



Présentation / Intervention

2019

Open Access

This version of the publication is provided by the author(s) and made available in accordance with the copyright holder(s).

Normes et régimes urbains

Lambelet, Sébastien

How to cite

LAMBELET, Sébastien. Normes et régimes urbains. In: Journée Richard Quincerot 2019. Nyon. 2019. 16 p.

This publication URL: <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:149213>

© The author(s). This work is licensed under a Other Open Access license
<https://www.unige.ch/biblio/aou/fr/guide/info/references/licences/>

Normes et régimes urbains

Sébastien Lambelet

Institut de Gouvernance de l'Environnement et du Développement Territorial (GEDT)

Département de science politique et relations internationales

Faculté des Sciences de la Société

Université de Genève

Journée Richard Quincerot 2019

3 septembre 2019 - Nyon

Plan

1. Qu'est-ce qu'un régime urbain?
2. Deux types de normes associées aux régimes urbains
3. Le projet *Europaallee* à Zurich
4. Le projet *Wankdorf-City* à Berne
5. Conclusion

Définition du régime urbain

«Un régime urbain se définit via des arrangements informels au-travers desquels des entités publiques et des intérêts privés fonctionnent conjointement **pour prendre des décisions politiques et les concrétiser**».

Traduit depuis Stone (1989:179).

4 conditions-clés:

1. Une coalition dominante regroupant des acteurs publics et privés.
2. La définition d'un agenda commun promulguant les intérêts des membres de cette coalition.
3. La capacité de mobiliser des ressources d'action pour mettre en œuvre cet agenda.
4. La mise en place d'une structure de coopération à long-terme menant à une confiance mutuelle entre les partenaires de cette coalition.

Deux normes sous la loupe

1. Les mandats d'études parallèles (MEP) – Règl. SIA 143

«un mandat identique attribué à plusieurs participants pour l'élaboration de solutions qui seront comparées entre-elle»

- Apparus fin des années 1980. Intégrés à la norme SIA 142 de 1999 à 2009.

