



Die Schweizer Stadt, dichter und belebter

Ariane Widmer, Kantonsplanerin Genf, 24. Mai 2024

ETH Forum Wohnungsbau : Mehr Wohnraum in den Städten.
Wie gelingt die innere Verdichtung?

Was ist, wenn wir die Dichte in der Stadt
nicht schaffen?



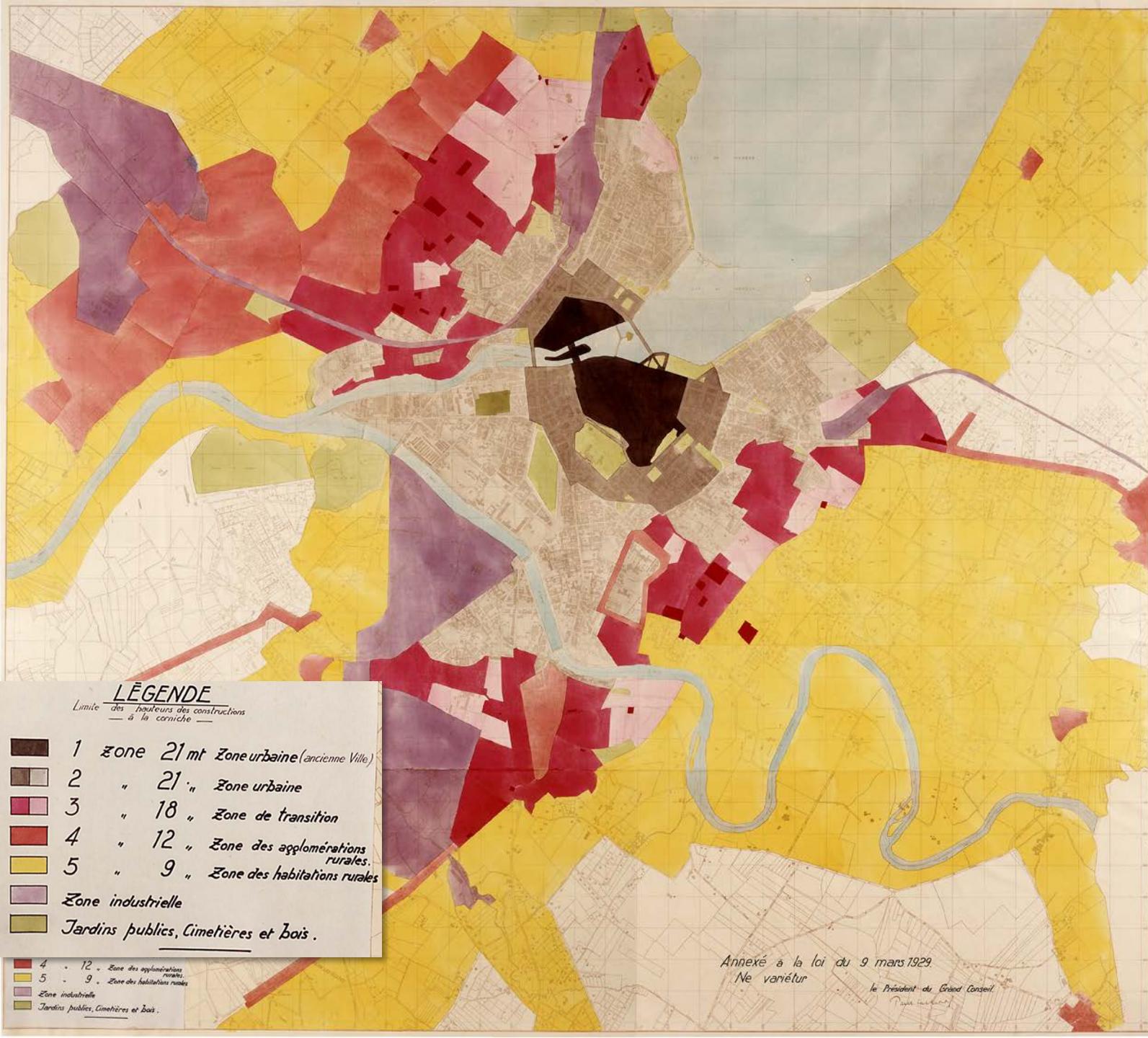
Option 2



Option 1

Demo, Genf, 2019

Das Bewusstein der Bodenknappheit



GENÈVE
ÉVOLUTION DES CONSTRUITES
2008 - 2023

Depuis 2008, la ville de Genève a connu une croissance importante dans le secteur des constructions. Les dernières données montrent que les nouvelles constructions ont atteint un niveau record en 2023.

En 2008, les nouvelles constructions étaient estimées à environ 100 millions de francs suisses. Au fil des années, cette tendance a continué à croître, atteignant 150 millions de francs