

LIGNE D'ACTION B3

Stimuler la construction de quartiers attractifs

Les perspectives démographiques prévoient l'installation d'une dizaine de milliers de nouveaux habitants chaque année. Parallèlement à cette croissance, les structures familiales et les habitudes résidentielles sont en pleine évolution: la taille des ménages tend à décroître, tandis que la demande en surface de logement par personne augmente constamment. En fonction de ces éléments, le besoin du canton est estimé entre 5'500 et 6'500 nouveaux logements par année pour retrouver un marché équilibré.

La maison individuelle a longtemps représenté l'habitat idéal. C'est pourquoi la production immobilière s'est largement appuyée sur ce modèle au cours des dernières décennies. Toutefois, les *aspirations résidentielles* s'orientent désormais vers de nouveaux modèles, qui répondent à des souhaits qualitatifs bien spécifiques (Da Cunha, 2004). C'est ainsi que le vieillissement de la population renforce le besoin en logements adaptés à leurs habitants et proches des services. Par ailleurs, les avantages attribués à la maison individuelle, tels qu'une surface habitable supposée plus grande, la jouissance d'un jardin privatif, la tranquillité ou l'accès à la propriété, sont offerts par d'autres formes d'habitat moins onéreuses. En outre, ces avantages peuvent aussi être compensés par la présence d'*espaces publics* ou semi-privés soignés, par la diversité et la proximité d'équipements ou de services, mais aussi et surtout par l'*accessibilité* à des transports publics performants.

Comme partout en Europe, les villes suisses voient disparaître leurs industries par fusion, revente d'entreprises, réorganisation de la production ou relocalisation en périphérie. Cette déprise libère d'importantes surfaces situées dans des zones déjà urbanisées, équipées et bien desservies, d'où l'intérêt de les reconverter. Les *friches* dites urbaines, qui occupent souvent une position stratégique dans le tissu urbain, gagnent en effet à être reconverties dans le cadre de projets qui prévoient la *mixité* des affectations. Différents facteurs compliquent toutefois cette reconversion: fragmentation de la propriété, rigidité des planifications, assainissement des sites contaminés, prise en compte de l'intérêt public par les investisseurs, etc. Les reconversions exemplaires - notamment les sites ABB à Baden et Zurich Nord et Sulzer à Zurich - démontrent que le processus de réaffectation avance d'autant mieux que propriétaires et autorités travaillent en *partenariat*.

Par ailleurs, la pression urbaine et la polarisation des activités économiques induisent une concurrence accrue entre des utilisations du sol économiquement fortes et d'autres plus faibles. C'est ainsi qu'apparaissent localement des phénomènes tels que la *ségrégation sociale*, la désaffectation pour l'espace public, voire un sentiment d'insécurité. Or, la diversité des affectations, qui produit un *environnement* construit mixte, garantit la coexistence entre vie sociale et activités économiques.

Un centre urbain animé est attractif. Or, l'*attractivité* d'une ville est intimement liée à la qualité, à la diversité et à la complémentarité de ses *espaces publics*. C'est pourquoi le partage des voiries entre les modes de transport et leurs autres usages doit aussi être rééquilibré, de façon à assurer aux piétons et aux vélos des parcours confortables, sûrs et agréables, favorisant notamment une animation des rues de centre-ville.

Parmi les *espaces publics* urbains, l'aménagement des *interfaces de transport*, où l'on passe d'un mode de déplacement à l'autre, mérite d'être particulièrement soigné. En effet, ces espaces doivent non seulement contribuer à rendre attrayants les déplacements qui nécessitent plusieurs modes de transport, mais aussi constituer des repères symboliques dans la ville. Le développement d'activités commerciales et de services dans les *interfaces de transport* mérite également d'être encouragé en *partenariat* avec les acteurs concernés.

Le Canton encourage la construction de logements dans les centres. Il soutient en priorité la construction de logements en *habitat collectif*, la mise en valeur des *friches urbaines* en synergie avec les acteurs privés et institutionnels. Il encourage la *mixité* des affectations ainsi que la *mixité* sociale. Il promeut la recherche de qualité pour les *espaces publics* en général et des interfaces de transport en particulier, grâce à une approche *interdisciplinaire*. Il engage la réflexion sur les instruments économiques dans l'aménagement du territoire. Dans les projets pilotes qu'il soutient, le Canton explore de nouvelles modalités de planification et de financement en collaboration avec les acteurs privés et institutionnels.

Le PDCn s'appuie sur les mesures suivantes:

B31 Habitat collectif

B32 Friches urbaines

B33 Affectations mixtes

B34 Espaces publics

B36 Instruments économiques dans l'aménagement du territoire