→ Rôle prépondérant p

2. Les standards de

- Association créée en 1991

Compte 1'800 membres

- 47'500 bâtiments Minergie

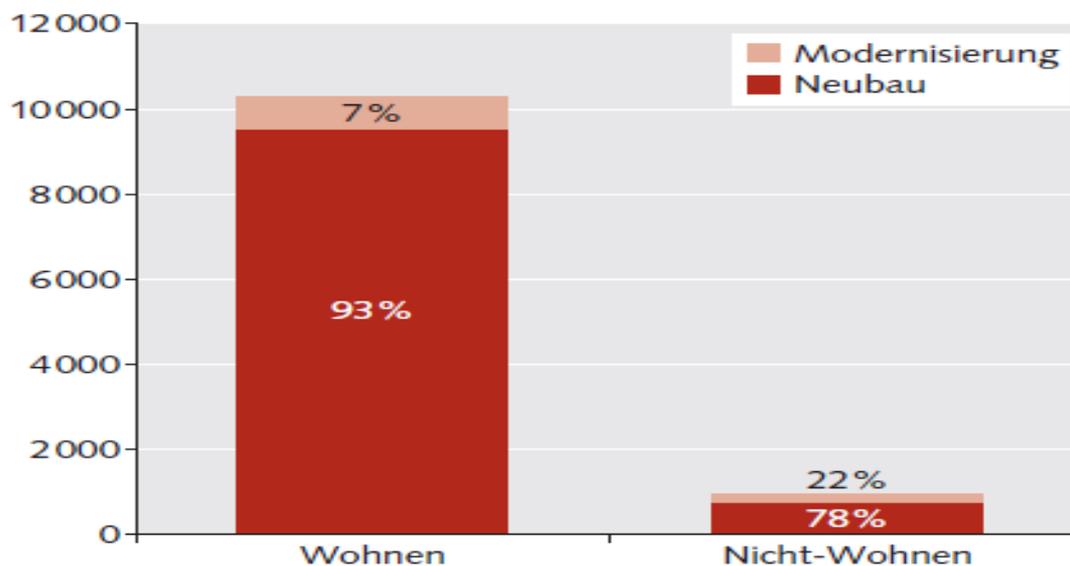
- 1 nouveau bâtiment sur

Attention: cible les propri

→ Rôle prépondérant p

Abbildung 2

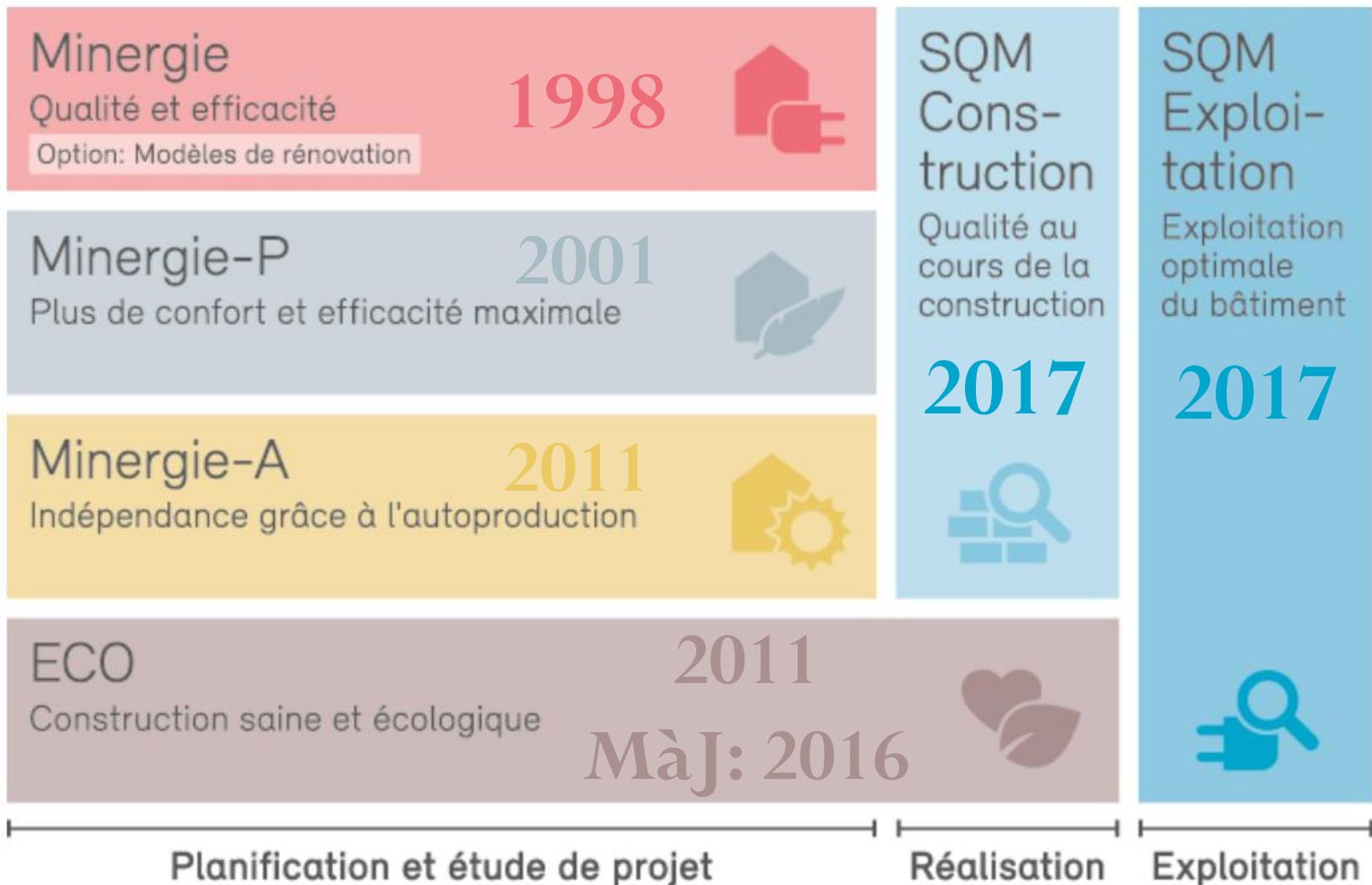
Anzahl Minergie-Gebäude in der Schweiz
(Total, Stand 2008)