suisses en 2010, puis 200 millions en 2012. La croissance a été accélérée par la crise financière mondiale de 2008, qui a stimulé l'activité immobilière dans la ville.

En 2014, les nouvelles constructions ont atteint 250 millions de francs suisses, et cette tendance a continué à croître jusqu'en 2018, où elles ont atteint 300 millions de francs suisses. Cependant, l'activité a été quelque peu ralentie par la crise sanitaire liée au COVID-19, qui a eu un impact significatif sur l'économie mondiale.

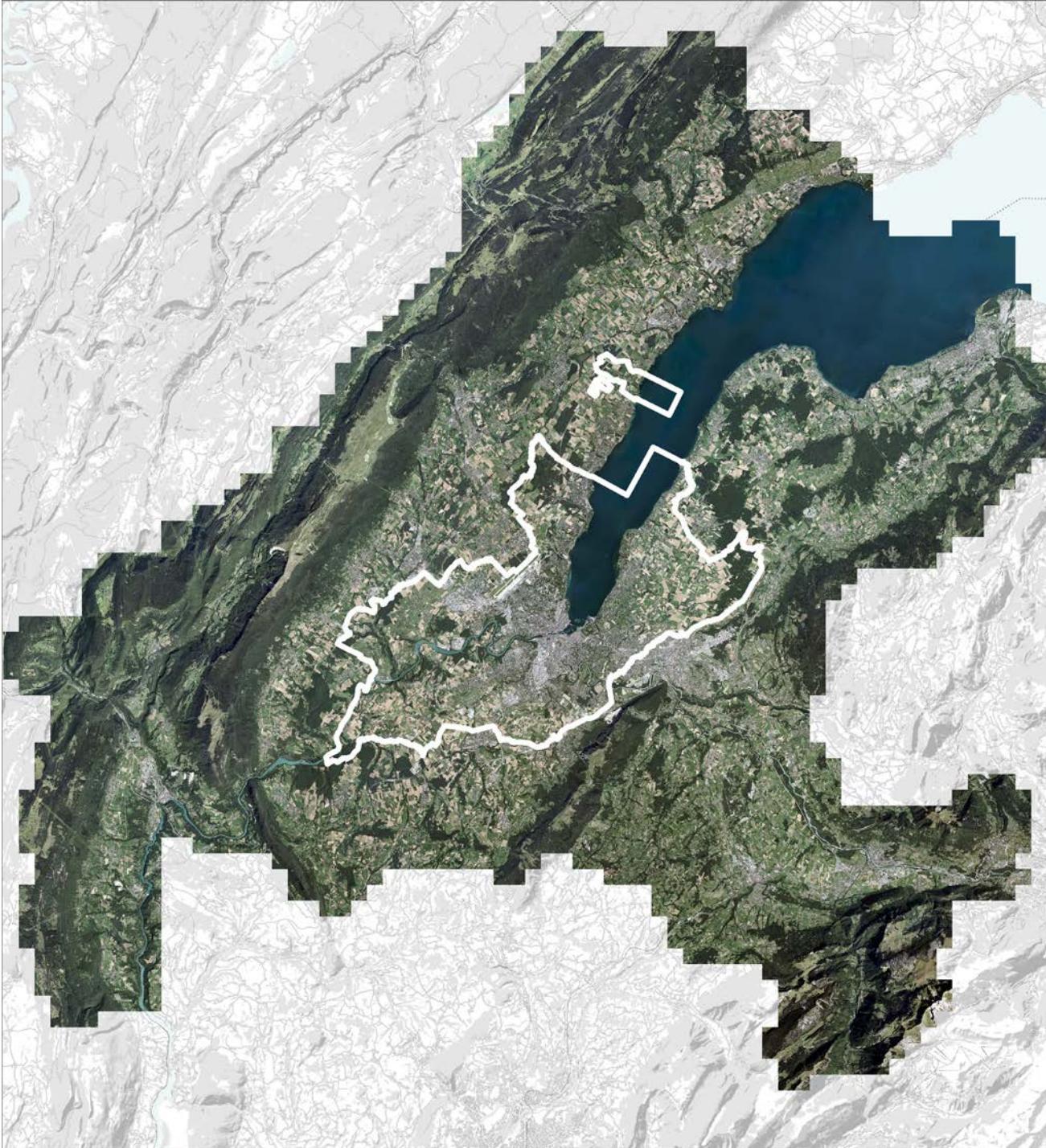
En 2020, les nouvelles constructions ont atteint 280 millions de francs suisses, et cette tendance a continué à croître jusqu'en 2023, où elles ont atteint 350 millions de francs suisses. Cela représente une augmentation de plus de 350% par rapport à 2008.

