

Densité et qualité:

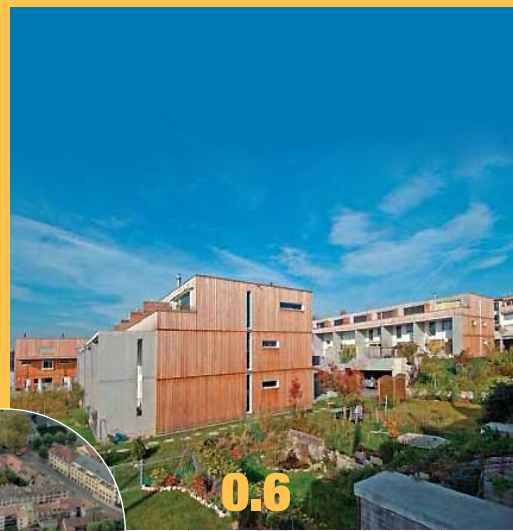
les deux défis d'un
urbanisme responsable



Vieille ville de Genève



Vieux-Carouge



Denges, Vaud



[Une gestion raisonnée
et collective de l'espace
est devenue nécessaire.]

Préface

De l'effectif des humains à leur densité

Nous approchons actuellement de la fin d'une phase de développement que notre espèce n'avait jamais connue. Cette phase aura duré deux siècles, au cours desquels le nombre d'individus vivant sur notre planète aura véritablement explosé, dépassant 6 milliards avant de tendre vers 9 ou 10 milliards, niveau que l'on peut considérer comme un point d'équilibre. Les données du problème de l'accueil des hommes de demain en sont totalement bouleversées. Simultanément les moyens de communication ont été développés avec une rapidité telle que chaque membre de notre espèce pourra bientôt entrer en contact avec tous les autres. Les rapports entre les hommes et l'espace que la nature leur alloue doivent donc être posés en termes nouveaux: le domaine terrestre a-t-il une étendue suffisante? Comment le structurer au mieux?

Les rapports entre les hommes et l'espace que la nature leur alloue doivent donc être posés en termes nouveaux.

Aujourd'hui, le caractère limité de l'espace dont dispose l'être humain implique et exige une réflexion sur l'usage de ce territoire et de ses ressources. Une gestion raisonnée et collective de l'espace est devenue nécessaire. Des richesses comme l'eau ou l'énergie, longtemps sous-estimées, exigent une action réfléchie. Comment optimiser leur gestion? Faut-il répartir les hommes sur la planète de façon homogène, ou au contraire les rassembler en quelques lieux si denses que même la troisième dimension serait utilisée?

Une gestion raisonnée et collective de l'espace est devenue nécessaire.

Afin de répondre à ces questions, il nous faut préalablement définir les véritables finalités de notre espèce. Nous sommes habitués à nous satisfaire d'objectifs à court terme. Les raisonnements des économistes tiennent essentiellement compte de l'avenir proche; les décideurs politiques ont pour horizon les prochaines élections. Au contraire, lorsqu'il s'agit d'investissements aussi lourds que la construction et l'évolution des villes, ce sont les intervalles entre les générations, et non entre les années ou les législatures, qui doivent rythmer nos projets! Davantage encore que des intérêts de leurs contemporains, les

décideurs doivent tenir compte de ceux de leurs descendants, et cela inclut les citoyens qui ne sont pas encore nés. De quelles cités ces derniers auront-ils besoin?

Si l'on admet l'évidence que chaque humain se construit au contact des autres, le critère de décision le plus déterminant - et de loin - sera la capacité urbaine à faciliter les rencontres. Cela exclut aussi bien les structures de très faible densité, du type banlieue pavillonnaire, que les accumulations du type «ville debout» à base de gratte-ciel.

Professeur Albert Jacquard

Ingénieur, docteur en génétique et en biologie humaine,
professeur en humanistique

Densité et qualité

La crise du logement figure à nouveau au premier plan des préoccupations de Genève. Pour y parer, il va falloir construire beaucoup, et vite. Mais pas n'importe comment! Les critères du développement durable fixent deux exigences:

- ▶ **la densité** condition impérative pour créer des quartiers vivants, économes en sol et moins dépendants de l'automobile,
- ▶ **la qualité** pour donner à tous envie d'habiter en ville.

