



Canton de Bâle-Ville

# Les défis de la politique du logement dans le canton de Bâle-Ville

Dr. Guy Morin

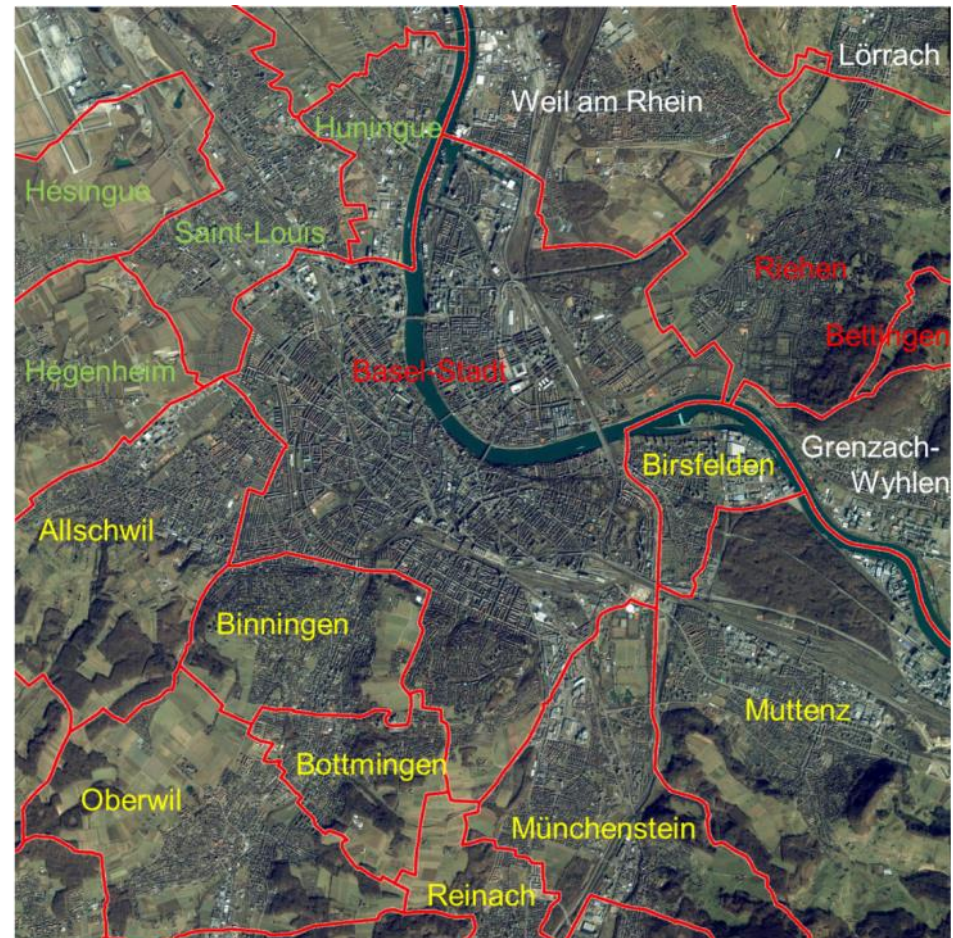
Président du Conseil d'Etat du canton de Bâle-Ville

## Indicateurs clés du canton de Bâle-Ville



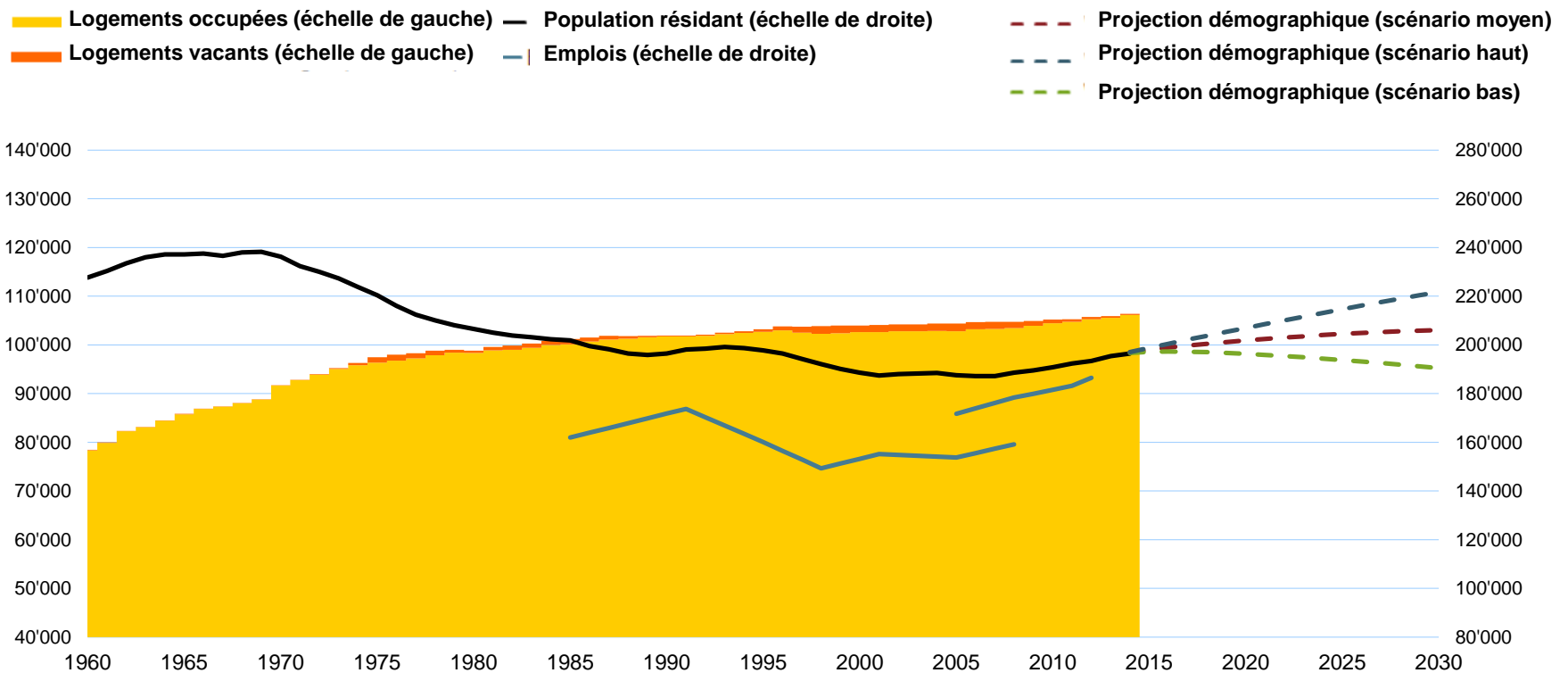
## Canton de Bâle-Ville - limitation territoriale