Il est intéressant de noter que cette croissance importante dans le secteur des constructions a été accompagnée d'une augmentation importante du prix moyen des nouvelles constructions. En 2008, le prix moyen était d'environ 10 000 francs suisses par mètre carré. En 2023, ce prix moyen a atteint environ 25 000 francs suisses par mètre carré.

En conclusion, les dernières données montrent que les nouvelles constructions à Genève ont atteint un niveau record en 2023, avec un total estimé à 350 millions de francs suisses. Cela reflète une croissance importante dans le secteur des constructions depuis 2008, malgré les périodes de ralentissement occasionnées par les crises financières et sanitaires.



Beispiel :
Vision territoriale transfrontalière 2050

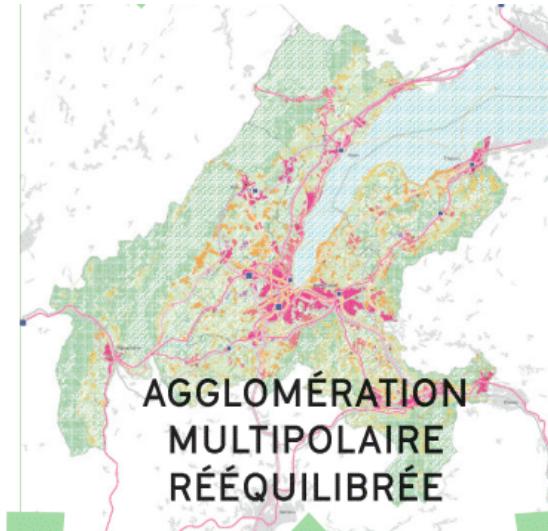


1. Vorrang der Lebens- und Naturgrundlage

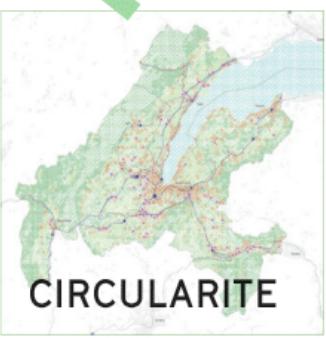
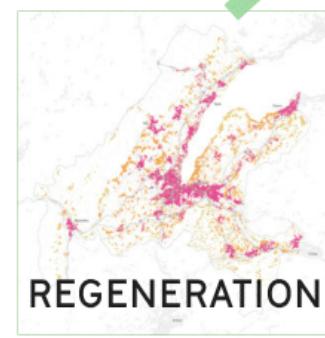
AXES THÉMATIQUES

