

Réponses suite aux questions évoquées lors de la visite du site du 21 avril 2015

La situation urbaine actuelle de Genève est celle d'une ville centre, entourée d'une ceinture verte et d'une banlieue constituée d'une zone villas extrêmement étendue : 13% de la population seulement occupent 47% des surfaces à bâtir. Les trois communes Onex, Bernex et Confignon, situées dans le périmètre rouge, sont au cœur de cette problématique.

Comment densifier la zone villas tout en offrant aux propriétaires fonciers actuels l'opportunité de se reloger différemment sur leur propriété, voire de retrouver un lieu d'habitat plus communautaire dans une zone de construction de qualité plus dense en y apportant des **avantages** que permet la densité en termes d'une offre plus riche de services, de commerces et de transport ?

Ici s'offre la possibilité, pour le concurrent, de développer des concepts urbano-architecturaux, soit sur le site choisi comme support de projet (portion de territoire à l'intérieur du périmètre jaune), soit sur un espace virtuel à dimension libre pour projeter une intention de communauté urbaine mixtes et multigénérationnelles (propriété individuelle, copropriété, coopératives, location, mixité de services, commerces, encadrement médicalisé, équipements sociaux, etc...). Une des difficultés majeures provient du fait que le prix d'achat fixé par l'Etat en zone de développement (parcelle et valeur résiduelle de la construction) ne couvre qu'à peine la moitié du capital nécessaire pour se reloger dans les mêmes conditions et la même région. De ce fait, il est impératif de pouvoir offrir au propriétaire qui accepte de quitter son habitat individuel la possibilité de se reloger de suite dans un environnement nouvellement construit et prêt à le recevoir, correspondant et à ses moyens financiers obtenus par la vente de son bien foncier. Imaginer l'évolution des besoins des propriétaires concernés dans le temps, permet de répondre à ces nouvelles cibles, c'est ce que l'on nomme ***l'adaptabilité dans le durable*** !

Pour répondre à ces défis, une reconnaissance de la situation actuelle sur le périmètre choisi (périmètre jaune) est indispensable, elle servira de base pour la réponse du candidat. La proposition doit considérer les réflexions faites sur l'interprétation des attentes de cette population constituée essentiellement de propriétaires de villas individuelles. La réglementation actuelle permette de procéder par plan de quartier. Bien que cette démarche soit possible dans le cadre légal existant, elle aboutit rarement à un développement cohérent de densification, cet outil de planification se limitant souvent à une parcelle le remaniement parcellaire se heurtant à trop d'oppositions.

Une approche plus radicale est nécessaire selon EUROPAN Suisse, elle consisterait à proposer des concepts urbano-architecturaux novateurs sur des terrains virtuels réunissant un nombre suffisant d'habitats variés qui offrirait un lieu communautaire à choix multiples de typologiques (selon des formes de ménages) et à différentes échelles de « privacy » (multigénérationnelles, individuelles, collectives, mixtes en composition et diversifiées en valeurs d'investissement).

De nouveaux modèles de quartiers et de processus offrant – préalablement à la mise en vente du bien mobilier actuel – des opportunités à quitter la zone villas en adhérant immédiatement à la prise de possession du nouvel habitat prêt à être acquis et occupé ! Préalablement, il est évident de bien saisir les attentes intrinsèques de l'habitant individuel de type « villa » pour préparer les conditions nouvelles de vie urbaine réinventée !

Dans cette double recherche : **Analyser le présent** (la problématique de la zone villas « dépassée » par l'avancement urbain) et **projeter le futur** (prédéterminer une forme d'habitat générateur du changement), les territoires « périmètre jaune » et « périmètre rouge » à disposition pour ce pari offrent bien des champs d'actions doublés pour développer et illustrer des stratégies complémentaires, contextualisées et territorialisées.

Tel est donc le défi du présent concours.

En résumé, sur les deux choix de sites :

- **Les sites « existants »**

Se posent pour les candidats des problèmes de connaissance de la « culture urbaine » des propriétaires de villas existantes. Bien difficile d'aborder les questions de faisabilité face à cette ignorance. Mais après tout ce type de site concerne certains candidats qui ont besoin d'avoir un vrai site pour formuler des propositions... alors pourquoi pas les proposer.

