

Habiter la ville de demain, une réalité complexe

De nombreuses définitions tentent de dresser son portrait; Genève lui a même consacré un festival en septembre 2019... La ville de demain n'est plus une chimère. La construire et l'habiter sont désormais des enjeux bien réels. Preuves en sont les réalisations qui émaillent le territoire transfrontalier et qui entendent s'inscrire dans cette vision d'avenir.

Selon le Grand Genève, l'espace urbanisé représente aujourd'hui 13% de son territoire. Attractif, celui-ci doit veiller à ce que son développement urbain ne soit pas « plus axé sur la quantité que sur la qualité », d'où l'appel à une « urbanisation compacte », c'est-à-dire un développement urbain plus économe en sol et en ressources, resserré autour des pôles existants et doté de transports publics performants. Ces principes rejoignent les caractéristiques de la « ville de demain ». Un espace urbanisé vertueux sur le plan environnemental, connecté ou intelligent (smart-city) qui favorise le vivre-ensemble.

Dans la région transfrontalière, de nombreux projets et réalisations s'inscrivent dans cette démarche. Et les écoquartiers en sont une première illustration. Labélisés ou non, ils conjuguent, entre autres atouts, construction limitant les émissions de gaz à effet de serre,

sobriété énergétique, développement d'énergies renouvelables, traitement des eaux de pluie, diminution et valorisation des déchets, intégration de la biodiversité et développement de transports collectifs et de transports « doux » non polluants.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE VIVRE-ENSEMBLE

Des principes que l'on retrouve, par exemple, pour le volet énergétique à Chablais parc (Annemasse), qui utilise une chaudière biomasse pour la production d'eau chaude, et à Écovela (Viry), qui conjugue photovoltaïque et chaufferie biomasse. Pour filtrer les eaux pluviales, Étoile Annemasse-Genève mise sur des toitures et coeurs d'îlot végétalisés, des noues et un vaste jardin. Une végétalisation de la ville qui est aussi une clé de voûte de projets comme Pré Billy et sa « trame bleue » (Annecy) et Praille Acacias Vernets, qui prévoit la remise à ciel ouvert de la Drize. Au volet « environnemental » s'ajoute le vivre-ensemble. Au-delà d'une attention particulière portée sur la densité et les mixités (sociale, fonctionnelle, générationnelle...), ces nouveaux quartiers développent parfois l'habitat participatif, voire coopératif. Créée en 1994, la Codha rassemble plus de 4 000 coopérateurs, dont 730 logés dans une dizaine d'immeubles à Genève, Lausanne, Viry notamment. La coopérative porte aussi quatorze projets de construction, soit 750 nouveaux logements à venir (cantons de Genève et de Vaud).

Dans la ville de demain, la préservation de l'environnement dépasse la

question du logement. Pour exemple, Annecy étudie l'apport de la géothermie pour son Hôtel-de-ville en rénovation, tout en voulant utiliser l'eau du lac pour chauffer la piscine des Marquisats et l'ensemble immobilier qui lui fait face; Thonon planche sur un cadastre solaire; une école à Chêne-Bourg, un établissement médico-social à Genève et un bâtiment « semi-hospitalier » à Bernex sont pour partie construits en CLT (bois lamellé croisé).

SMART-CITY ET INTELLIGENCE COLLECTIVE

Même constat avec les nouvelles technologies. Outre la domotique qui « connecte » les logements, des communes ou intercommunalités du territoire adoptent des dispositifs intelligents pour le stationnement (PrestoPark à Carouge guide les automobilistes vers les places disponibles et leur permet de payer de manière dématérialisée), mais aussi les déplacements (des détecteurs de présence permettent d'augmenter le flux lumineux la nuit, lors du passage d'un cycliste à Annecy).

Enfin, si l'un des leitmotivs des écoquartiers est l'implication des futurs habitants tout au long de la concrétisation du projet, comme c'est le cas pour Châtelaine (Genève) qui se veut « exemplaire » en la matière et le quartier des Vernets (Genève) dont les logements sont « pensés par et pour ses usagers », certaines agglomérations ont élargi ce principe à l'échelle de leur territoire. La première en date sur la Haute-Savoie : Grand Annecy et son projet Imagine (2018). ■