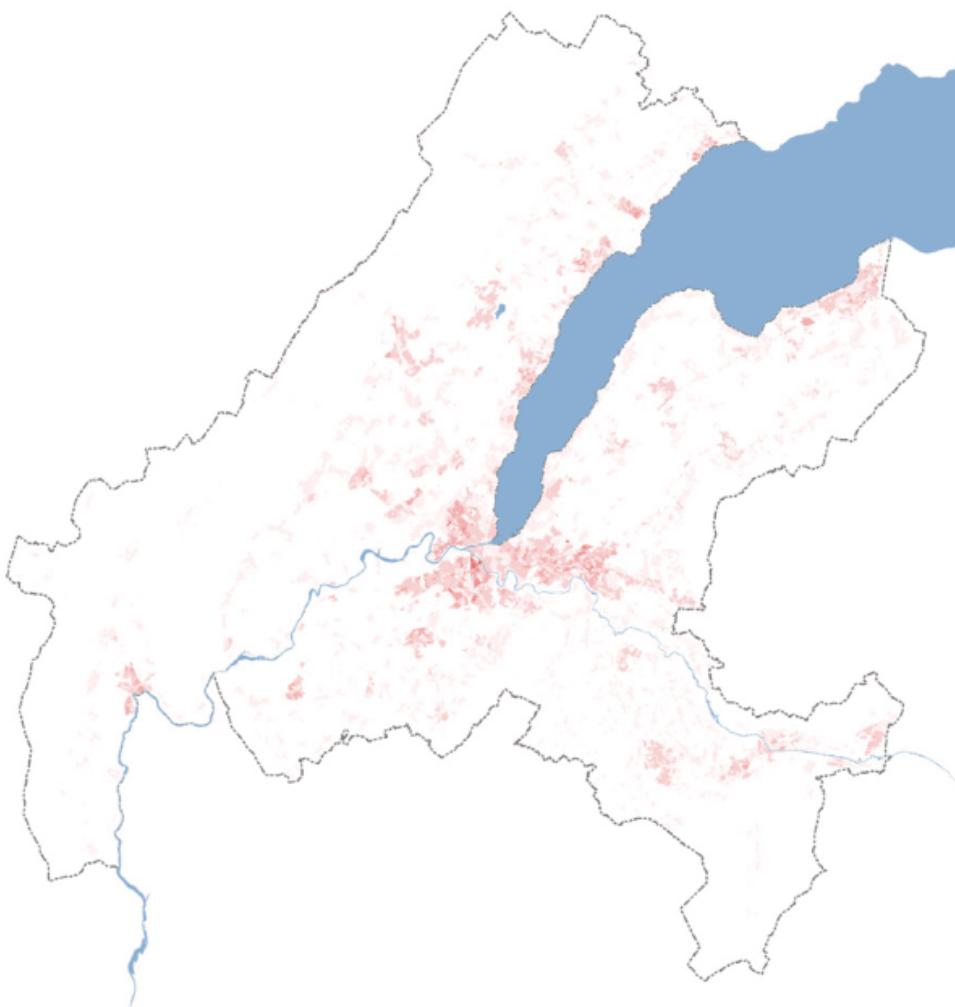


2. Die multipolaren Agglomeration in einem neuen Gleichgewicht



MODES D'ACTION





Répartition des habitants en 2050 par typologie

hameaux et villages en réseau (5 % des habitants)



villages et bourgs satellites (16 % des habitants)



bourgs et petites villes (10 % des habitants)



villes (69 % des habitants)