Quelle: Verein Minergie

Source: Salvi *et al.* 2010

Les standards MINERGIE - Evolution



Source: <https://www.minergie.ch/fr/a-propos-de-minergie/en-bref/>

Zurich: *Europaallee*

- Nouveau quartier en bordure de la gare centrale et du *Kreis 4* (8 nouveaux bâtiments). **≈ 1,5 milliard de CHF d'investissements**
 - 8'000 places de travail, 300 logements, 100'000m² de surfaces commerciales, un hôtel, une haute école (4'800 étudiants), un EMS
- Le PQ autorise 320'300m² de SBP → 21% de bonus / Z7 BZO





Source: www.europaallee.ch

Photo: S. Lambelet (2013)

Europaallee: chronologie

Sept. 2003: Début de la planification entre CFF Immobilier et le service de l'urbanisme de la Ville de ZH.

Fin 2003-début 2004: MEP (SIA 143) organisé avec Théo Hotz, Dévanthéry & Lamunière et Kees Christiaanse

Début 2004: *Soundings-Boards* organisés avec une quarantaine d'invités.

Fin 2004: LE MEP débouche sur un plan de quartier (PQ) privé

18.01.2006: Le Parlement municipal accepte le PQ à l'unanimité.

Unique chgt = augmentation du taux de logement à 40%

Mars 2006: Référendum contre le PQ

24.09.2006: Les citoyens zurichois acceptent le PQ par 65,5%

Janvier 2009: Début des travaux. Echelonnés jusqu'en 2020.

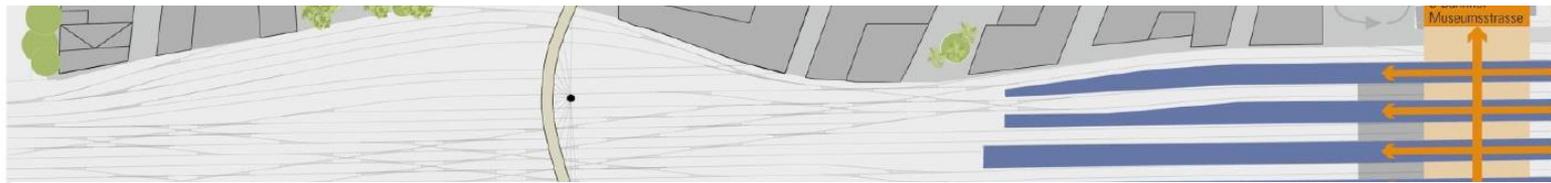
Chacun des 8 bâtiments fait l'objet d'un concours d'architecture (SIA 142)

→ 10% de SBP supplémentaire (PQ, art. 11, al. 3).