- **Les sites « virtuels »**

C'est représenter une option stratégique permettant d'aborder des « potentiels » de solutions types : typologie / morphologie des logements et compléments en termes de services + commerces + transport, soit **développer différents scénarios de densification**. Enfin, ces solutions peuvent servir ultérieurement à négocier avec les propriétaires actuels des villas, des options possibles pour leur quartier en leur montrant des possibilités qu'ils ne peuvent envisager seuls.

Rappelons que le thème de la densification des villes suisses liée aux conditions strictes de la conservation des terres agricoles n'est pas un problème local. L'intérêt général des questions posées se manifeste au-delà du Canton de Genève, d'autres régions, d'autres villes sont confrontées à ce problème et pourront profiter de résultats novateurs et convaincants du concours EUROPAN Suisse !

Lausanne, le 5 mai 2015



EUROPAN SUISSE
Bd de Grancy 37
CH-1006 Lausanne
Tél. +41 21 616 63 93
Fax +41 21 616 63 68
europansuisse@bluewin.ch
www.europan-suisse.ch
CHE-105.271.943

Answers on the questions raised during the site visit of April 21, 2015

Geneva's current urban situation is that of a city center, surrounded by a green belt and sprawling suburbs made of villas: 47% of the building land is used by only 13% of the population. The three villages of Onex, Confignon and Bernex, located in the red perimeter, are highly representative of that situation.

The issue is about increasing the density of the "villas" area while giving landowners the opportunity to use their land in a different way to meet their housing needs. Ultimately the plan should induce the villas owners to find a **new type** of community housing in a high quality development project with a higher density and access to a broader range of services, more shops and better transport facilities.

In this particular case, the contestants have the opportunity to develop urban-architecture concepts for the selected site (the large plot of land within the yellow perimeter) or for a virtual space on a free scale to plan the development of a mixed and multi generation urban community (individual ownership, condominiums, coops, rental housing, mixed services, shops, medical and social facilities, etc.). The main obstacle is the land purchase price set by the State for the development area (price of land and residual value of the built structures). It barely covers half the capital required to relocate on the same terms, in the same region. Thereby, it is imperative to offer to each owner willing to leave his individual home the opportunity to resettle elsewhere, in a newly built environment. He should be able to move there right away with the money received from the sale of his property. The contestants will have to think about the changing needs of the current owners over a period of time while meeting the new (development) targets; this is called a "**Sustainable urban transformation**"!

To meet these challenges, a thorough analysis of the current situation in the study area (yellow perimeter) must be carried out. It will be used as the foundation of the contestants' proposals that must also take into consideration the expectations of the existing population, mainly composed of individual villa owners. Under current regulations, it is possible to use a district (neighbourhood) development plan. Even if this approach is possible within the existing legal framework, it rarely leads to a coherent densification development. This planning tool is often limited to a plot of land. Unfortunately plot by plot developments usually end up choked by a mounting opposition from various stakeholders.

Europan Switzerland suggests a more radical approach with innovative urban-architecture concepts developed for a virtual piece of land with different types of housing units. The idea is to create a community with multiple housing typologies to choose from (depending on the households requirements) and different "privacy" levels (multi generation, individual, collective, mixed owners) while offering a wide range of investment values.

We are looking for new types of neighbourhoods and new processes to give the owners the opportunity – before putting their existing property up for sale - to leave the villas area while agreeing to move over to a new dwelling that can be readily purchased and used! Obviously the intrinsic needs of the "villa" owners must have been clearly understood beforehand, to pave the way for a new life in a reinvented urban environment!

Two major tasks must be completed: **a study of the existing situation** (the "villa area" life style tenet has been made obsolete by the urban sprawl) and **a plan for the future** (defining a housing form/ shape that will trigger the change). The land in the "yellow and red perimeters" that is the object of the challenge offers a double opportunity to develop and illustrate complementary strategies, based on the context and the region.

Such is the challenge of the contest.

Such is the challenge of the contest.