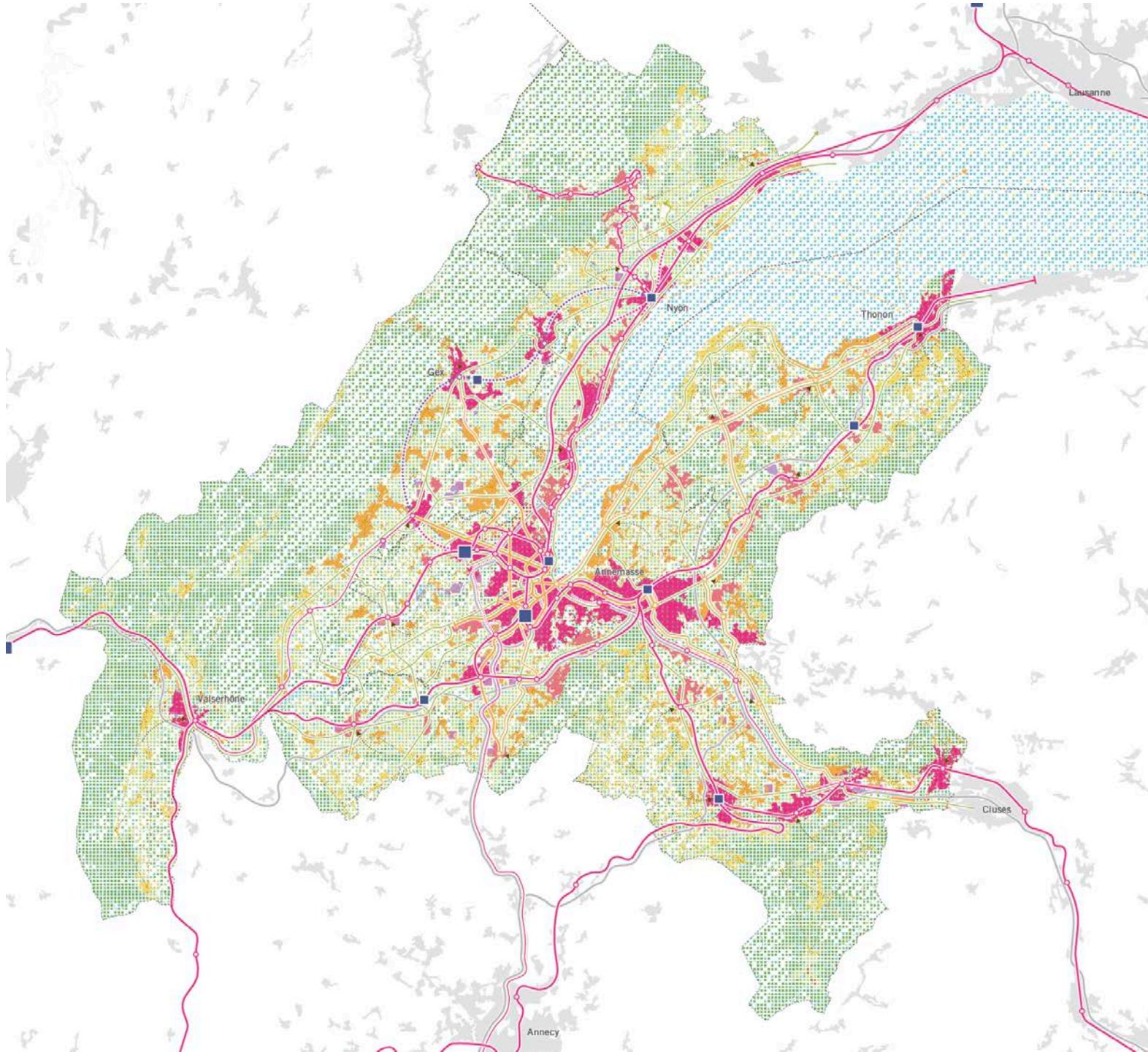


2024

2050

actuel

nouveau



TISSU COMPACT ET HOMOGÈNE

Dans les tissus compacts et denses tels que les tissus historiques, si le potentiel d'accueil quantitatif y est sans doute modeste (de l'ordre de +10 % de la population et des emplois existants), il s'agit avant tout de privilier des opérations de rénovation et d'intensification des usages qui sont autant d'opportunités d'offrir de nouvelles qualités de vie de proximité.