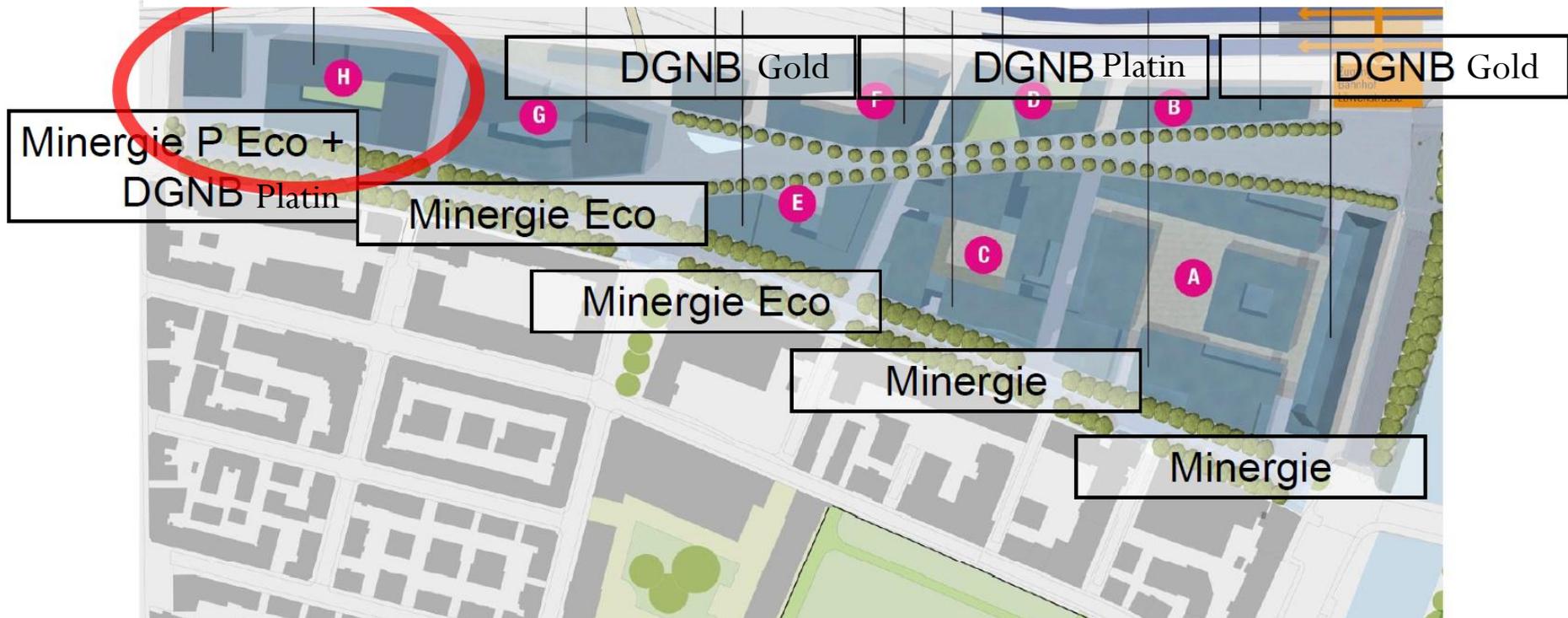
→ Une "union sacrée" autour de l'expertise

→ 6 ans entre le début de la planification et le début des travaux

Europaallee: standards écologiques



Dans quel ordre s'est construit le quartier?



Source: Présentation de A. Steiger (CFF Immobilier) au Forum Energie Zürich du 6.9.2016, diapo no 9

<https://forumenergie.ch/anlaesse/archiv/archiv-energie-vorort/vorort-2016/657-europaallee-baufeld-h>

