

Programmer les tours de l'Etoile (PAV) :

Pour qui et comment ?

JOUD VERGÉLY BEAUDOIN
ARCHITECTES

Christophe Joud, architecte Epfl Sia
avec **Bruno Marchand**, expert-conseil urbanisme

i consulting
immobilier | analyse | expertise | formation

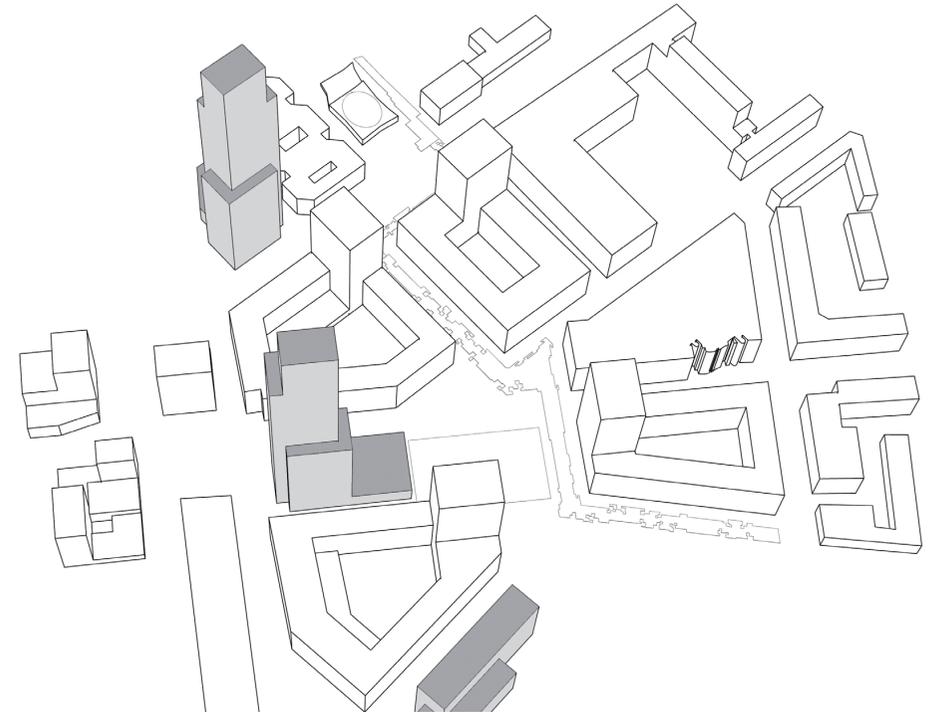
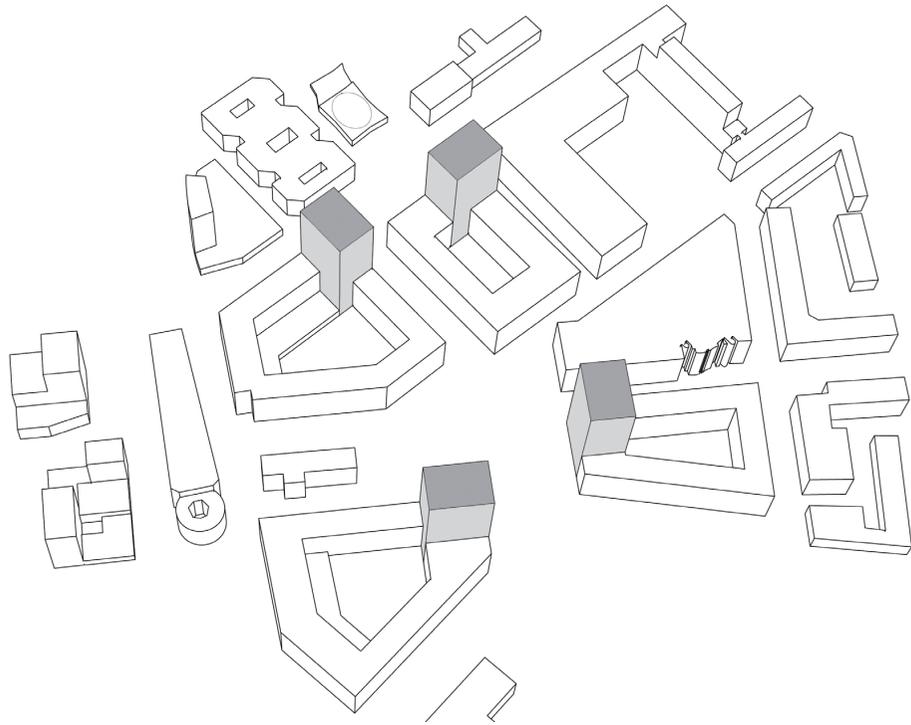
Frédéric Frank, architecte-urbaniste, Epfl, dr. ès sciences
Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, Epfl, dr. ès sciences
François Yenny, architecte-économiste, architecte Epfl, MBA HEC



Comment ?