Ces deux exigences sont parfaitement compatibles. Les formes d'urbanisation offrent une large palette de possibilités, entre lesquelles il n'y a qu'à choisir.

Le retour de la crise du logement

La pénurie de logements touche durement les ménages et l'économie, plombant la vitalité du canton.

Pour offrir un véritable choix aux habitants, le marché du logement devrait avoir au moins 1,5% de logements «vacants» (disponibles à la location ou à la vente). Nous en sommes très loin à Genève: de 1,36% en 1999, le «taux de vacance» est tombé à 0,16% en 2006 (avant de remonter en 2007 à un 0,19% qui ne vaut pas mieux). La pénurie de logements touche durement les ménages et l'économie, plombant la vitalité du canton.

Comment en est-on arrivé là?

La dernière grande crise du logement à Genève date des années 50-60. La croissance économique avait provoqué un afflux d'ouvriers imprévu. Le canton a réagi en densifiant les quartiers anciens et en construisant les «cités nouvelles».

En 1970-80, la protection du patrimoine et de l'environnement a mis un coup de frein à l'activité immobilière. La zone agricole a été déclarée intouchable. Le rythme de production de logements a ralenti, alors que les besoins ont continué d'augmenter. La crise se préparait, d'abord masquée par la récession des années 90.

En 2000, la croissance repart. Mais le stock de terrains à bâtir s'amenuise et on construit toujours moins de logements. La crise devient aiguë. La pénurie et les prix chassent de nombreux ménages hors du canton, qui continuent de travailler et de vivre à Genève. La politique protectionniste des années 70-80 a produit une catastrophe à large échelle: urbanisation galopante en France et Pays de Vaud, perte de substance fiscale, explosion du trafic automobile, aggravation des pollutions, mitage des paysages, etc.

Construire dense: un devoir de responsabilité

Comment redresser la situation? La solution préconisée à Genève comme partout en Suisse, en Europe et même aux USA, c'est la «ville compacte»: pour placer l'agglomération genevoise sur la voie d'un développement durable, **il faut construire dense** (ce qui n'exclut aucunement la qualité, comme on le verra plus loin).

Densité et qualité

C'est la seule manière d'assumer trois responsabilités majeures:

1 Economiser le sol: les terres agricoles et les paysages sont des ressources non renouvelables, qui ne peuvent pas continuer à être grignotées par une urbanisation dispersée, de faible densité et donc grande consommatrice de sol.

2 Réduire la dépendance automobile et les émissions de CO₂: pour que des transports publics performants soient possibles à des coûts acceptables pour les collectivités, il faut qu'ils desservent des quartiers suffisamment denses, par ailleurs également favorables aux déplacements à pied et à vélo (notion de «ville des proximités»).

3 Créer des quartiers vivants durables: les quartiers animés, aimés de leurs habitants, prennent de la valeur au fil du temps. Ce sont ceux qui présentent un mélange suffisamment dense de logements et d'emplois, de commerces et de services, de rues et d'espaces verts; en outre, les quartiers futurs devront dorénavant être conçus selon des critères de haute qualité environnementale (Minergie®).

Face à ces trois enjeux, la densité n'est pas un choix, mais notre devoir de responsabilité.



Densité: 3.2

Les Pâquis

Dense, ça veut dire quoi?

Le projet franco-valdo-genevois «Genève Agglo 2030» traduit cette exigence en chiffres: il prévoit que les nouveaux quartiers présentent au moins une densité* de 0,6 ou 60 logements par hectare. Si l'idée de fixer des densités minimales est excellente, **le seuil fixé est nettement insuffisant pour parvenir à la «ville compacte» souhaitée.**

* **Définition de la densité:** surface brute de planchers construits par rapport à la surface du terrain. A ne pas confondre avec l'emprise au sol (surface au sol des constructions par rapport à la surface du terrain).

Densité et qualité

Qu'est-ce que cela signifie en termes de formes urbaines?