Tiefenbrunnen – *Vuelo* 2020-2022

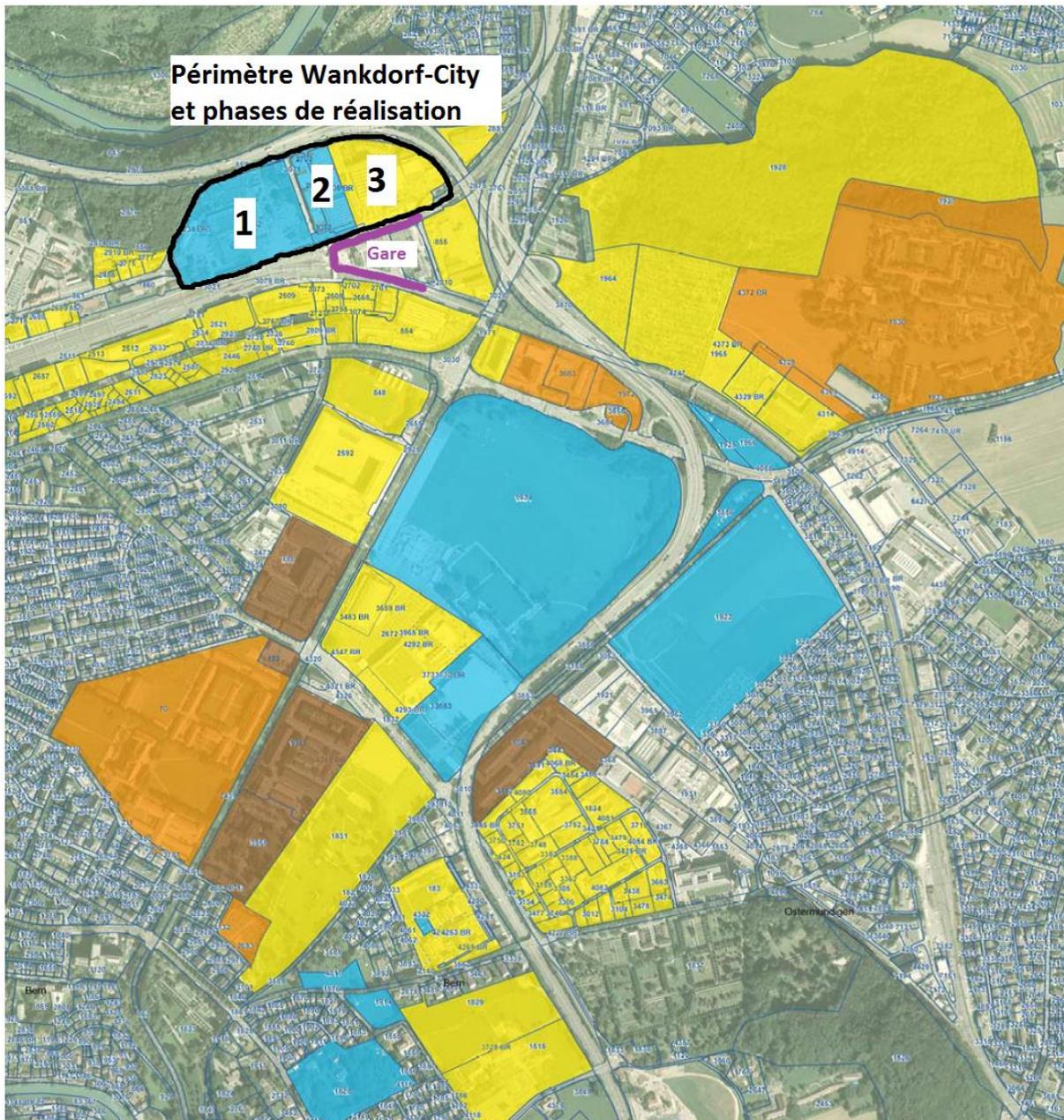


**DGNB Gold
Minergie P Eco**

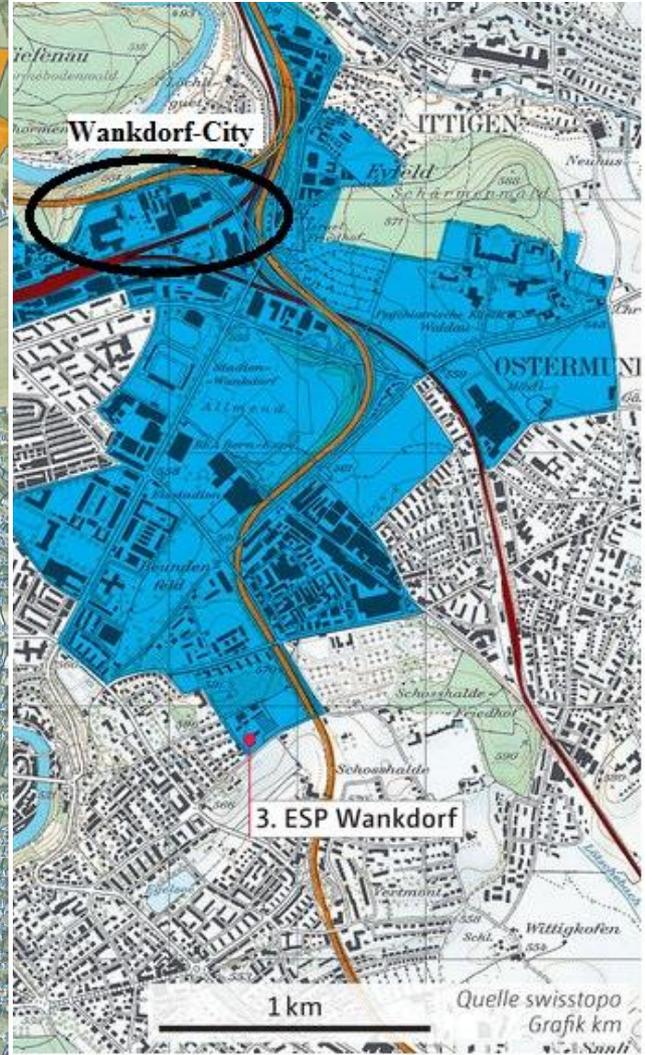


**Oerlikon – *And*
DGNB Platin**

Périmètre Wankdorf-City
et phases de réalisation



-City



Source: Gerber 2008:60

Wankdorf-City: chronologie

Février 2003: votation PQ + plan de zone Wankdorf-City + crédit (7,3mio) station S-Bahn
→ 86% de oui.

Septembre 2005: votation cession droits de superficie (DDP) à des investisseurs privés
+ 20,8 mio aménagements publics → 87,6% de oui.

Fin 2005: Masterplan phase 1. Bureaux GIM + GWJ (BE)

Novembre 2007: contrats signés avec Losinger et CFF Immobilier.

Début 2010: La Ville de BE rachète le DDP de l'entreprise Vetrotech pour 3 mio CHF.

Septembre 2010: Votation crédit supplémentaire (25,6 mio) pour aménagements publics
→ 70% de oui

Septembre 2011: Début des travaux phase 1

Nov. 2012: Masterplan phase 2. B Arch. & Planer AG + Rykart Arch. (BE+Gümligen)