- Frontière avec l'Allemagne et la France - trinationnalité
- Surface totale 37 km<sup>2</sup>
- 196'471 habitants (fin 2014)
- 54.4 habitants/ha  
(Matthäusquartier: 272 habitants/ha)
- 190'000 emplois (fin 2014)
- 97'000 pendulaires entrants



# Renversement de tendance dans l'évolution de la population résidente

- Après des années de baisse, la population augmente de nouveau depuis 2006
- En même temps faible construction de logements et recul des logements vacants





# Roche poursuit le développement du site vers l'intérieur



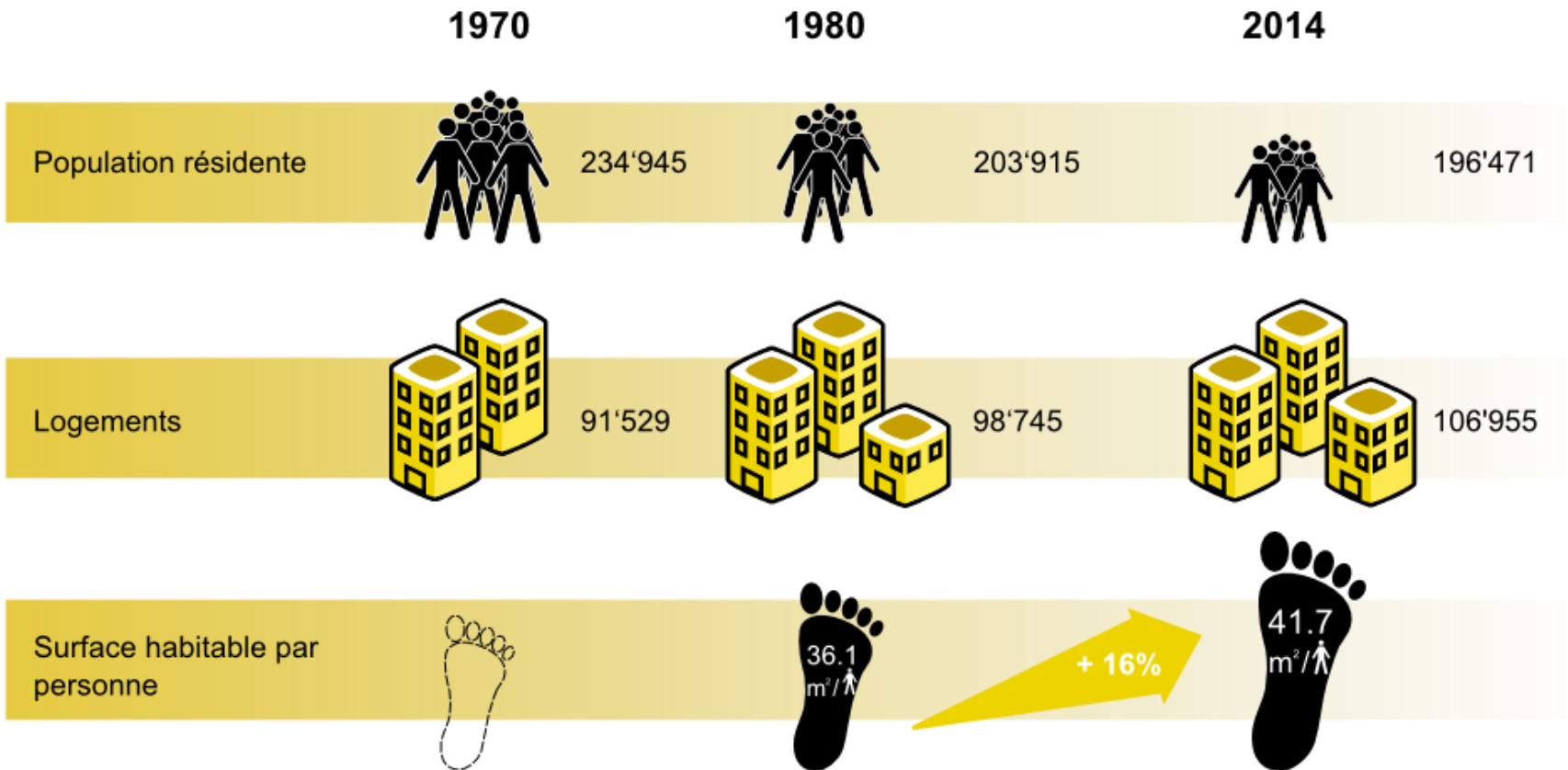
Photo: Taxiarchos228, Wikimedia



Photo: Roche

# La consommation de surface habitable a augmenté

- Plus de logements pour moins de personnes



Source: Office statistique du canton de Bâle-Ville

# Raison de l'augmentation de la consommation de surfaces habitables

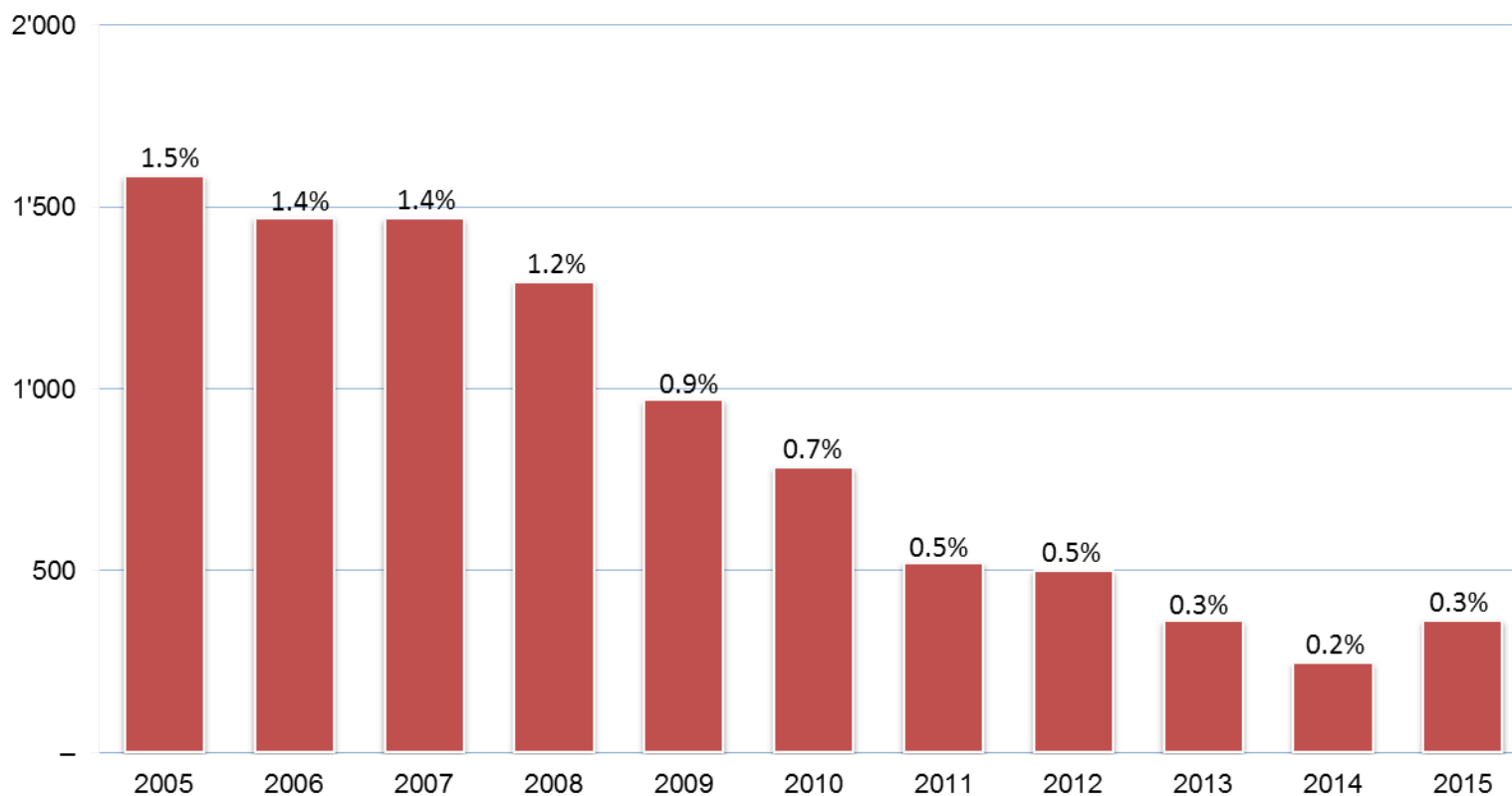
## Développements démographiques, sociaux et économiques

- Augmentation de la proportion des personnes âgées
- Individualisation des modes de vie
- Changement des structures familiales
- Prospérité croissante, pouvoir d'achat accru

## Structure actuelle des ménages dans le canton de Bâle-Ville

- 1.92 personnes en moyenne par ménage
- Presque 50% de tous les ménages sont des ménages à une seule personne
- Environ 25% de la population vit dans des ménages à une seule personne

## Le nombre de logements vacants et le taux de logements vacants diminuent depuis 2005



Source: Office statistique du canton de Bâle-Ville



# Gros titres sur le développement du logement

## Auf dem Wohnungsmarkt wirds eng

Immer mehr Menschen ziehen nach Basel, mehr Wohnraum wird aber nicht gebaut

