

<b>Zeitschrift:</b>	Revue économique et sociale : bulletin de la Société d'Etudes Economiques et Sociales
<b>Herausgeber:</b>	Société d'Etudes Economiques et Sociales
<b>Band:</b>	69 (2011)
<b>Heft:</b>	4: Quelles ambitions pour la Genève immobilière? ; Les fonctions du tiers (suite)
 <b>Artikel:</b>	Quelles ambitions pour la Genève immobilière? : perspectives et scénarios
<b>Autor:</b>	[s.n.]
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-283638">https://doi.org/10.5169/seals-283638</a>

### 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:** 24.02.2026

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

# QUELLES AMBITIONS POUR LA GENÈVE IMMOBILIÈRE? PERSPECTIVES ET SCÉNARIOS

Les séminaires BCGE L'essentiel de la finance ont eu lieu en septembre dernier pour la neuvième année consécutive. Clients et partenaires de la Banque – entrepreneurs et dirigeants d'entreprise, administrateurs de sociétés, responsables de collectivités publiques, professionnels de l'immobilier et de la finance, personnalités publiques... – étaient conviés durant 2 semaines à cette mini «Université d'automne» pour débattre de thématiques d'actualité. La thématique du séminaire Immobilier 2011, «Quelles ambitions pour la Genève immobilière? Perspectives et scénarios», est plus que jamais au centre des préoccupations des habitants et travailleurs genevois. Selon les récents scénarios de l'OCSTAT, entre 2010 et 2040, la population du canton devrait augmenter de 72'000 à 155'000 personnes. Genève est donc «condamnée» à trouver des voies dynamiques et innovantes pour développer son parc immobilier et se densifier. Au-delà de l'engagement des pouvoirs publics, du déploiement des moyens financiers et des ambitions planificatrices, il importe de réconcilier les Genevois avec leur ville, d'intégrer la dimension émotionnelle dans les politiques, de réinstaurer une vision de l'urbain comme lieu des possibles et non des craintes et d'oser porter nos regards vers d'autres villes ayant fait le pari de grandes transformations urbaines. C'est autour de ces questions que nos orateurs ont partagé leur expertise et leurs visions.

A travers son nouveau plan directeur cantonal, Genève dessine son avenir: celui d'une agglomération compacte, multipolaire et transfrontalière. Quel que soit le schéma choisi, seule cette dimension permettra au canton de conserver, à la fois son attractivité économique et la qualité de son cadre de vie. Pour y parvenir, l'agglomération devra résoudre plusieurs équations : faire face à un manque de logements par rapport aux terrains disponibles et trouver l'équilibre entre une tentation planificatrice excessive et l'envie de laisser libres les forces du marché.

Très engagés dans la réflexion, les acteurs locaux - communes et représentants de la société civile - participent depuis plus d'un an au débat public. L'enjeu de cette concertation à grande échelle est d'éviter les blocages administratifs ou idéologiques. Il s'agit de dynamiser pour le long terme la construction de logements, en dépit d'une morosité économique qui risque d'être comparable à celle des années nonante.

Construire 50'000 logements d'ici 2030, tel est l'objectif annoncé par le Conseil d'Etat lors du Discours de Saint-Pierre. Autour de ce chiffre mythique se déclinent différents scénarios de besoins en logements, dont les variantes peuvent être indépendantes de la croissance économique, mais pas de la croissance démographique, qui ne se dément pas. Ainsi, Genève, qui doit faire face à un déficit accumulé d'environ 10'000 logements, vise en même temps deux autres buts: détenir son marché immobilier et continuer d'accueillir une population nouvelle. Pour ce faire, Bernard Leutenegger, architecte et urbaniste, en charge depuis 2004 de la Direction de la planification cantonale et régionale à l'Office de l'urbanisme de l'Etat, pilote la révision du plan directeur cantonal. Présenté au Grand Conseil à la fin du printemps 2012, cet instrument se veut évolutif, et en lien direct avec la seconde mouture du

Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, qui sera déposée en juin 2012, à Berne. Les orientations qui seront prises pour bâtir de nouveaux quartiers et renouveler le tissu urbain autour des infrastructures de transport apporteront à l'agglomération transfrontalière un financement massif de la Confédération.

