office fédéral du logement (OFL) 2015 (<a href="#">lien</a>)</li> </ul>
<p><b>Preuve de modification</b></p>	