TISSU COLLECTIF HOMOGÈNE

Ces tissus notamment les grands ensembles présentent la caractéristique d'être composés de bâtiments dont l'énergie grise emmémbrée est importante. À ce titre, les opérations de transformation, démolition, reconstructions ou rénovations permettent en lien avec une régionalisation des espaces artificialisés permettant raisonnablement d'imaginer à pleine capacité une population 50 à 75 % supérieure à la population actuelle, soit un IUS (CH)/COS (F) de l'ordre de 0,5 à 1,2. Ces opérations sont l'occasion d'introduire une plus grande part de mixité, tout en offrant des réponses aux enjeux de climat urbain et de gestion des eaux de surface.

TISSU MIXTE ET INTERMÉDIAIRE

Entre les positions contrastées (historique — collectif — pavillonnaire), il reste une variété de secteurs hétérogènes dont le potentiel devra être évalué au cas par cas. Les opérations de densification privilient les interventions sur les secteurs déjà artificialisés, et visent à renforcer la mixité d'usage et la qualité des espaces publics. De manière conservatoire, une hypothèse d'augmentation à pleine capacité des habitants et emplois de l'ordre de +50 % en moyenne est retenue à ce stade.

TISSU PAVILLONNAIRE

Ces secteurs représentent un potentiel de densification remorquable. Il permet de diversifier l'offre en logement pour répondre à une pluralité de besoins, d'améliorer le traitement des espaces extérieurs en faveur de la biodiversité, et d'ouvrir de nouvelles perméabilités dans des tissus traditionnellement très segmentés. On peut raisonnablement imaginer à pleine capacité une population 2 à 3 fois supérieure à la population actuelle, soit un IUS (CH)/COS (F) de l'ordre de 0,75. Cette densité supplémentaire devra s'accompagner de l'intégration d'une certaine mixité fonctionnelle, permettant l'accès à services et équipements qui favorisent les courtes distances dans ce tissu en mutation. En outre, la durabilité foncière de ces espaces impose toutefois une mobilisation de ce potentiel sur le long terme. Lorsqu'ils sont localisés dans des villages ou hameaux moins connectés, une logique de rénovation et petites extensions au gré de besoins est privilégiée.

ZONE COMMERCIALE

Ces secteurs recèlent un grand potentiel d'intensification, tant en termes de densité que de mixité, tout étant l'occasion d'améliorer significativement leur qualité. Leur localisation stratégique de même que les structures généralement légères des bâtiments, en font des cibles privilégiés pour des opérations de mutation profonde. On peut raisonnablement imaginer une densité à pleine capacité de l'ordre 250 habitants et emplois par hectare (soit un IUS (CH) ou COS (F) de 1,25), avec une mixité d'usage importante (par hypothèse, jusqu'à un maximum de 50 % d'habitants et 50 % d'emplois).

ZONE INDUSTRIELLE

Ces secteurs présentent des caractéristiques comparables aux zones commerciales, et on peut raisonnablement envisager de poursuivre des objectifs similaires de qualification et de densification. Il s'agit toutefois ici de privilégier l'accueil d'activités économiques, en conformité avec les stratégies déjà poursuivies dans l'agglomération, tout en imaginant un potentiel modeste d'accueil d'habitants (hyp: 90 % emploi pour 10 % habitants). Toutefois, un certain nombre de zones industrielles ne sont pas aptes à accueillir des habitants (principalement en raison des nuisances générées), ces espaces devront être conservés pour garantir le maintien d'emploi du secteur secondaire dans l'agglomération.