### Der Basler Traum von der inneren Verdichtung

Die hochgelobte Nachverdichtung in der Stadt ist nur mit einer Änderung des Raumplans zutes möglich

Bundesamt korrigiert Zahlen zum Wohnflächenbedarf

Immer mehr Kündigungen wegen angeblichen Sanierungen

Laut Guy Morins Studie fühlen sich die Familien in Basel wohl

Im Grunde Immobilität

22 BASEL-STADT

Bis zu 228 000 Einwohner bis 2035

Prognose Wegen des rasanten Bevölkerungswachstums könnte Basel wieder so viele Einwohner haben wie 1970

BASEL | BASELSTADT | DONNERSTAG, 4. JUNI 2015

### Viele Wünsche an eine Fläche

Felix-Platter-Areal Nicht alle Quartierbewohner sind einverstanden mit der Umnutzung

VON ANHRIA BANGERTER

Es wird eine der grössten Basler Baustellen in den nächsten Jahren die Umnutzung des Felix-Platter-Areals. Mit dem Umzug des Spitals in den Neubau an der Ecke Launerring und Burglerstrasse wächst die Wohnfläche im besten Quartier um 36 000 Quadratmeter. Die Regierung beschloss, diese exklusiv an Genossenschaften abzugeben. Wer das Baurecht am Ende erhält, ist noch nicht klar. «Die Arealentwicklung steht ganz am Anfang», sagt Barbara Neidhart von Immobilien Basel-Stadt. Dennoch wolle der Kanton bereits jetzt die Anliegen der Bevölkerung entgegennehmen - und lud am Dienstag zur Quartierinformation.



Das Areal ist nicht machbar sei.

Gebäude- und Wohnungsstatistik 2012, mit einer Aufzählung der Verbrauch pro Kopf für zusätzlich 1000 Personen

...pats, nennen aufgen weile bevöl in die thöri- ist, dass dabei mit Consultants zusammengearbeitet wird, die gute Beziehungen zu den Liegenschaftsverwaltungen haben. Auf diese Weise findet sich relativ schnell ein geeignetes Objekt.