In summary, concerning the two sites:

- The "Existing" sites

Candidates will have to get familiar with the "urban culture" of the current villa owners. It will be difficult to address feasibility issues without gaining that knowledge first. After all, this type of site will suit the candidates who need a real site to make proposals ... so, there it is!

- The "virtual" sites

The idea is to submit a strategic option to address "potential" types of solutions: typology / morphology of housing and related services + retail + transportation, or **develop various densification scenarios**. Furthermore, the suggested solutions may be used later to negotiate with existing villa owners, the options considered for their neighborhood and unveil opportunities that they could not see on their own.

We remind the contestants that the densification of Swiss cities is closely linked to the strict conditions set for preserving agricultural land and it is not a local issue. The questions asked exceed the limits of the Geneva Canton. Other regions, other cities are facing the same problems and may take advantage of the innovative and convincing proposals born from the European Switzerland contest !

Lausanne, May 5, 2015



EUROPAN SUISSE
Bd de Grancy 37
CH-1006 Lausanne
Tél. +41 21 616 63 93
Fax +41 21 616 63 68
european@bluewin.ch
www.european-suisse.ch
CHE-105.271.943

Antwort aufgrund der Fragestellungen während der Besichtigung des Standorts am 21. April 2015

Die aktuelle städtebauliche Situation der Stadt Genf ist jene einer Zentrumsstadt, umgeben von einem Grüngürtel und Vorortsgemeinden mit extrem weitläufigen Einfamilienhauszonen. 47% der Baufläche wird von nur 13% der Bevölkerung besetzt. Die drei im roten Perimeter gelegenen Gemeinden Onex, Bernex und Confignon stehen im Zentrum dieser Problematik.

Wie kann die Einfamilienhauszone verdichtet und gleichzeitig den aktuellen Grundbesitzern auf ihrem Anwesen eine neue, andere Wohngelegenheit angeboten werden? Eine Wohngelegenheit in einem stärker auf Gemeinschaftlichkeit ausgerichteten, dichter bebauten Umfeld, mit all den Vorteilen der grösseren Dichte wie vielfältigere Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und verkehrstechnische Erschliessung.

Hier bietet sich den Teilnehmern die Möglichkeit, städtebaulich-architektonische Konzepte zu entwickeln, sei es auf einem als Projektgrundlage ausgewählten Geländeteil des Standorts (innerhalb des gelben Perimeters), oder auf einem virtuellen Gelände von frei gewählter Grösse. Gesucht wird ein Entwurf für eine städtische Gemeinschaft, durchmischt und generationenübergreifend (Privateigentum, Miteigentum, Genossenschaften, Miete, vielfältige Dienstleistungen, Läden, medizinische Versorgung, soziale Einrichtungen usw.). Eine der grössten Schwierigkeiten besteht in der Tatsache, dass der vom Kanton festgelegte Kaufpreis in der Entwicklungszone (Parzelle und Restwert des Gebäudes) kaum die Hälfte dessen beträgt, was an finanziellen Mitteln notwendig ist, um in derselben Region unter ähnlichen Bedingungen eine neue Bleibe zu finden. Deshalb muss dem Eigentümer, der bereit ist, sein Privathaus zu verlassen, zwingend eine Möglichkeit geboten werden, anschliessend in einer neuen, bezugsbereiten Überbauung eine neue Wohnmöglichkeit zu finden, die den durch den Verkauf seines Grundeigentums gelösten finanziellen Mitteln entspricht. Um diese neu gesteckten Ziele zu erreichen, muss man eine Vorstellung entwickeln über die sich mit der Zeit wandelnden Bedürfnisse der betroffenen Eigentümer. Man nennt dies **nachhaltige Anpassungsfähigkeit!**

Dies kann nur gelingen, wenn die aktuelle Situation innerhalb des gewählten Perimeters (gelber Perimeter) durchschaut wird, und die Antwort des Teilnehmers muss auf dieser Erkenntnis aufbauen. Der Vorschlag soll die Überlegungen bezüglich der Erwartungen dieser hauptsächlich aus Einfamilienhausbesitzern bestehenden Bevölkerungsgruppe mit einbeziehen. Das geltende Reglement erlaubt ein Vorgehen mit Quartierplan. Obwohl dieser Weg innerhalb des bestehenden rechtlichen Rahmens möglich ist, führt er selten zu einer konsistenten Entwicklung mit Verdichtung, denn oft begrenzt sich dieses Planungsinstrument auf eine einzige Parzelle, da eine Umparzellierung auf zu grosse Opposition stösst.