un regard
typo-morphologique





h= 100-170m

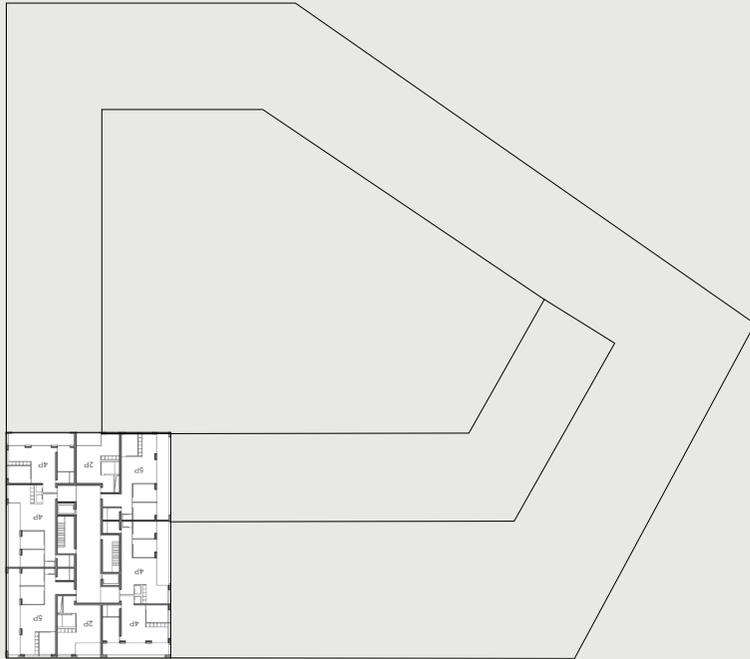


h= 90m

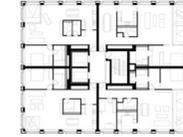
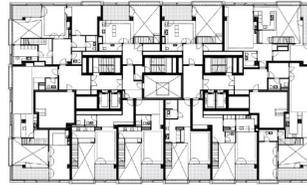
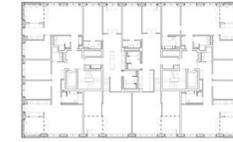
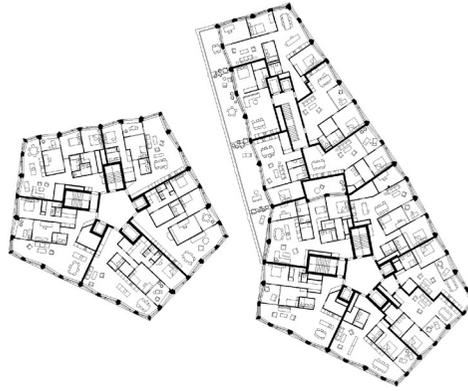
UNE PLURALITÉ D'EXEMPLES

Constitution d'un corpus de tours réalisées sur le territoire suisse, à échelle comparable

*Des hauteurs nouvelles ...
mais une diversité de réponses en ce qui
concerne l'image/ l'expression, le rapport au
sol, l'organisation typologique, etc.*



Ilot type, Image directrice du PAV-Etoile, Dupraz-Byrne



1

STRATIFICATION PAYSAGÈRE / URBAINE

Une question de hauteur, au-delà de la cîme des arbres ou du toit de la ville...

Des altitudes charnières ?

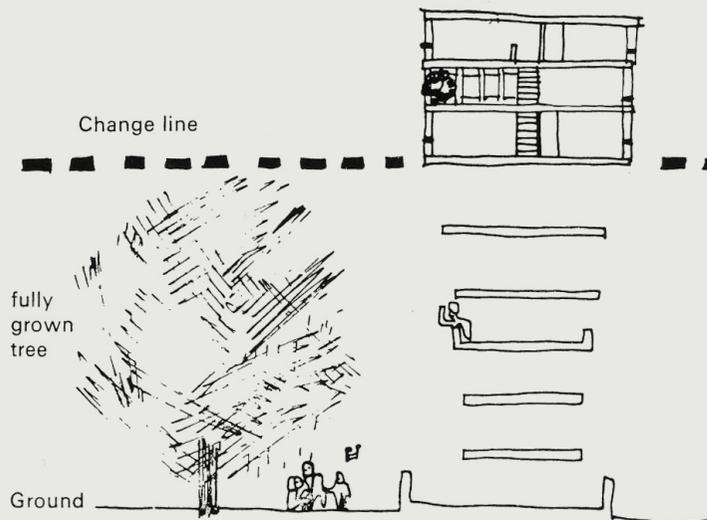


Diagramme d'Alison & Peter Smithson, 1960



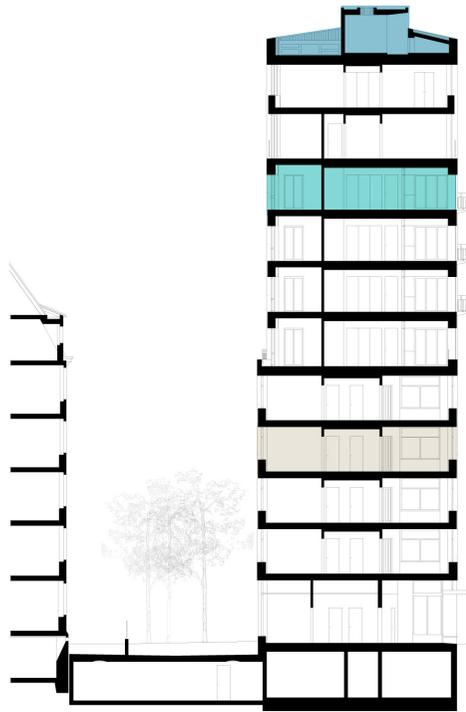
Hohes Haus West, Zürich, 2013 - h= 35m
Loeliger Strub Architekten