Hauptproblem: Investoren

knapp, müssen auch allzu hohe Preise akzeptiert werden. Gerade von der die in der Region leben müssen, weil Arbeitgeber sie hierher geholt hat. «Nicht Expansionspolitik»

Zum V Schwe 45 m² beha für R berit Von : Aus Zah geg 50 ai Sci sti di sch. a inn. t wickl vorsal drei T tung), Ost, G

BASEL | BASELSTADT | MITTWOCH, 15. JULI 2015

zur «Stadttrandentwicklung Ost» ten Jahr nicht negativ auf den umgebung ausgewirkt, so Lukas vom Statistischen Amt. Der Verz die Entwicklung der Stadträn dem Bruderholz und in der B kaum zu spüren. Offenbar sei dessen anderswo im Kanton ne



VON SIMON ERLANGER In den nächsten zwanzig Jahren wird die Basler Wohnbevölkerung von 196 000 (Stand Ende 2014) auf bis zu 228 000 Seelen wachsen. Das hält das Statistische Amt des Preisbildungsdepartements in seiner jährlich aktualisierten Studie zur Bevölkerungsentwicklung fest.

11 000 neue Wohnungen Planungsgrundlage für die Basler Bevölkerungsentwicklung bis 2035. «Kann nicht Fünferli Weggli haben.» Will man das Gez nicht ändern, also keine engeren l toleranteren Verhältnisse in der Stadt, bleibt die Anneh

# Les défis de la politique du logement



# Viele Wünsche an eine Fläche

## Exigences variées

favorable à la famille...

haut niveau urbanistique...

socialement acceptable...

adapté à l'âge...

logement étudiants...

varié...

généreux...

souhaits budgétaires...

écologique...

mixité sociale...

prix modéré...





# Le logement devient rare

## Economie dynamique et lieu de résidence très prisé

- Economie dynamique (+14'000 actifs de fin 2005 à fin 2012)
- La population augmente annuellement de 1'000 à 1'500 habitants

## Construction de logements insuffisante

- La construction de logements de ces dernières années ne suffit pas pour compenser la croissance démographique
- Réduction du nombre de logements vacants (taux de vacance 2005: 1.5%, 2015: 0.3%)
- Si le nombre de logements vacants demeure bas, la hausse des loyers pourrait s'accroître

Source: Office statistique du canton de Bâle-Ville et Office fédéral de la statistique

- **Pour que le développement positif perdure, le canton a besoin de suffisamment de logements supplémentaires.**
- **Développement de l'urbanisation vers l'intérieur!**



Photo: Schaffner & Conzelmann



# Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

## Contribue à atteindre les objectifs en matière d'aménagement du territoire et écologiques

- La loi sur l'aménagement du territoire LAT exige entre autres (art. 1, Buts):
  - *d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée*
  - de créer un milieu bâti compact
- Le développement concentré au cœur de l'agglomération est la protection la plus efficace de la nature et la meilleure solution pour éviter la circulation

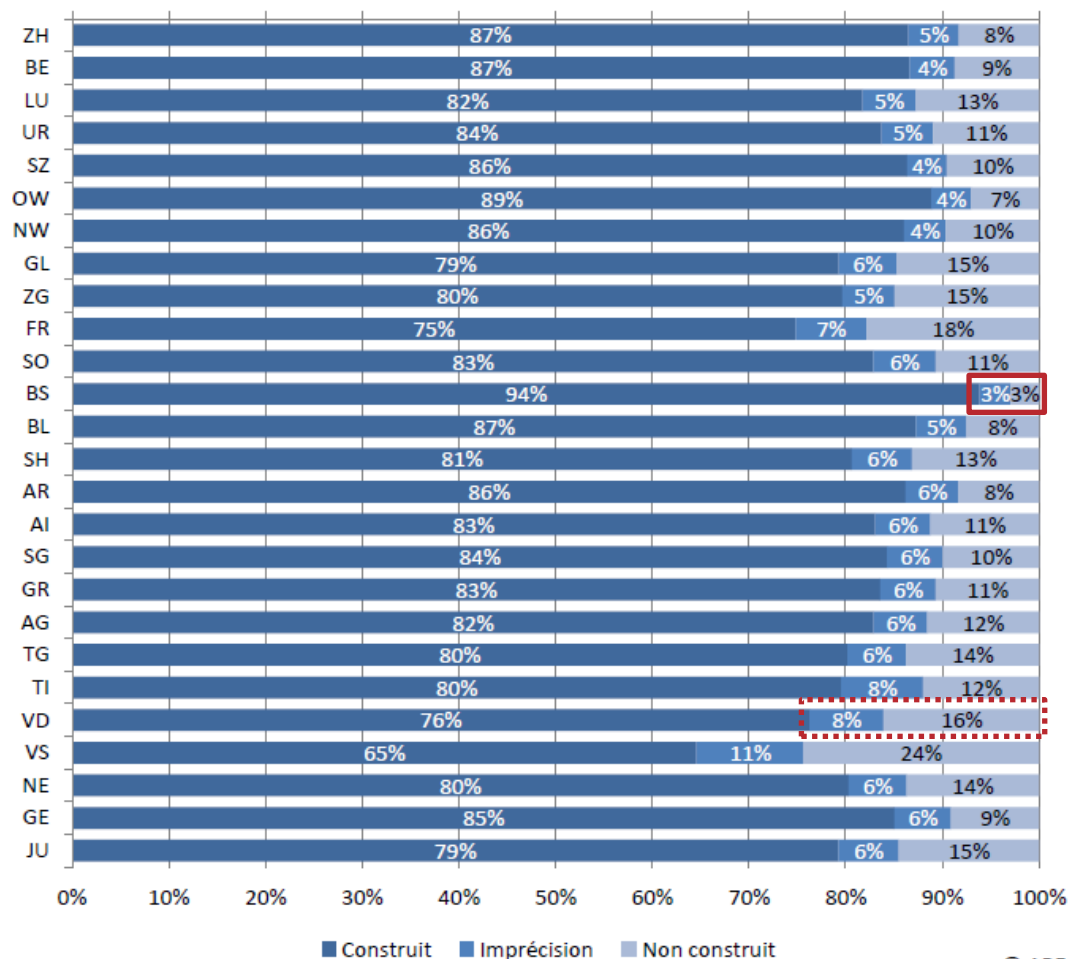
## Réserves d'utilisation internes

- Réserves de terrains à bâtir / terrains vagues
- Densification des parcelles sous-utilisées
- Reconversion des friches industrielles et artisanales

# Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

## Faibles réserves de terrains à bâtir

- La proportion des zones à bâtir non bâties en région urbaine a tendance à être inférieure à celle des régions rurales
- Dans le canton Bâle-Ville seulement 3% à max 6% des zones à bâtir sont encore libres (seule la ville est encore inférieure)
- C'est la plus basse valeur de tous les cantons



Source: Statistique suisse des zones à bâtir 2012

# Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

## Densification dans les quartiers - exemples de Bâle



Tour Meret  
Oppenheimer près de  
la gare CFF



Magnolienpark



Claratum



Agrandissement des blocs Sutter & Sutter dans le  
Lehenmatt



Exemples en plus petit: agrandissements

# Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

Développements de la zone et réaffectation de zones industrielles et d'infrastructure à Bâle



Walkweg



Wolf-Nord



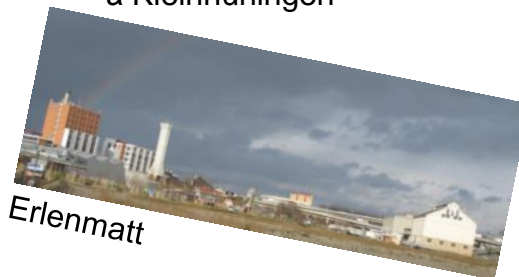
Lysbüchel



Développement du port et urbain à Kleinhüningen



Site de Schoren



Erlenmatt



Terrain de l'hôpital Felix-Platter



# Les défis et limites du développement de l'urbanisation vers l'intérieur

- Guère de terrains non construits et de parcelles non bâties
- Réserves de développement dans les régions à petites parcelles (structure de petits propriétaires)
- Potentiel de conflits avec les plans de développement actuels (p.ex. peur de l'éviction du commerce, refus des formes de construction des grandes villes, protection de la nature)
- Modeste potentiel de réaffectation de surfaces de bureaux en logements
- La densification constructive ne signifie pas densification sociale (occupation accrue)
- Controversé: pour ou contre, décisions populaires serrées ces dernières années (exemples: votations Landhof, jardins familiaux, Claratrum, développement en périphérie est et sud)





## Qualité et densité

### Instrument utile: fond de la taxe sur la plus-value

- Dans le canton de Bâle-Ville depuis 1977
  - Vise une compensation de la densification: Les gains de valeur résultant des mesures de planification (par l'augmentation du degré d'utilisation, le classement ou les autorisations exceptionnelles) sont utilisés à 50% pour la création ou la valorisation d'espaces verts ou d'agrément ouverts au public
- Les plus-values de planification des uns sont partagées avec la population (du quartier)



# Qualité et densité - exemples

## Erlenmatt (18ha)

- Nouveau quartier urbain sur l'ancien site de la DB Bahn
- Construction dense
- Plus de 1'300 logements au total (plus de 900 déjà construits)





# Qualité et densité - exemples

## Erlenmatt (18ha)

- 8 ha de surface libre et verte dans le nouveau quartier
- Espace public de loisirs et de détente
- À venir: la place Max Kämpf

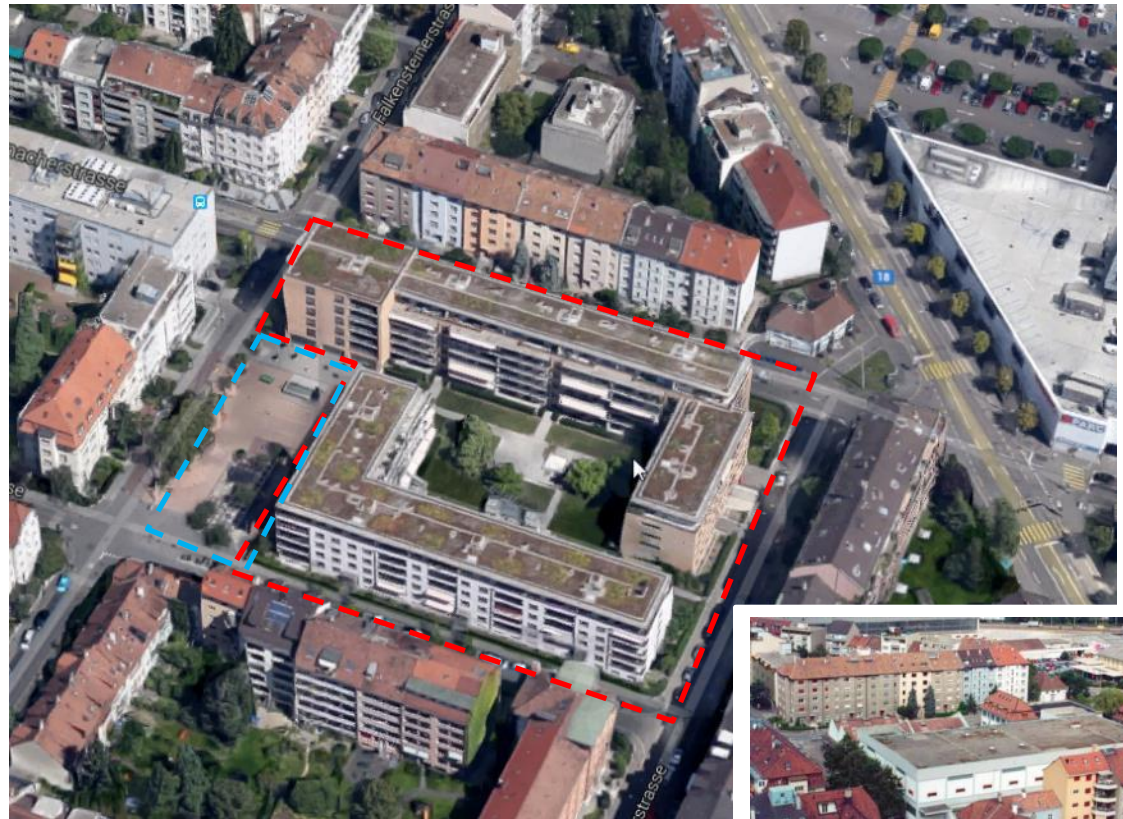
(financé par la taxe sur la plus-value)