Tout d'abord, il ne faut pas prêter aux chiffres une précision qu'ils ne peuvent pas avoir. **Le calcul de la densité produit, pour un même immeuble, des résultats très variables** (du simple au quadruple) selon qu'on le rapporte uniquement au terrain bâti, ou à la parcelle, ou que l'on prenne en compte également la rue voisine, un parc attenant, etc.

Il faut donc moins s'attacher aux chiffres «derrière la virgule» qu'aux ordres de grandeur. Donnons quelques points de repère à Genève. Les densités varient de 0.2 pour un quartier de villas à plus de 3 pour les quartiers anciens – et non des moindres comme **la Vieille ville** (densité 3.3), **les Pâquis** (densité 3.2) ou le **square du Mont-Blanc** (densité 2.8). Le minimum de 0.6 fixé par le projet «Genève Agglo 2030» correspond à des villages serrés comme **Hermance** ou à des quartiers aérés comme à **Bernex**, par exemple. Mais surtout, **la même densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes**. Ainsi, à Genève, **le Vieux-Carouge**, la **Cité de Meyrin** et les beaux immeubles des **Tranchées** réalisent la même densité de l'ordre de 1: très différents par leur architecture, leur caractère et leur statut social, ces trois territoires abritent pourtant la même densité de constructions.

La même densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes.



Des quartiers de qualité: parlons «formes urbaines»

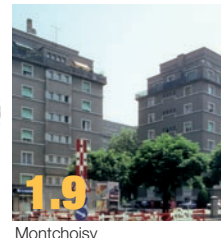
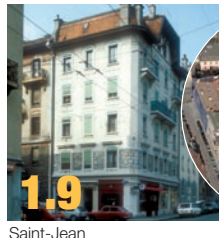
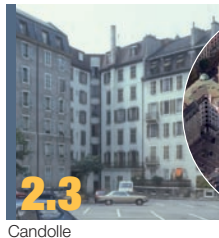
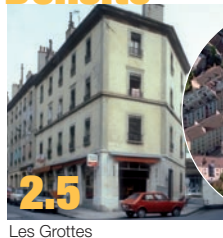


La densité n'est pas un indicateur de qualité. **On trouve à Genève des quartiers de faible densité bien peu attrayants** – comme certains petits **immeubles-barres** sur pelouses des années 50, par exemple (densité 0.3 à 0.4).

A l'inverse, **il existe des quartiers très denses dont les qualités sont très appréciées** – **Les Grottes** (densité 2.5), la **rue de Candolle** (densité 2.3), **Saint-Jean** ou les squares de **Montchoisy** (densité 1.9), par exemple. Et au-delà des formes existantes, les expériences de quartiers innovants à la fois denses, écologiques et hautement habitables se multiplient dans de nombreuses villes de Suisse et d'ailleurs.

Au-dessus du seuil de 0.6 et jusqu'à des densités beaucoup plus importantes, **la palette des formes urbaines de qualité offre un choix très étendu** – bien plus étendu que les sempiternels «immeubles-barres» des cités nouvelles et de bien des quartiers genevois récents.

Densité



Densité et qualité

Deux exemples de densité comparable mais de qualité différente



Le Pommier à Genève

Il existe
des quartiers
très denses
dont les
qualités sont
très appréciées.



Quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau (All.)

Deux quartiers, Le Pommier à Genève et Vauban à Fribourg-en-Brisgau, sont de densité comparable, autour de 1 à 1.5. Mais ils sont très différents selon d'autres points de vue:

- **la diversité:** faible d'un côté, forte de l'autre
- **la taille** des immeubles: grands immeubles unitaires d'un côté, petits immeubles mitoyens de l'autre
- **la hauteur et l'emprise au sol:** immeubles hauts et grands espaces libres d'un côté, immeubles de 3 à 4 étages et forte emprise au sol de l'autre
- **les espaces libres:** grande cour centrale partagée d'un côté, multiples petits espaces appropriables de l'autre
- **les constructeurs:** grands opérateurs d'un côté, petits groupes de propriétaires-constructeurs ou coopérateurs de l'autre
- **l'évolutivité:** d'un côté, quartier réalisé et terminé d'un coup, de l'autre, réalisation progressive et évolutive
- **le confort spatial:** loggias étroites d'un côté, logements prolongés par des balcons et des jardinets de l'autre
- **la présence de la nature:** disciplinée d'un côté, exubérante et échevelée de l'autre
- **la mobilité:** beaucoup de voitures autour et en sous-sol d'un côté, très peu de voitures et un partage des rues avec les piétons de l'autre (enfants qui «jouent dans la rue»)

Habitabilité

Quelles sont vos préférences?