1

STRATIFICATION PAYSAGÈRE / URBAINE

Une question de hauteur, au-delà de la cîme des arbres ou du toit de la ville...

*Une influence sur les types d'habitat
et sur le rapport à l'extérieur*



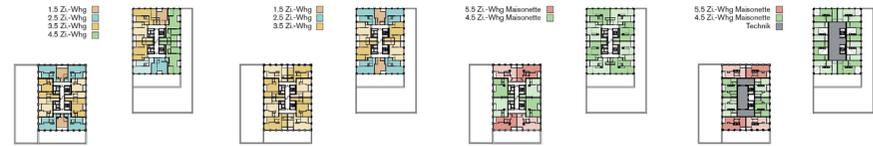
Hohes Haus West, Zürich, 2013 - h= 35m
Loeliger Strub Architekten

1

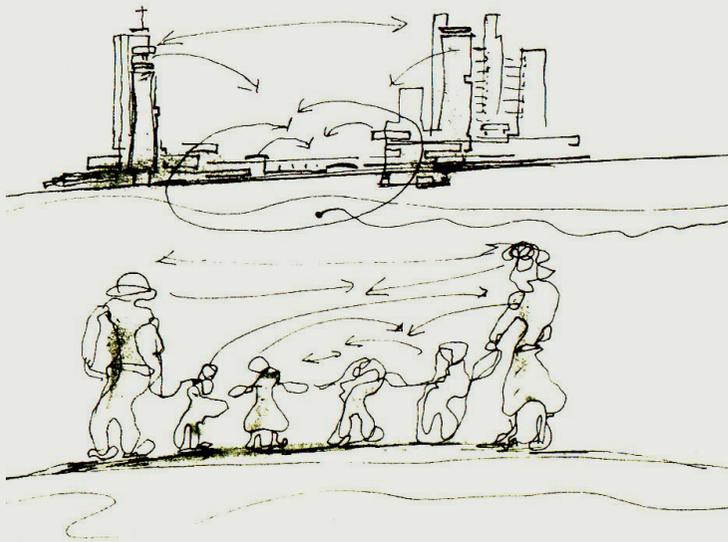
STRATIFICATION PAYSAGÈRE / URBAINE

La nature des relations entre les formes
bâties de tailles différenciées

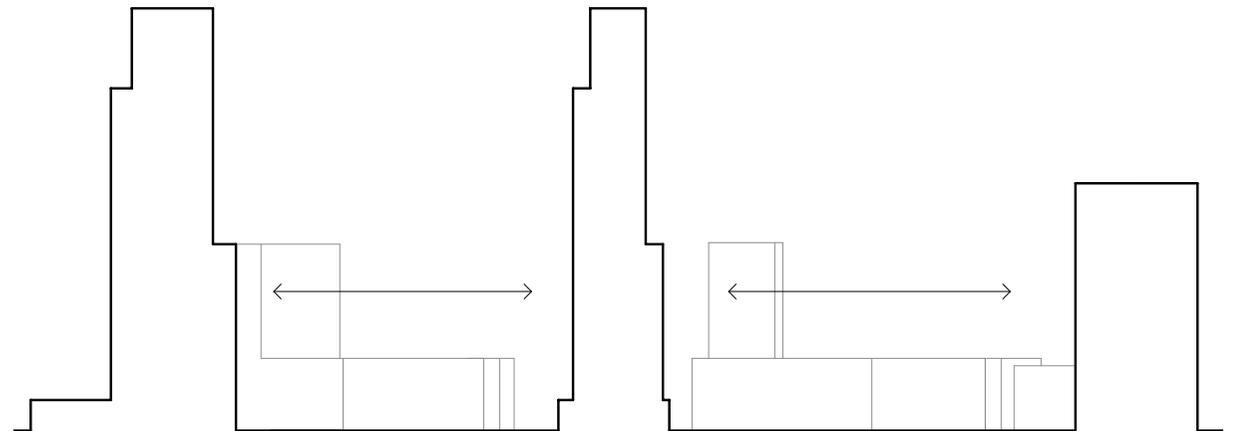
*Des ruptures d'échelles et des éléments
de transition*



Hardturm Areal, Zurich, concours 2016 - h= 130m
HRS, Caruso St John, Pool, Boltshauser