Gemäss EUROPAN Suisse ist ein radikaleres Vorgehen mit innovativen, städtebaulich-architektonischen Konzepten notwendig. Auf virtuellen Arealen müsste eine genügend grosse Anzahl unterschiedlicher Wohnformen vorgeschlagen werden, um ein gemeinschaftliches Umfeld mit einer vielfältigen Auswahl an Typologien, je nach Haushaltsformen, anbieten zu können, mit unterschiedlichen Stufen von «privacy» (generationenübergreifend, privat, gemeinschaftlich, unterschiedliche Zusammensetzungen und differenzierte Preissegmente).

Neue Prozesse und Quartierformen, die es ermöglichen – vor dem Verkauf des heutigen Grundbesitzes – die Einfamilienhauszone zu verlassen, um direkt in ein bezugsberechtigtes neues Wohnangebot einzuziehen. Um das Umfeld für ein neuartiges urbanes Leben vorbereiten zu können, muss man sich zuvor im Klaren sein, welche Erwartungen ein Einfamilienhausbewohner, ein Individualist, unweigerlich haben wird.

Eine Doppelstudie: **Analysieren der Gegenwart** (die Problematik der von der urbanen Entwicklung «überholten» Einfamilienhauszone) und **Planen der Zukunft** (eine Wohnform vorgeben, die einen Wandel einleiten kann). Die für diese Herausforderung zur Verfügung stehenden Gebiete «gelber Perimeter» und «roter Perimeter» bieten genügend Spielraum, um kontext- und gebietsorientierte komplementäre Strategien zu entwickeln und darzustellen.

Darin besteht die Herausforderung des Wettbewerbs.

Zusammenfassend bedeutet dies bezüglich der Standortwahl:

- Die «vorhandenen» Standorte

Für die Teilnehmer stellt sich das Problem, dass sie die «städtische Kultur» der Eigentümer der bestehenden Einfamilienhäuser zuwenig genau kennen. Dies macht es äusserst schwierig, Fragen der Machbarkeit anzugehen. Doch für Teilnehmer, die einen konkreten Ort brauchen, um Vorschläge auszuarbeiten, können diese Standorte richtig sein.... warum soll man sie also nicht doch vorschlagen?

- Die «virtuellen» Standorte

Hier gilt es, eine mögliche Strategie aufzuzeigen, anhand welcher das Potenzial von Typenlösungen untersucht werden kann: Typologie / Morphologie der Wohnungen und ergänzend dazu Dienstleistungen + Läden + Verkehr, das heisst, **verschiedene Verdichtungsszenarien ausarbeiten**. Diese Lösungen können später dazu dienen, mit den heutigen Einfamilienhausbesitzern über mögliche Optionen für ihr zukünftiges Quartier zu verhandeln, indem man ihnen Möglichkeiten aufzeigt, die sie selbst gar nicht in Betracht ziehen könnten.

Wir möchten daran erinnern, dass das Thema der Verdichtung der Schweizer Städte im Zusammenhang mit der strikten Vorgabe der Erhaltung des Landwirtschaftslandes kein lokales Problem ist. Die hier gestellten Fragen sind von allgemeinem Interesse und betreffen nicht nur den Kanton Genf. Andere Regionen, andere Städte sind mit demselben Problem konfrontiert und können von den innovativen und überzeugenden Lösungen des EUROPAN-Suisse-Wettbewerbs profitieren!

Lausanne, den 5. Mai 2015



EUROPAN SUISSE
Bd de Grancy 37
CH-1006 Lausanne
Tél. +41 21 616 63 93
Fax +41 21 616 63 68
europan@bluewin.ch
www.europan-suisse.ch
CHE-105.271.943

Genève contraint à densifier sa zone villas

> **Croissance** La Confédération a approuvé le développement urbanistique du canton jusqu'en 2023

> **Mais Berne reste ferme sur la surface de terres agricoles disponible à la construction**

Olivier Francey

Construire du logement est l'une des priorités de la législature du gouvernement genevois dans un canton qui n'arrive toujours pas à assumer les effets secondaires de sa croissance économique. Et tout porte à croire que la marge de manœuvre de l'exécutif cantonal sera de plus en plus ténue, en l'absence de zones à bâtir suffisantes.