Genève est donc condamnée à construire et à innover pour faire face à ses ambitions.

Mais comme l'expliquent Lorette Cohen et Carole Lambelet, toutes deux essayistes et journalistes, spécialisées dans les domaines de l'architecture de l'urbanisme et des transports, le canton de Genève s'est «mollement assoupi» pendant des décennies. Réveillé abruptement, il vacille aujourd'hui sous le harcèlement de sollicitations en matière de logement. Quatre scénarios, dont certains très dérangeants, permettent d'imaginer les contours d'une agglomération qui peut aussi décider de reprendre son avenir en mains, la question du logement y étant devenue au fil des ans un problème majeur et récurrent.

Dans un premier scénario, Genève mettra du temps mais se construira sur elle-même.

Les envies et les bonnes idées y fourmillent et parviennent à s'imposer, comme le projet Praille-Acacias-Vernets, qui transformera profondément cette partie de la ville. Les architectes, mais aussi les chercheurs universitaires et les laboratoires d'idées privés ne manquent pas d'audace pour montrer la capacité d'attraction de l'arc lémanique et notamment de Genève. Mais l'habitude des recours, comme les résistances qui s'expriment dans le débat politique, demeurent un frein pour faire changer l'agglomération de visage. Le canton de Genève va tout de même de l'avant. Il encourage la densification, autorise les surélévations, et prépare le déclassement de terrains agricoles. Les friches ferroviaires ou industrielles deviennent des ressources constructibles.

Le second scénario intitulé «Monaco on Lake of Geneva» se profile déjà. Il offre les contours d'une ville belle, verte, résidentielle et réservée à des privilégiés. Une sorte de Monaco sur les rives du Léman offrant à des résidents à hauts revenus venus du monde entier, un environnement de vie et de travail paisible qu'envient de nombreux Genevois.

La conséquence est un fort mouvement de population, notamment des familles, vers la France voisine et les cantons de Vaud, Fribourg ou Valais, dont les loyers connaissent à leur tour une inflation.

Dans un troisième scénario, Genève se donne le choix de plusieurs modèles, qui tous la conduisent à lever les contraintes pour un essor hors les murs. Celui d'un seul canton-commune, ce qui sous-tend une profonde réforme administrative et une harmonisation fiscale intercommunale. Une formule à la bâloise en somme, jouant sur l'équilibre d'un canton-ville et d'un canton-campagne. La variante d'un seul canton avec Vaud a, quant à elle, déjà essuyé un double et net refus lors des élections parallèles de 2002. Reste le projet transfrontalier, qualifié de proposition la plus visionnaire, la mieux étudiée et la plus avancée. Dans ce schéma, Genève formerait le cœur d'une région européenne, en dépit de l'histoire et des frontières.

Dans un dernier scénario, le canton se lancerait dans la création de villes nouvelles. L'engouement des habitants des éco-quartiers où tout a été pensé et concerté, pousse certains à la réflexion vers des éco-villes, implantées sur de vastes surfaces déclassées avec des ceintures horticoles et maraîchères, voire des agro-quartiers.

Source d'inspiration pour Genève, l'expérience de la région bâloise, présentée par Frédéric Duvinage. Ce spécialiste en économie régionale et en développement des territoires a travaillé

sur le projet urbain de l'agglomération tri-national de Bâle. Il a ensuite été à l'initiative, avec les collectivités locales françaises, suisses et allemandes du projet d'architecture international IBA Basel 2020. Actuellement, ses activités le conduisent à conseiller les élus des trois pays, à préparer et suivre les groupes de travail et les projets transfrontaliers de l'agglomération bâloise.

La grande différence entre Genève et Bâle tient dans le fait que Bâle connaît une croissance soutenable de sa population, et donc facile à gérer en termes de logement. Autre fait, la densité tant en France qu'en Suisse et en Allemagne, se concentre sur le centre. Depuis 2007, la ville gagne de nouveaux habitants. La construction et la rénovation de logements visent à substituer une nouvelle offre à un tissu urbain vieilli et qui ne correspondait plus aux attentes. Un certain nombre de logements ont même été détruits. En outre, un grand soin architectural est porté à des logements de qualité correspondant aux critères de choix des expatriés. L'avenir de Bâle passe aussi par une haute qualité environnementale dans l'ensemble du bassin de vie. Cette vision d'avenir ne s'arrête pas aux frontières. Elle s'appuie sur un développement commun des transports et une coopération en matière tarifaire. Via un fonds créé à cet effet, la Suisse financera l'extension des parkings-relais en France.