Été 2014: Les CFF déménage à Wankdorf-City

Printemps 2015: La Poste déménage à Wankdorf-City

Septembre 2017: Début des travaux de la phase 2

Début 2020: Fin des travaux de la phase 2

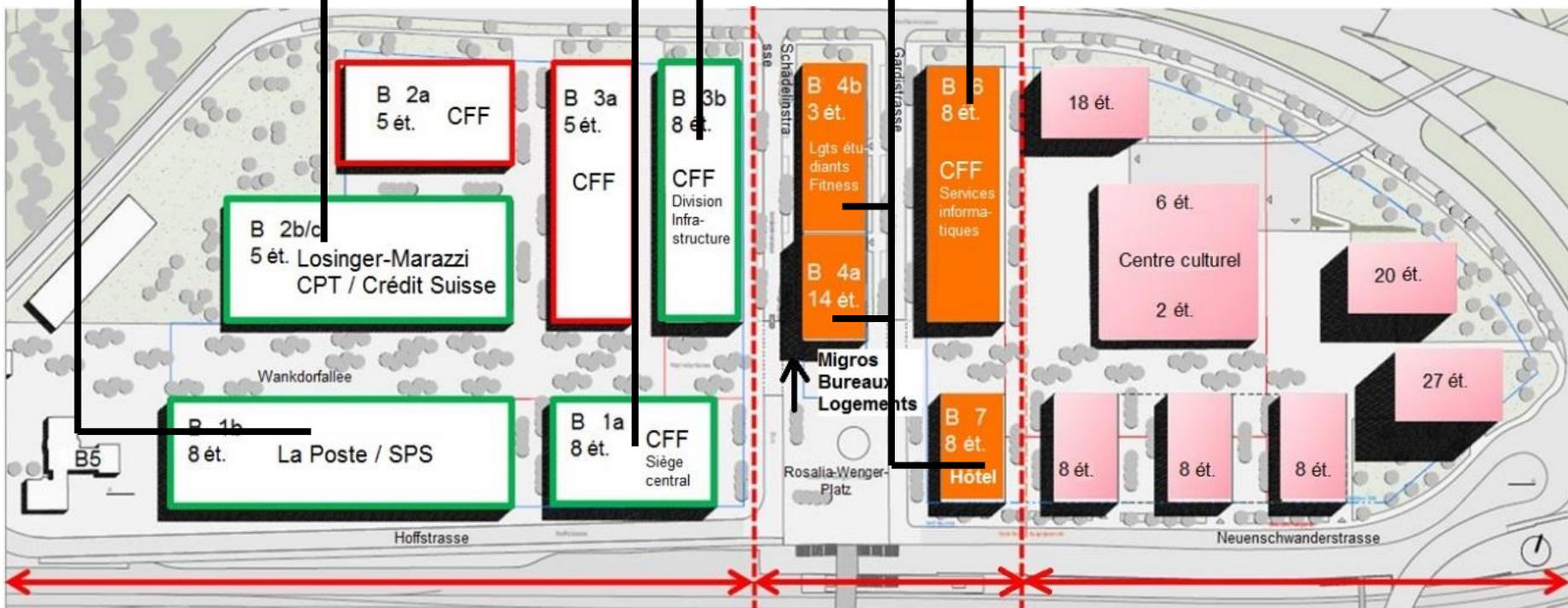
DGNB Platin

DGNB Gold

SNBS 2.0
DGNB Platin

Minergie P

Minergie



WankdorfCity 1 Réalisation 2011-2016

Ville de ■ Réalisés
Berne: ■ Réserve

90'000 m2 SBP
20'000 m2 SBP

WankdorfCity 2

Ville de ■ 49'200 m2 SBP
Berne: Réalisation 2017-2019

WankdorfCity 3 Réalisation à partir de 2045

Bourgeoisie de Berne: ■ 100'000 m2 SBP

Source: www.wankdorf-city.ch [modifié par l'auteur]



Source: <https://www.vistadoc.net/de/projekte>

Enjeu principal:
donner envie de venir
s'installer...
entre le train et l'autoroute!



Source: <https://www.immobilienbusiness.ch/bern-sbb-und-mobiliar-wollen-in-der-wankdorf-city-bauen/>

Conclusion

- Concours d'architectures / MEP → essentiels pour mise en place de la coopération public-privé
 - Via une coopération directe: régime PRIVE > public (ZH)
 - En prédéfinissant le futur rôle du privé: régime PUBLIC > privé (BE)
- Labels écologiques (Minergie, DGNB, etc):
 - + de densité
 - - d'oppositions; majorités politiques plus aisées
 - Bonne image de l'entreprise → cercle vertueux pour des projets / des régimes futurs (cf. exemple des CFF)

Bibliographie

- Devecchi, Lineo. 2010. « Governing Zurich 1973-2007. Urbane Regime und Stadtentwicklungspolitik ». Lizentiatsarbeit der Philosophischen Fakultät, Zürich: Universität Zürich.
- Gerber, Jean-David. 2008. « Les stratégies foncières des grands propriétaires fonciers: Etude de cas du pôle de développement économique du Wankdorf ». Working paper de l'IDHEAP, Chavannes-près-Renens: Institut des Hautes Etudes en Administration Publique (IDHEAP). [http://www.srs-csps.ch/idheap.nsf/ed6f7e242e9019a7c12569ff0038e8f9/7847df50a60e3f66c1257655002f0e04/\\$FILE/Etude_3_Boujean_Ws.pdf](http://www.srs-csps.ch/idheap.nsf/ed6f7e242e9019a7c12569ff0038e8f9/7847df50a60e3f66c1257655002f0e04/$FILE/Etude_3_Boujean_Ws.pdf).
- Lambelet, Sébastien. 2019. « Régimes urbains 2.0 : Qui gouverne les villes suisses au 21ème siècle ? Pour quels résultats ? Analyse des rapports de pouvoir public-privé autour des grands projets urbains des villes de Zurich, Winterthour, Berne, Bienne et Genève 1990-2020 ». Première version destinée au colloque de thèse, Genève: Université de Genève.
- Sager, Fritz. 2002. *Vom Verwalten des urbanen Raums*. Haupt. Bern.
- Salvi, Marco, Andrea Horehájová, et Julie Neeser. 2010. « Der Minergie-Boom unter der Lupe. Eine Marktanalyse der ZKB. » Zürich: CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich.
- Stone, Clarence N. 1989. *Regime Politics. Governing Atlanta 1946-1988*. University Press of Kansas. Lawrence.
- Wolff, Richard. 2012. « The Five Lives of HB Südwest: Zurich's Main Station Development from 1969 to 2019 ». *Built Environment* 38 (1): 113–127.