Croquis de Bakema, *Transitional Elements*, 1961



PAV-Etoile, Schémas Dupraz-Byrne

2

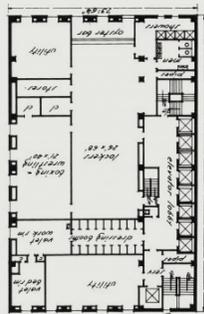
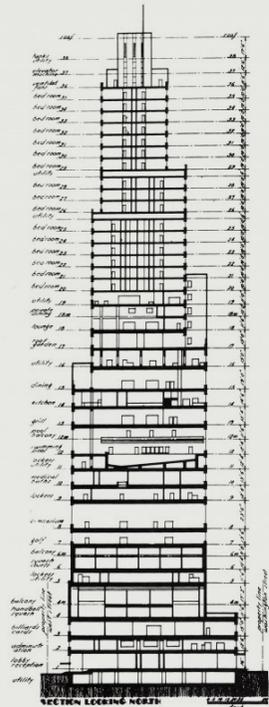
STRATIFICATION FONCTIONNELLE / SPATIALE

La mixité programmatique verticale

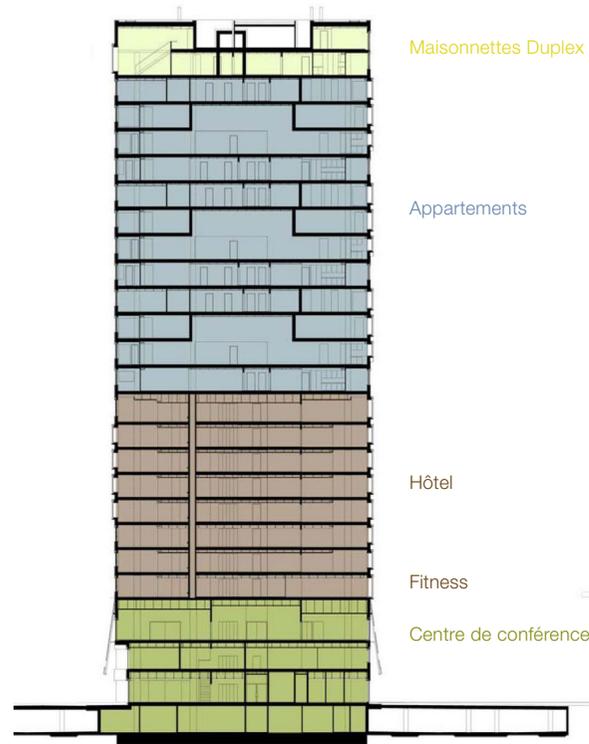
*Des étages référents contre l'homogénéité
fonctionnelle ?*