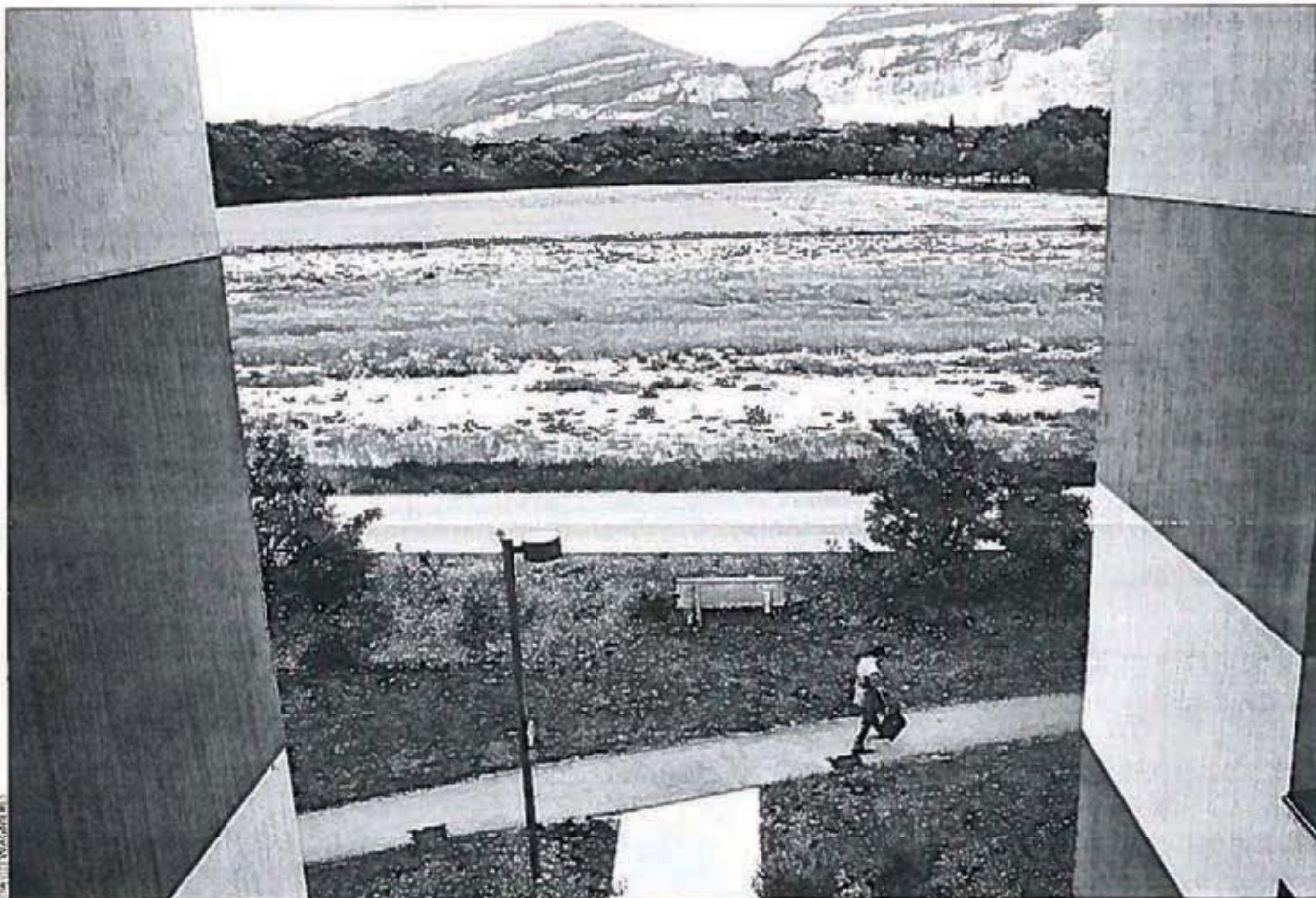
Si la Confédération a approuvé avec réserve le plan directeur cantonal 2030 (PDCn) – programme de développement urbanistique du canton –, elle a également rappelé que Genève ne pourra pas continuer éternellement d'empiéter sur ses zones agricoles. Ou plus précisément, ses surfaces d'assolement (SDA), terres arables devant assurer l'approvisionnement du pays.