La qualité d'habitabilité des quartiers dépend des caractéristiques des formes urbaines, non de leur densité. Pour des densités de 1 à 3, la palette des possibilités est très large, il suffit de l'exploiter en réalisant des quartiers denses aux qualités diverses, qui permettront aux ménages de choisir le mode de vie qu'ils préfèrent... dès que l'on aura construit suffisamment pour sortir de la pénurie!

Quartiers durables

La qualité
d'habitabilité
des quartiers
dépend des
caractéristiques
des formes
urbaines,
non de
leur densité.



Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne



Quartier Rieselfeld, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne

Exigeons la densité et la qualité!

Que peut-on faire pour inciter à la production de quartiers denses et de qualité? Dans le canton de Genève, la responsabilité de l'aménagement incombe, pour l'essentiel, aux autorités cantonales. Mais les communes peuvent jouer un rôle déterminant, en participant activement à l'élaboration de plans localisés de quartier accompagnés de règlements ou de cahiers des charges précisant les qualités à concrétiser. Elles seront soutenues en cela par les associations pour un urbanisme innovant, écologique et dense, qui se multiplient actuellement, notamment sur le thème des «éco-quartiers», et contribuent à faire évoluer l'opinion.

Un urbanisme responsable est possible, tout de suite. Il existe de nombreuses manières de réaliser des quartiers denses et de qualité, répondant à la diversité des demandes sociales et des contextes territoriaux. Il suffit de le vouloir et de s'organiser en conséquence.

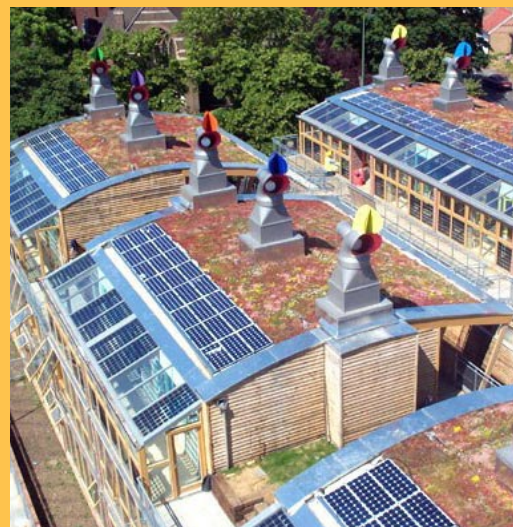
Quartiers durables



Quartier Hammarby Sjöstad, Stockholm, Suède



Quartier Kronsberg, Hanovre, Allemagne



Quartier BedZED (Beddington Zero Energy Development), Sutton, Angleterre

Les communes
peuvent jouer
un rôle
déterminant.

Références utilisées

- Les chiffres de densité sont extraits de l'étude «Etat de Genève, Indicateurs morphologiques pour l'aménagement. Analyse de 50 périmètres bâtis situés sur le canton de Genève», décembre 1986 (2 volumes).
- Un corpus plus récent est disponible dans l'ouvrage «Habitat, formes urbaines. Densités comparées et tendances d'évolution en France», FNAU, 2006 (disponible sur www.fnau.org)
- L'analyse du marché immobilier se réfère à «Vers une pénurie structurelle de logements? Le marché immobilier vaudois de l'habitation», BCV, Les cahiers de l'économie vaudoise, octobre 2007

Conception: Richard Quincerot et Marcos Weil, urbanistes (bureaux Permis de construire et Urbaplan)
Graphisme: Sixty-Six S.A.

Edité avec le soutien de la Chambre genevoise immobilière (CGI), mai 2008

Informations complémentaires: www.cgionline.ch