Restaurant 57° étage, DC Tower, Vienne, 2014
Dominique Perrault



Downtown Athletic Club, New York, 1931 - h= 158m



Maisonnettes Duplex

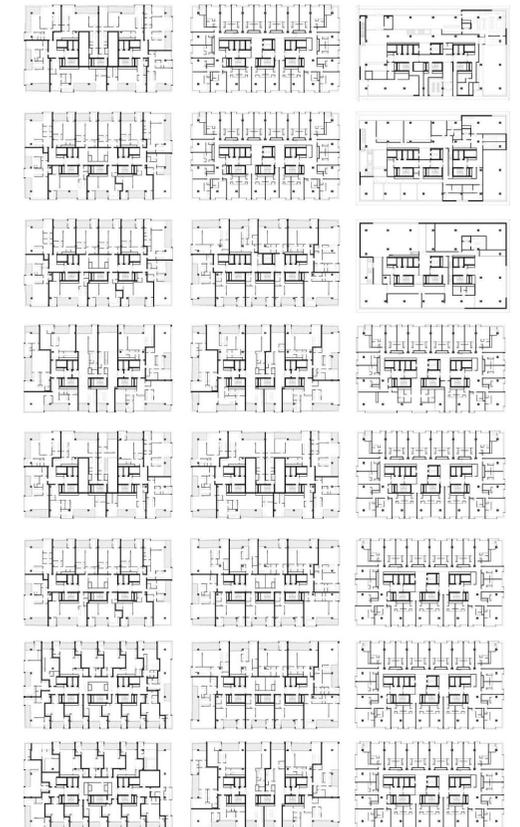
Appartements

Hôtel

Fitness

Centre de conférence

Hard Turm Park, Zürich, 2013 - h= 76m
Patrick Gmür

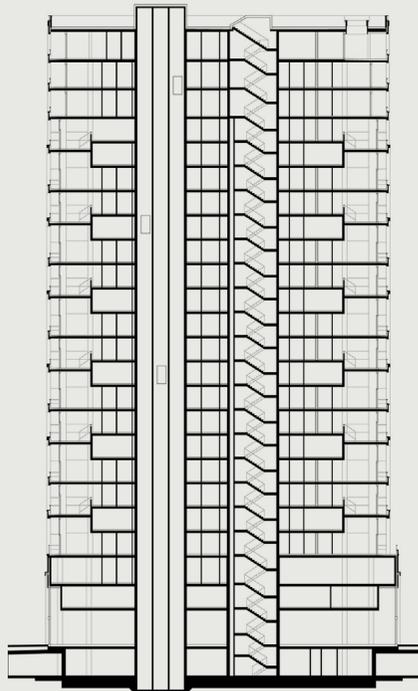


2

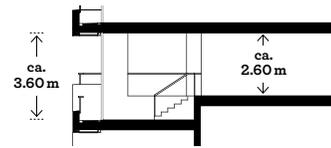
STRATIFICATION FONCTIONNELLE / SPATIALE

L'imbrication typologique et volumétrique

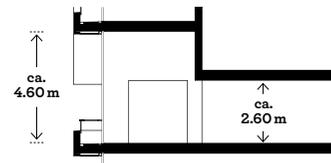
Des stratégies spatiales particulières pour des habitats détachés du sol...



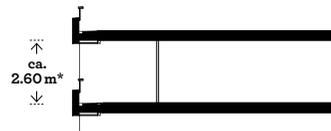
SPLIT-LEVEL DOWN



SPLIT-LEVEL UP

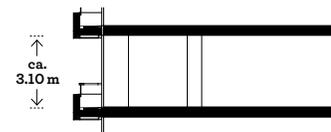


LOGGIA-WOHNUNGEN



*ca. 3.00 m in Etagen 21 und 22

TOP FLOOR



Tour Zölly, Zürich, 2014 - h= 66m
Meili Peter Architekten



3

MIXITÉ/ DIVERSITÉ SOCIALE

Les espaces individuels vs collectifs ou
communautaires

*Des niveaux d'articulation : l'échelle de la
collectivité retrouvée à la verticale*



Logements Soho, Paris 18^e, Porte de la Chapelle, 2018
Atelier Martel & Charles Pictet Architectes

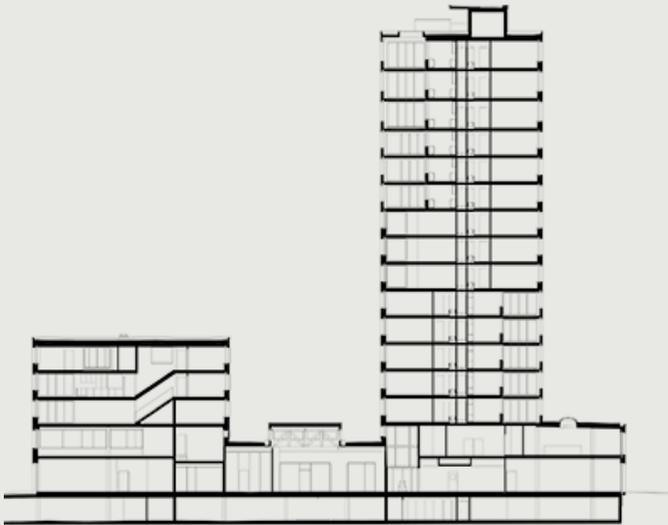


3

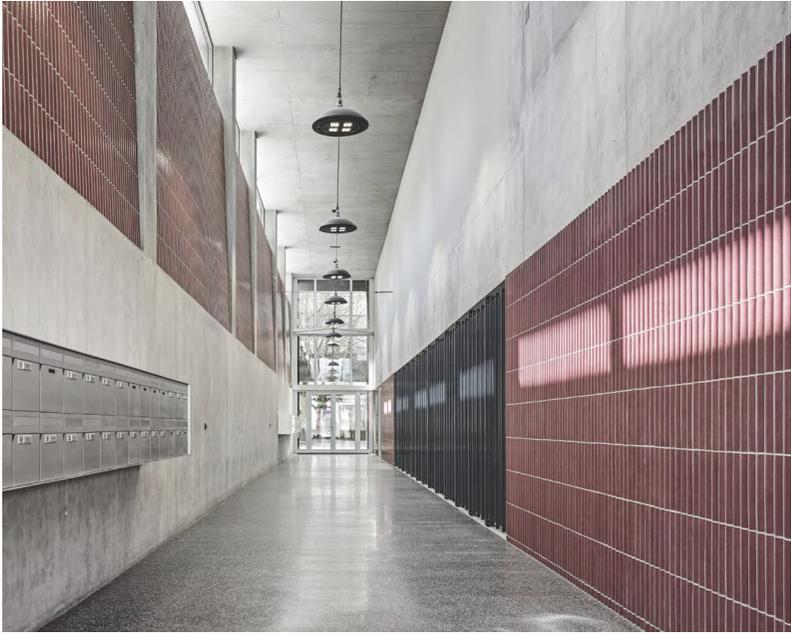
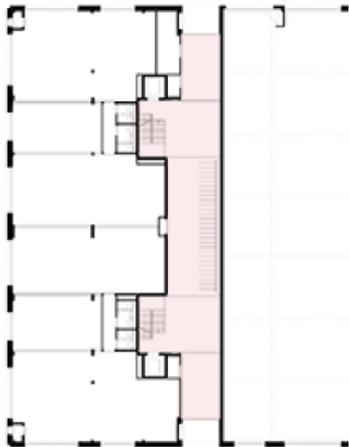
MIXITÉ/ DIVERSITÉ SOCIALE

