Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 80 (2008)

Heft: 3

Artikel: Densité et qualité : les deux défis d'un urbanisme responsable

Autor: Quincerot, Richard / Weil, Marcos

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-130150

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Densité et qualité: les deux défis d'un urbanisme responsable

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!

La crise du logement figure à nouveau au premier plan des préoccupations de Genève[1]. 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[2], condition impérative pour créer des quartiers vivants, économes en sol et moins dépendants de l'automobile, et 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.

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. 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».

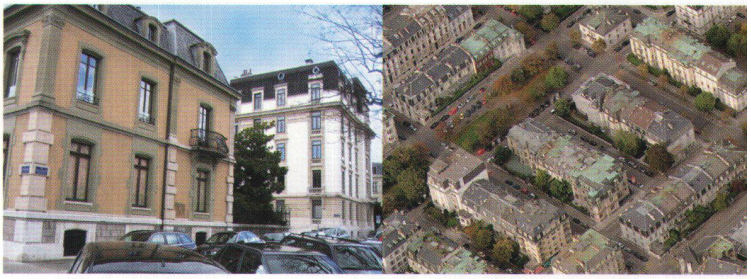
En 1970-80, la protection du patrimoine et de l'environnement a mis un coup de frein à l'activité immobilière. La zone agricole a été décrétée intouchable. Le rythme de production de logements a ralenti, alors que les besoins ont continué d'augmenter. La crise se préparait, d'abord masquée par la récession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

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

Réduire la dépendance automobile et les émissions de CO_2: 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»).



Les immeubles de la Tranchée, à Genève: densité 1.1.

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. «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 dixit.

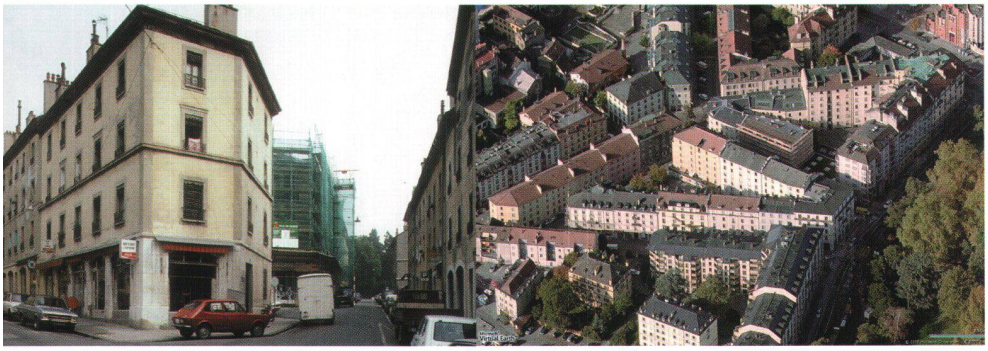
La même densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes

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.

Densité au Pâquis, à Genève: 3.2

[1] Selon l'enquête fédérale annuelle sur les logements vacants, le taux de vacance des logements à Genève demeure pratiquement stable pour la 7e année consécutive et se fixe à 0,20% au 1er juin 2008.

[2] La densité est la surface brute de plancher construit par rapport à la surface du terrain. A ne pas confondre avec l'emprise au sol, qui est la surface au sol des constructions par rapport à la surface du terrain.



Le quartier des Grottes à Genève: densité 2.5.

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.

Des quartiers de qualité: parlons «formes urbaines»

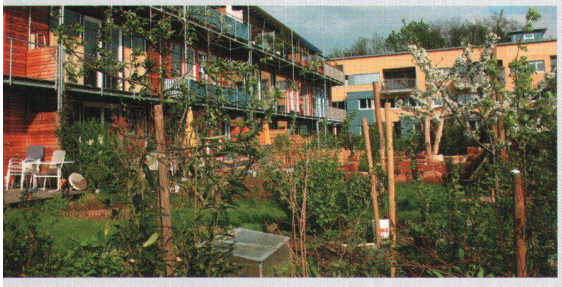
La densité n'est pas un indicateur de qualité. On trouve à Genève des quartiers de faible densité bien peu attrayants – comme certains petits immeubles-barres sur pelouses des années 50, par exemple (densité 0.3 à 0.4).

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.

Source: dépliant conçu par Richard Quincerot et Marcos Weil, urbanistes, et édité avec le soutien de la Chambre genevoise immobilière (CGI) en mai 2008. Une version électronique est téléchargeable sur le site www.cgionline.ch

Deux exemples de densité comparable mais de qualité différente.

Le Pommier à Genève.



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

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»).