ZONES ÉCONOMIQUE MIXTE

Pour ces secteurs, regroupant à la fois de l'emploi industriel, artisanal et tertiaire, une hypothèse de densité à pleine capacité similaire aux zones industrielles et commerciales peut être posée. Cela dit, dans la perspective de renforcer la mixité d'usage, d'autant plus au vu des programmes préexistants qui y sont implantés, une part plus importante d'habitants peut y être envisagée à terme (hyp: 40 % d'habitants pour 50 % d'emplois).

ZONE MONOFONCTIONNELLE HORS DES POLARITÉS

En dehors des espaces urbains, les zones monofonctionnelles industrielles sont régularisées en faveur de programmes contraints aux besoins économiques spécifiques liés aux processus de transformation (production agricole) ou au réemploi (matériaux), à la logistique, à la production énergétique ou à l'industrie lourde, sans toutefois dépasser des polarités urbaines, leur emplacement et leur taille sont d'autant plus dépendants à ce titre des atouts.

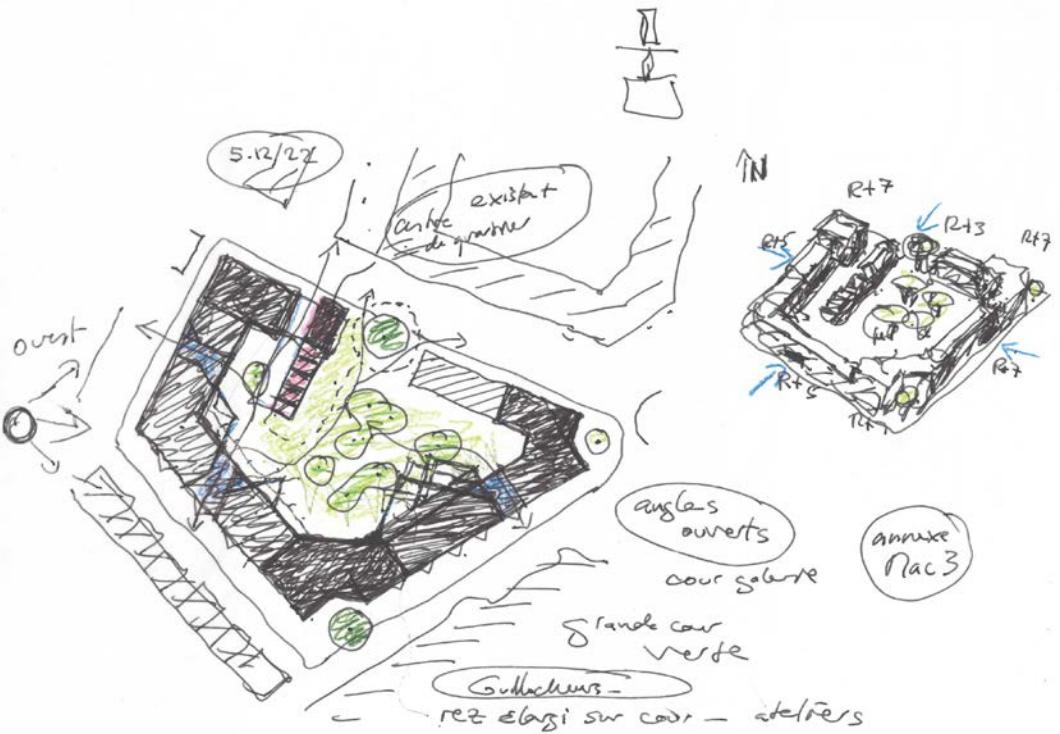
Ein neues «savoir faire»