Les espaces individuels vs collectifs ou communautaires

Le rapport au sol : la grande dimension des espaces de rencontre



Tour Letzibach, Zürich, 2009-2015 - h= 45-50m
Adrian Streich, Leoliger Strub

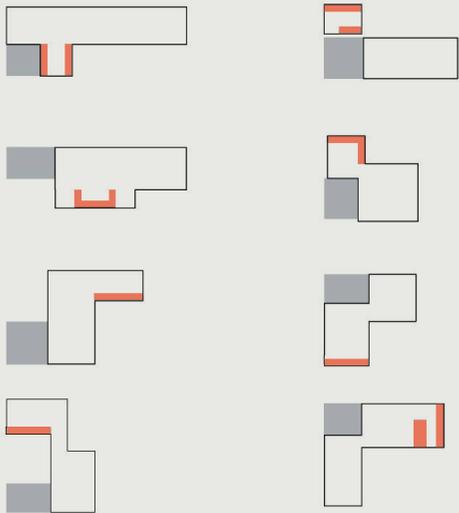


3

MIXITÉ/ DIVERSITÉ SOCIALE

La mixité des formes d'habitat et
des modes de vie

*L'organisation du plan : une variété
typologique superposée*

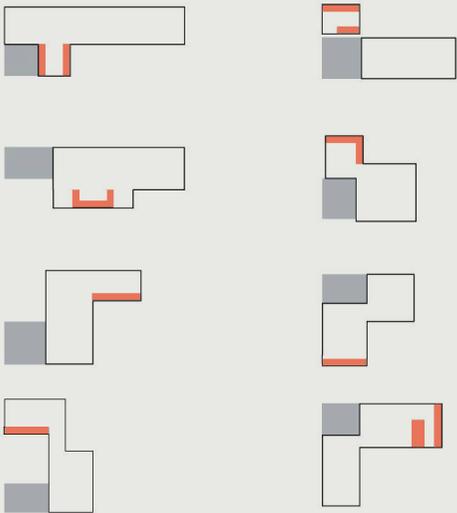


3

MIXITÉ/ DIVERSITÉ SOCIALE

La mixité des formes d'habitat et des modes de vie

Une diversité de pratiques domestiques...



Tour Letzibach, Zürich, 2009-2015 - h= 45-50m
Adrian Streich, Leoliger Strub

Panorama im «creative-style»



Panorama im «business-style»



Panorama im «family-style»



Panorama im «young-style»



4

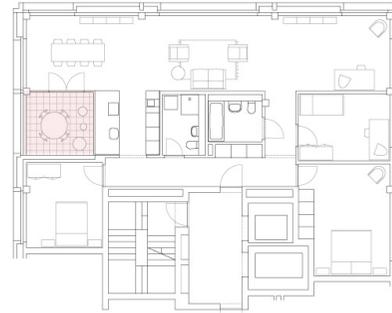
RELATIONS INTÉRIEUR - EXTÉRIEUR

Les prolongements extérieurs:
échelles et types

*Des «pièces extérieures» plus adaptées à
l'habitabilité du logement en hauteur ?*



Tour Beirut Terraces, Herzog & de Meuron, Liban, 2009



Letzibach, Adrian Streich, Loeliger Strub



Anvers, Diener & Diener



EuropaAllee, Graber Pulver

Pour qui ?
un regard
sociologique



Des cibles à la programmation urbaine et architecturale

POSITIONNEMENT DU SITE & QUALITES SPECIFIQUES

Qualités fonctionnelles : Accessibilité voiture, TP, vélo, proximité des services et des équipements