# Qualité et densité - exemples

## Falkensteinerpark

- Nouveau milieu urbanisé sur l'ancien site Feldschlösschen, 106 logements
- La disposition efficace des bâtiments diminue le besoin de surface...
- ...et crée de la place pour un nouveau parc public, qui compense la densification





# Qualité et densité - exemples

## Falkensteinerpark

- Une partie de la surface libre prescrite n'a pas été située à l'intérieur du complexe d'immeubles neufs, mais en bordure du site
- Un parc de public est créé sur un terrain privé (servitude)





## Potentiels de développement dans la ville de Bâle



- **Afin de gagner suffisamment de logement supplémentaire, tous les potentiels de développement doivent être exploités**



Photo: Juri Weiss / bs.ch

# Potentiels de développement dans la ville de Bâle jusqu'en 2030

## **Potentiel assuré aujourd'hui pour env. 7'100 habitants**

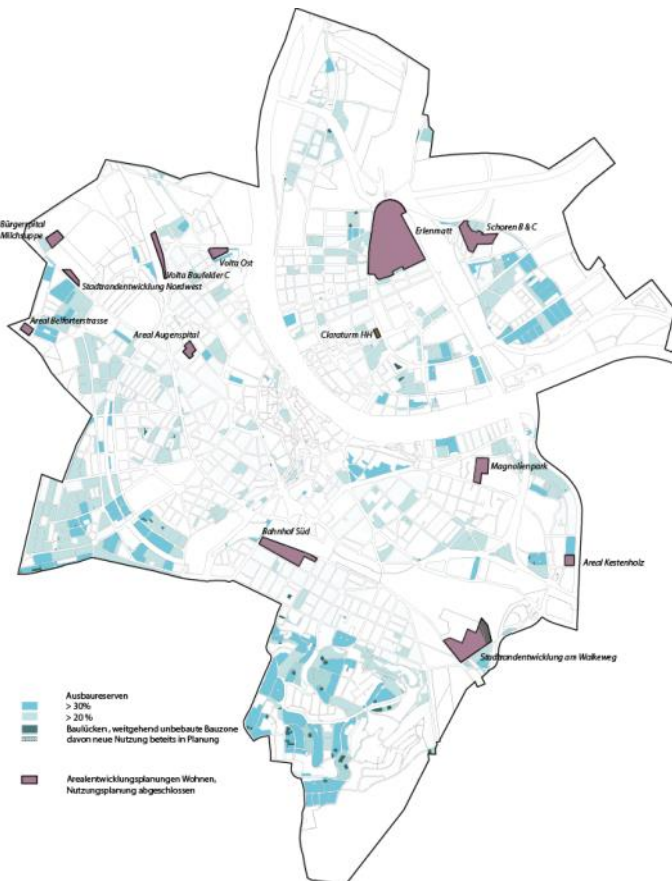
- Développements de zones décidés
- Développements périurbains décidés (Walkeweg, Nordwest)
- Utilisation de réserves de lots dans le plan de zone (env. 8% par décennie)

## **Potentiels à long terme en partie incertains pour 8'100 habitants**

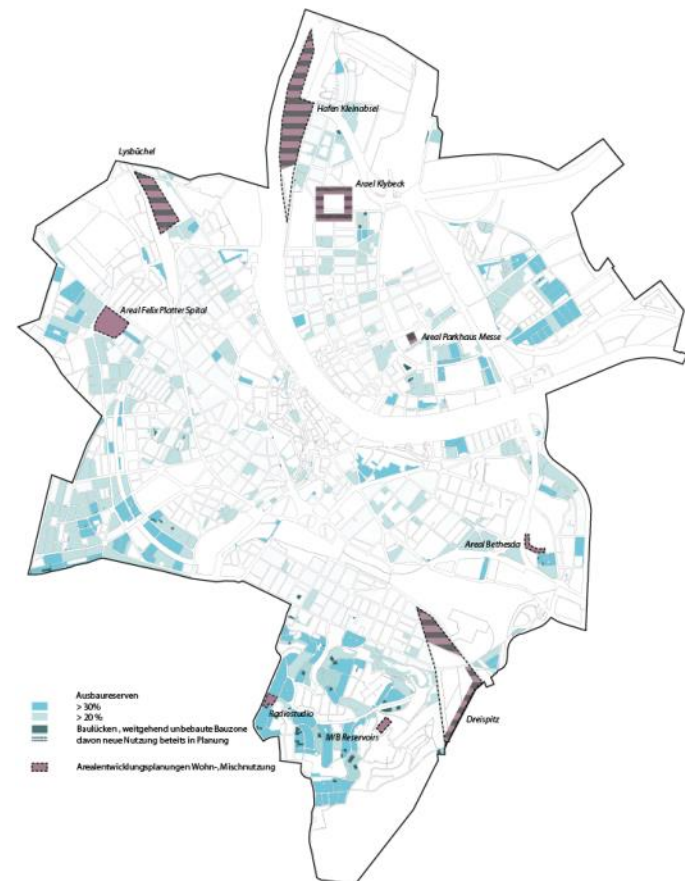
- Secteurs industriels: réaffectation et ouverture partielle pour des logements de zones industrielles et d'infrastructure fortement sous-utilisées ou en friche
- Surfaces pour le reclassement de zone et d'autres projets de densification
- Réaffectation d'immeubles de bureau