Dans son rapport d'examen du PDCn, le Conseil fédéral indique – en vertu du plan sectoriel fédéral des surfaces d'assolement datant de 1992 – que le canton doit conserver 8400 hectares de SDA sur les 8527 dont il dispose à ce jour. En clair, seuls 127 hectares pourront encore servir à accueillir du logement, des équipements publics ou

encore des surfaces d'activités. L'approbation du plan directeur cantonal (tout comme ceux de Zurich et de Bâle-Ville) par le Conseil fédéral permet à Genève de sortir du régime transitoire dans lequel le canton se trouvait depuis le durcissement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). «Nous pouvons désormais procéder à des déclassements de zones», se réjouit Antonio Hodggers, conseiller d'Etat chargé de l'aménagement et du logement.

«Nous sommes en liberté conditionnelle», résume Antonio Hodggers

La réjouissance du magistrat sera néanmoins brève, les 127 «nouveaux» hectares ne permettant d'assurer le développement des projets urbains que jusqu'en 2023, et non 2030 comme planifié originellement dans le PDCn. «Nous sommes en liberté conditionnelle», résume le magistrat écologiste. Nous devons démontrer à



Les champs des Grands-Esserts vus depuis les immeubles construits récemment. Le projet fait partie de ceux qui peuvent voir le jour. VLYRIER, 29 AVRIL 2015

la Confédération que nous pouvons construire et densifier pour espérer obtenir des surfaces supplémentaires [des surfaces de zones à bâtir, ndr].»

Si une dizaine de grands projets qualifiés de prioritaires peuvent voir le jour (Cherpines, Communaux d'Ambilly, Grands-Esserts ou Praille-Acacias-Vernets), d'autres restent en suspens comme celui de la Pallanterie à Vésénaz ou encore Bernex-Nord. Même la future extension de la prison de Champ-Dollon (le projet des Dardelles) est recalée en l'état par Berne. Dès lors, comment lever l'épée de Damoclès

qui pèse sur ces logements? «Nous pourrions regagner des SDA, entre 40 et 60 hectares, sur des zones proches de l'aéroport ou dans d'anciennes gravières», avance Bernard Leutenegger, directeur à l'office de l'urbanisme. Nous espérons aussi réviser les plans sectoriels de la Confédération, mais il nous faudra obtenir le soutien d'autres cantons.» Une dernière alternative existe, concède le haut fonctionnaire: celle de densifier la zone villas, ce territoire qui couvre près de la moitié des «zones à bâtir» du canton, mais qui n'héberge que 13% de la population.

Le conseiller d'Etat avait pourtant prêché pour la mise en place d'une sorte de «marché des surfaces d'assolement» entre cantons. Le mécanisme proposé étant, pour Genève, d'acheter des mètres carrés qui lui manquent à d'autres cantons moins touchés par l'obligation de loger une population toujours plus nombreuse. «Cette idée n'est pas enterrée», promet Antonio Hodggers tout en réfutant les critiques quant à son incapacité à convaincre la Confédération de prendre en compte le contexte particulier de Genève, à savoir un territoire

exigu. «J'aimerais bien vous voir aller convaincre Mme Leuthard», a-t-il répliqué.

Président de la Chambre immobilière genevoise, le député libéral-radical Cyril Aellen déplore la décision des autorités fédérales. «Avec ce plan directeur, nous étions parvenus à un développement équilibré. Apparemment, ce bon compromis genevois n'a pas totalement convaincu Berne. Genève contribue déjà beaucoup à la richesse du pays, la contrepartie étant d'avoir besoin, peut-être plus que d'autres, d'empiéter sur les surfaces d'assolement.»