Qualités sociales : Réputation, dynamique associative

Qualités sensibles : Nuisances, paysage, vue, environnement résidentiel



DEFINITION DES CIBLES RESIDENTIELLES ET DE LEURS ATTENTES

Naturel
Potentiel
Exclu



PROGRAMMATION QUALITATIVE ET QUANTITATIVE ADAPTEE AUX CIBLES



1. POSITIONNEMENT DU SITE

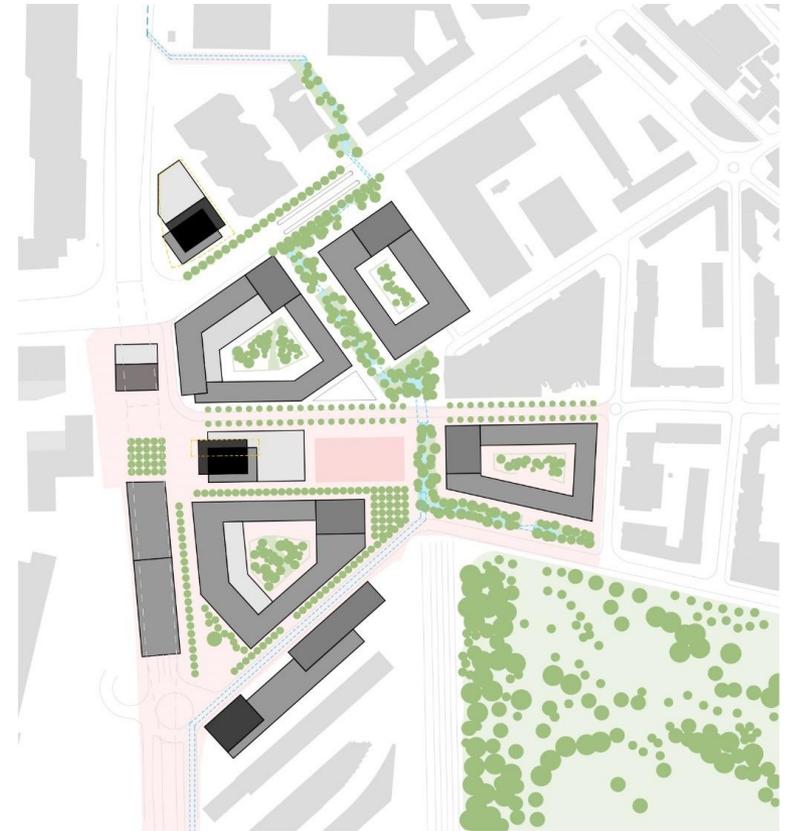
Donner envie d'habiter au PAV : un beau défi !

Le projet PAV-Etoile est caractérisé par une importante densité bâtie, développée sur un site post-industriel. Il est destiné à devenir une **nouvelle centralité «métropolitaine»** de Genève alliant habitat et emploi **de haute densité** ce qui contribuera à en faire **un quartier fonctionnant sur un mode «24h/24h, sept jours sur sept»**.

Avec ses bâtiments de hauts gabarits – allant jusqu'à 170m – il possèdera plusieurs bâtiments iconiques, rien que par leurs dimensions (*Bigness*). Ce quartier **proposera des logements dans des tours au caractère potentiellement «exceptionnels»**.

Les nuisances le long de certains axes de transit contribueront à renforcer une perception encore plus forte de la densité que ce qu'elle sera en réalité. L'enjeu sera d'attirer des ménages qui valorisent cette densité.

> Un projet architectural de qualité supérieure à la moyenne adaptée aux cibles sera essentiel pour parvenir à en faire un élément constitutif de l'image positive de «nouvelle centralité urbaine» citée ci-contre comme une opportunité.



Plan masse du projet PAV-Etoile (Source: Byrne & Dupraz).

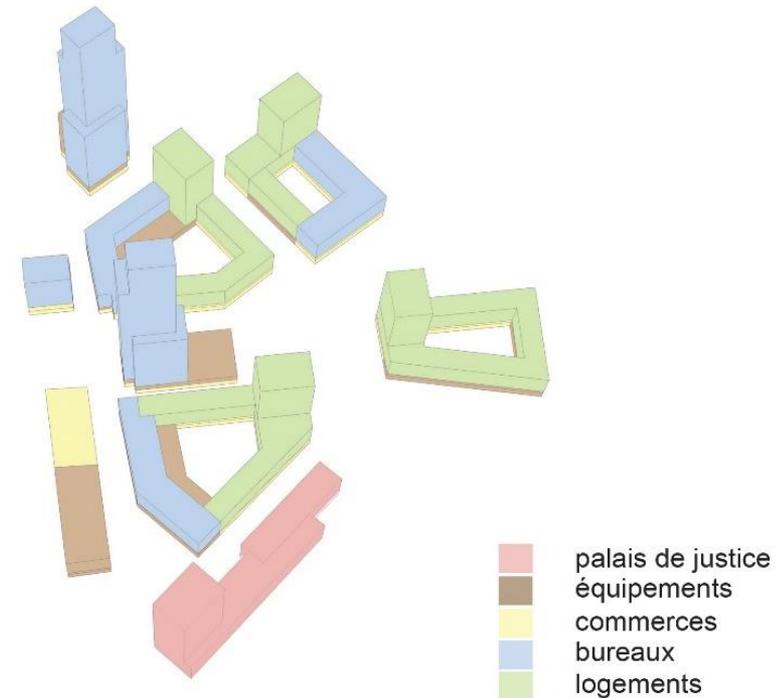
Trois morphologies différentes

Surfaces: les surfaces brutes de plancher attribuées aux appartements représentent **216'100m²** réparties à ce jour dans tous les lots, y.c. le lot G (modification depuis le déplacement du Palais de Justice). Selon une première estimation, sans détails sur les projets définitifs, cela représente approximativement **156'000m²** de surfaces utiles de plancher (SUP).

Mixité: un peu plus du 50% des SBP est attribué à l'habitation (voir slide suivante). La répartition est différenciée entre lots: allant de 13-15% (lot B, Pictet ; lot F, tour XL) à plus de 90% (ilot D, face à UBS) (voir plan après tableau).

Gabarits:

- **les ilots** auront une hauteur de 30m (environ 7 étages sur rez commercial + étage, soit 9 niveaux au total) ;
- **les tours «L»** auront une hauteur de 90m ;
- **les tours «XL»** une hauteur de 170m (environ 48 niveaux, selon avant-projet Byrne & Dupraz).