# Zones avec potentiel de construction de logements dans la ville de Bâle jusqu'en 2030

Assuré par le droit en matière de planification:



Autres potentiels de développement jusqu'à 2030, en partie incertains:



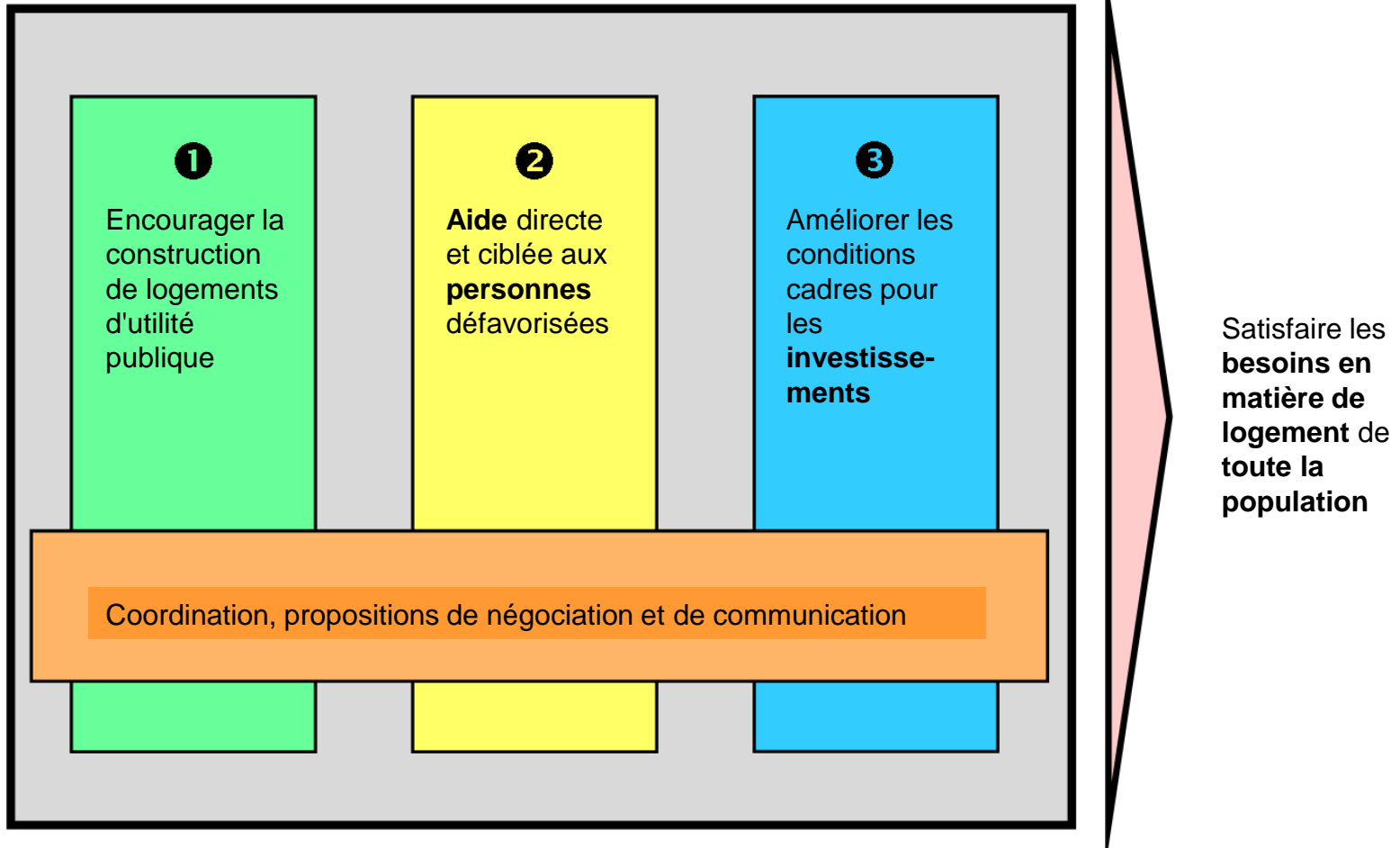


# La stratégie cantonale de développement du logement et la loi sur la promotion du logement





# Les trois piliers de la stratégie de développement du logement



# Encourager la construction de logements d'utilité publique

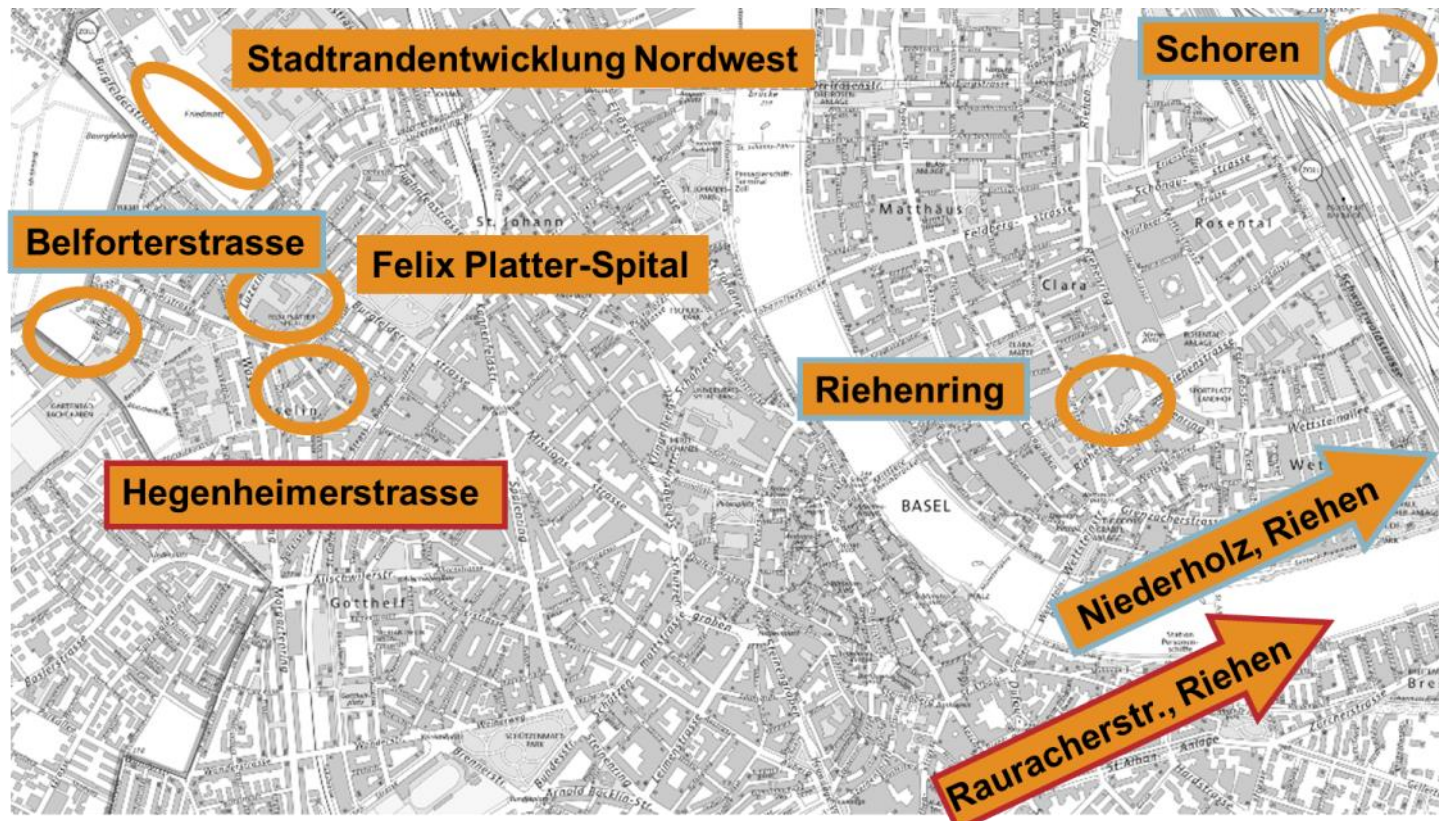
①

Encourager  
la  
construction  
de  
logements  
d'utilité  
publique

## L'aide à la pierre favorise l'offre de logements à loyer modéré

- Cession de terrain dans le droit de superficie - renforcé par un crédit-cadre (CHF 20 millions)
- Prêt pour le développement de projet (CHF 5 millions)
- Cautionnements
- Offre de consultation
- Allègement fiscal

# Cession de terrain dans le droit de la construction aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique



déjà construit et habité



le contrat de droit de superficie conclu



réservée aux coopératives de construction et d'habitation

# Logements d'utilité publique nouveaux et planifiés



Kohlistieg à Riehen



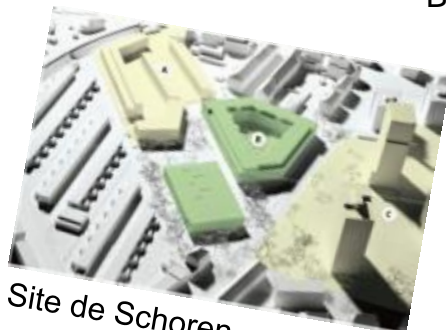
Hegenheimerstrasse



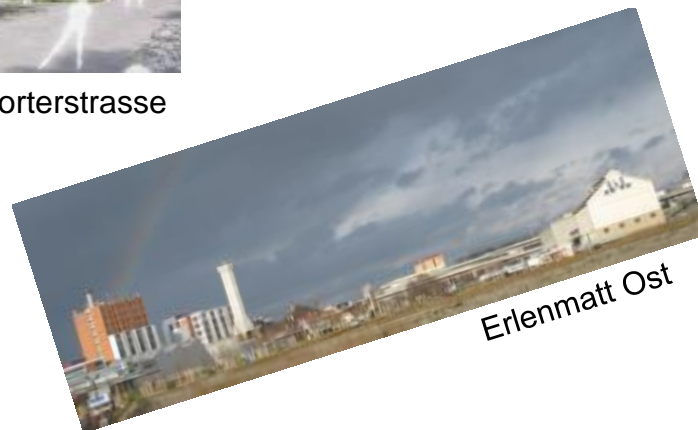
Riehenring



Belforterstrasse



Site de Schoren



Erlenmatt Ost



Terrain de l'hôpital Felix-Platter



## Aide directe

2

Aide directe  
et ciblée aux  
personnes  
défavorisées