Hoher Qualitätsanspruch - gute Prozesse



Etudes test Favarger-Papeterie à Versoix / Pierre et Mireille Bonnet, 2023

Bestand als Ressource - Entwurf



Mitwirken - debattieren - informieren

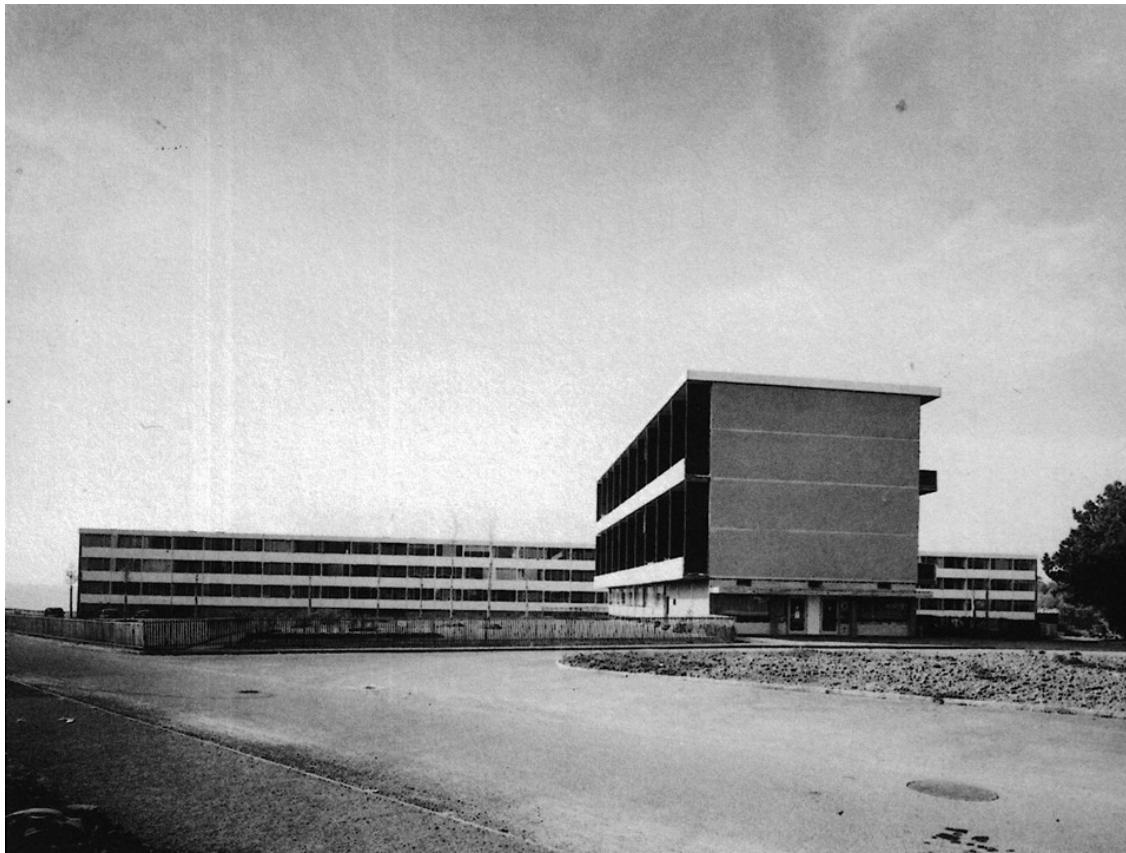


Ateliers PACA, Vision territoriale transfrontalière, 2023



Festival EXPLORE, Bâtiment des Forces Motrices, édition 2024

Höher - dichter - näher



Fördern - Anreize schaffen - regulieren

LaLAT Loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire (1987)

LCI Loi sur les constructions et installations diverses (1988)

LGZD Loi générale sur les zones de développement (1957)

LPNMS Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (1969)

LCL Loi générale sur le logement et la protection des locataires (1977)

LUP Loi pour la construction de logements d'utilité publique (2007)

LDTR Loi sur les démolitions transformations et rénovations d'immeubles d'habitation (1996)

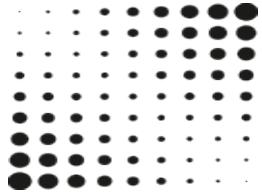
Plan d'action coopératives (2016)



Die Schweizer Stadt, dichter und belebter

Option 1





MERCI!