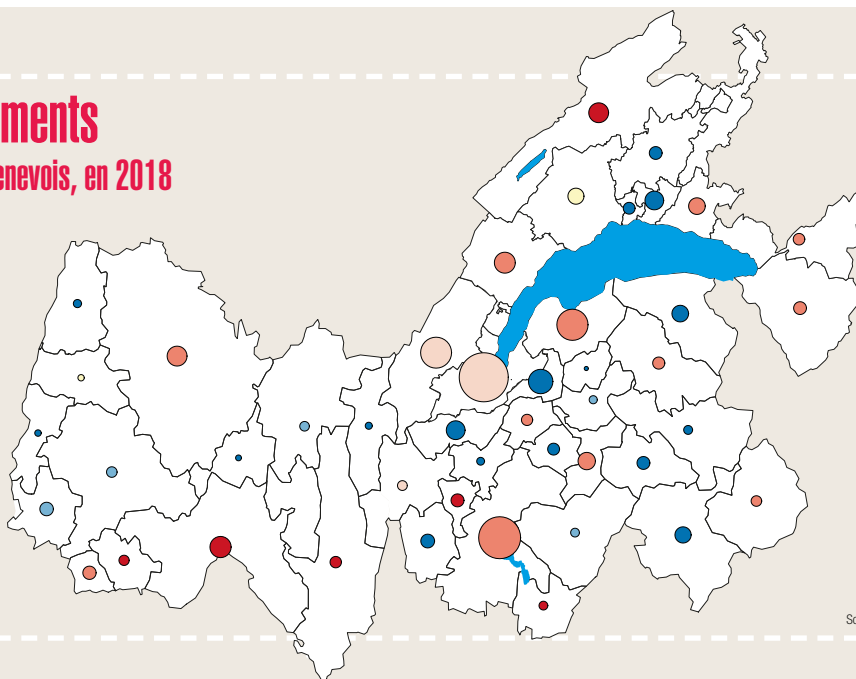
Alexia Bastide



Construction de logements

Dans le territoire franco-valdo-genevois, en 2018

SOUTENUE. La production de logements dans l'espace transfrontalier reste soutenue en 2018, stimulée par l'effort de construction dans le canton de Genève. Les mises en chantier y atteignent un niveau record avec 3 726 logements commencés, soit 38,5% de plus en un an. Le district de Nyon en compte 611, un niveau supérieur à 2017 mais proche de la moyenne décennale. Dans le Genevois français, au contraire, la conjoncture se replie avec 4 276 mises en chantier, soit un quart de moins qu'en 2017. La chute est forte dans la partie haut-savoiarde (-31,9%) mais plus limitée dans l'Ain (-3,1%).



Nombre de logements commencés

- 3 000
- 1 000
- 200

Variation annuelle 2017-2018 (en %)

- +80 ou plus
- De +25 à +80
- De +5 à +25
- De -5 à +5
- De -25 à -5
- Moins de -25

Source : Observatoire statistique transfrontalier

574



C'est le nombre de transactions immobilières enregistrées au deuxième trimestre 2020 dans le canton de Genève pour un montant global de 1,122 milliard de francs.

Source : OCSTAT

RALENTISSEMENT. Ces valeurs sont nettement plus basses que celles particulièrement élevées du deuxième trimestre 2019 (respectivement -16,2% et -22,6%) et légèrement inférieures à celles des années précédentes sur la même période. Ce recul s'explique notamment par l'épidémie Covid-19 et le ralentissement de l'activité économique qui en résulte.

2 121



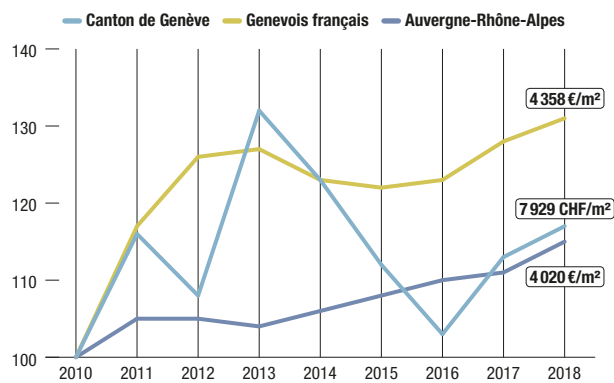
C'est le nombre de logements collectifs réservés en 2019 dans le Genevois français, un volume qui se stabilise après avoir enregistré une forte baisse en 2018 (-17%).

Source : FPI Alpes

CONTRASTE. La situation par secteur est toutefois contrastée. Si le marché du Chablais progresse de 8% avec 726 réservations, celui du Pays de Gex et d'Annemasse Agglomération perd en volume : respectivement -2% et -12%, soit 642 et 543 réservations. Le marché du sud Genevois reste quant à lui en retrait avec 210 réservations, malgré une hausse annuelle de 17%.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS NEUFS

Indice 2010 = 100

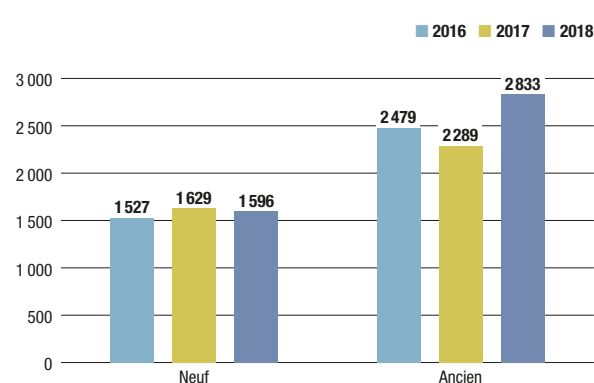


Sources : Observatoire statistique transfrontalier, OCSTAT

ÉLEVÉ. Un appartement neuf dans le Genevois français s'est vendu près de 4 400 euros le m² (5 060 francs) en 2018, soit 2,2% de plus qu'en 2017. Depuis 2010, les prix de vente restent plus élevés et augmentent plus rapidement dans la partie aindinoise pour avoisiner désormais 5 000 euros le m², contre 4 100 euros dans le Genevois haut-savoiarde.

PRIX MOYEN DES VILLAS DANS LE CANTON DE GENÈVE

En milliers de francs



Source : OCSTAT

DISPARITÉS. Si le prix moyen des villas neuves du canton fléchit de 2% sur un an pour s'établir à 1,596 million de francs en 2018, celui des maisons anciennes augmente de 23,8% pour atteindre 2,833 millions de francs, un montant particulièrement élevé, similaire aux niveaux records des années 2010 à 2012 et 1,8 fois supérieur au prix du neuf.