### Aide individuelle et logements prévus pour les personnes défavorisées sur le marché du logement

- Contributions aux frais de loyer dans le cadre de l'aide sociale
- Prestations complémentaires et subsides à l'AVS et l'AI
- Contributions aux frais de loyer pour familles (2013: 8 millions)
- Mise à disposition de logements à prix modéré pour les personnes particulièrement désavantagées ( § 16 WRFG)
- Offres de consultation et d'accompagnement au logement
- Logements d'urgence et hébergement de nuit

## Amélioration des conditions cadres pour les investissements

3

Améliorer les conditions cadres pour les **investissements**

- La loi sur la démolition et l'utilisation abusive de logements (GAZW) a été abolie
- Incitations pour la création de plus de logements par des constructions de remplacement et des transformations
- Création de nouvelles zones d'habitation
- Contribution pour des assainissements (Le Programme Bâtiments)

## **La loi sur la promotion du logement WRFG**

**Base juridique pour les mesures définies dans la stratégie, qui n'avaient pas encore de base juridique, dont:**

- Faciliter la reconstruction et la transformation
- promotion de l'offre de logements d'utilité publique
- mise à disposition de logements à loyers modérés aux personnes particulièrement désavantagées

**Votation populaire du 22 septembre 2013: approuvé à 60.5%**

**Deux nouvelles ordonnances relatives à la loi, en vigueur depuis le 1er juillet 2014**

- Ordonnance sur la promotion du logement (WRFV)
- Ordonnance sur la démolition et l'usage abusif de logements (VAZW)



**Merci de votre attention!**

**Questions/Échanges...**