L'Eurodistrict Trinational de Bâle est porteur du projet IBA Basel 2020. L'exposition donnera une dimension dynamique, innovante et concrète aux travaux prospectifs menés par les élus et techniciens de l'agglomération et pourrait aboutir à une articulation forte entre les trois pays pour leur stratégie d'habitat.

A propos des contributeurs de ce numéro spécial de la Revue Economique et Sociale, conférenciers du séminaire Immobilier – BCGE L'essentiel de la finance 2011.

#### *Bernard Leutenegger*

Architecte urbaniste diplômé de l'EPFL, Bernard Leutenegger est en charge depuis 2004 de la direction de la planification cantonale et régionale à l'office de l'urbanisme de l'Etat de Genève. A ce titre, il pilote la révision du plan directeur cantonal, représente le canton de Genève dans les instances techniques du projet d'agglomération franco-valdo-genevois et conduit des démarches prospectives dans divers domaines ayant une incidence sur l'organisation territoriale du canton et de la région transfrontalière. De 1990 à 2004, après un diplôme post grade en urbanisme, il a mené en tant qu'urbaniste indépendant de nombreuses études pour le compte de collectivités publiques dont, dans la région genevoise, le plan directeur du quartier des organisations internationales et plusieurs plans directeurs communaux.

#### *Lorette Coen*

Essayiste, journaliste et commissaire d'expositions, Lorette Coen est diplômée des Universités de Lausanne et de Paris VIII. Journaliste à la Gazette de Lausanne, à L'Hebdo, à la Télévision Suisse romande, elle pilote ensuite les deux premières éditions de la manifestation paysagère Lausanne Jardins, puis entre à la rédaction du quotidien Le Temps. Elle écrit dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, des transformations territoriales ainsi que sur les arts visuels et leur marché. Elle poursuit actuellement sa collaboration auprès de ce journal ainsi que de publications spécialisées. Elle est l'auteure de plusieurs films documentaires et de livres dont le dernier, paru en juin 2011, L'Ouest pour horizon, réalisé en collaboration

avec Carole Lambelet, raconte la mutation de l'Ouest lausannois en ville nouvelle. Auteur et commissaire de deux expositions internationales: «A la recherche de la Cité idéale» (France-Suisse) et «Grands paysages d'Europe»(Espagne-Suisse), elle a aussi été membre et présidente de la Commission fédérale du design pendant dix ans et elle a participé à plusieurs jurys suisses et européens.

*Carole Lambelet*

Essayiste et journaliste, Carole Lambelet est diplômée en sciences politiques et économiques de l'Université de Lausanne. Journaliste économique successivement à l'Agefi, à 24 Heures et à L'Hebdo, elle assume ensuite la rédaction en chef de la revue Le Temps des affaires. Puis elle entre au Service des affaires générales de la ville de Lausanne où elle est notamment chargée des questions de mobilité et développe une compétence particulière dans le domaine de l'économie des transports. Coauteur et co-directrice de publication du livre L'Ouest pour horizon, paru en juin 2011, elle y analyse le développement de l'Ouest lausannois sous l'angle de l'histoire régionale et de l'économie.

*Frédéric Duvinage*

Après avoir terminé ses études universitaires en France, obtenu un master en Angleterre à la London School of Economics et un doctorat binational en économie régionale à l'Université de Neuchâtel (Suisse) et de Nancy (France), Frédéric Duvinage a travaillé pendant sept années pour la société de conseil Prognos AG, à Bâle dans le domaine du développement des territoires. Après un court passage à la SCET du groupe Caisse des Dépôts et Consignation, il décide en 2003 de travailler sur le projet urbain de l'agglomération trinationale de Bâle. Directeur de l'Eurodistrict Trinational de Bâle, il a été à l'initiative, avec les collectivités locales françaises, suisses et allemandes, du projet IBA Basel 2020. Ses activités actuelles consistent à conseiller les élus des trois pays et à préparer et suivre les groupes de travail et les projets transfrontaliers de l'agglomération baloise.