Répartition approximative de la mixité de fonctions (Source: Byrne & Dupraz).

Le PAV : une opportunité «d'innovation et de brassage»

A l'échelle du canton de Vaud, le marché est de plus en plus détendu ce qui préfigure la fin de la pénurie.

Dans le canton de Genève, l'offre concurrente sera de plus en plus importante dans les périmètres de développement genevois, notamment le long du CEVA et dans le périmètre des Vernets.

En considérant l'exportation des ménages que Genève génère vers les régions limitrophes depuis plusieurs décennies, nous estimons que le risque de suroffre dans le quartier du PAV-Etoile sera modéré. Ce sera plutôt lui qui représentera la principale concurrence pour les autres projets genevois et surtout vaudois.

Notons néanmoins que la phase de transition, entre la friche industrielle et le nouveau quartier métropolitain devra faire l'objet d'une attention particulière.

Cette menace représente une «opportunité» pour faire de ce quartier un lieu «pionnier» dans l'innovation architecturale et le brassage de fonctions et d'usagers de tous types.

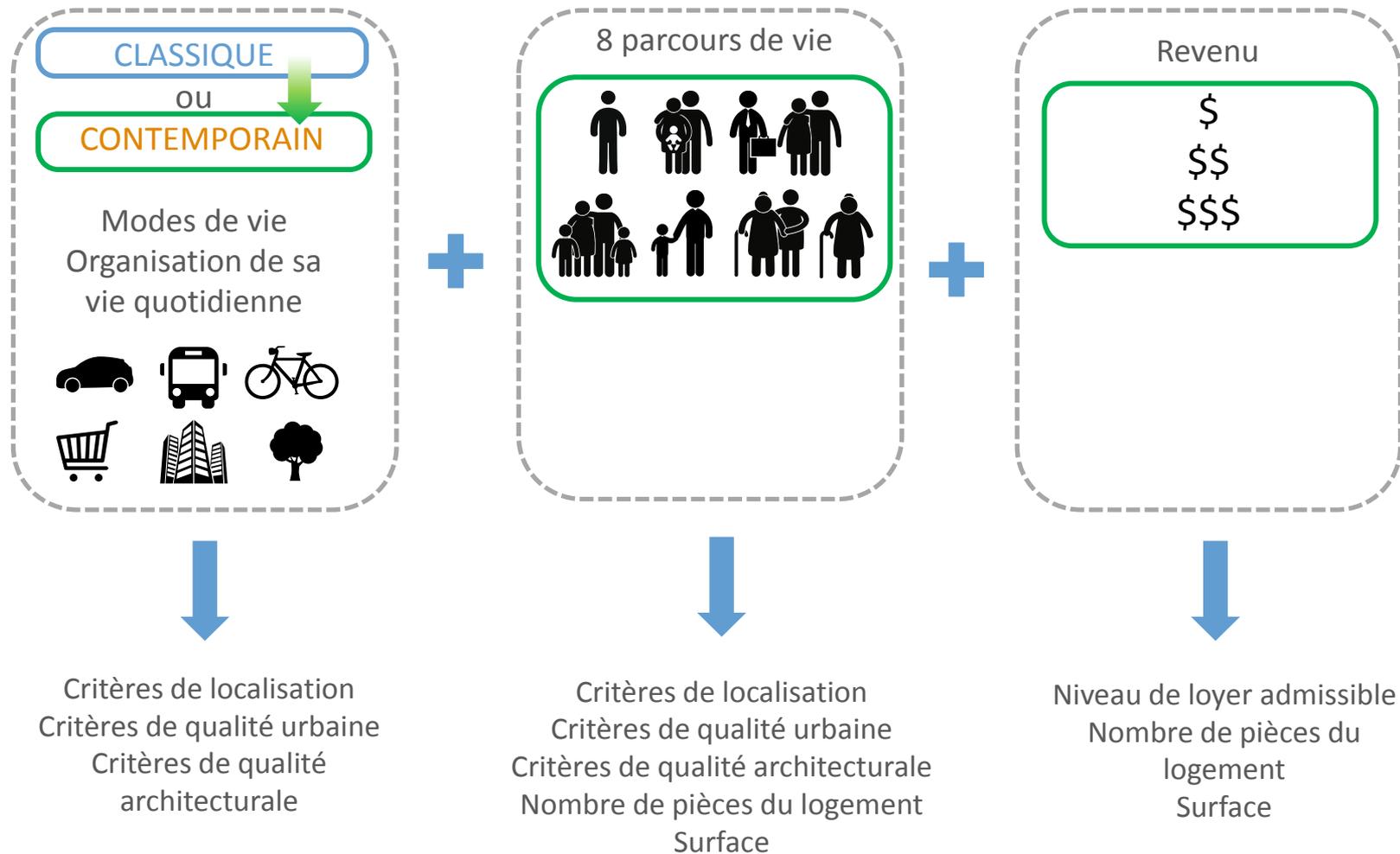
La programmation fine des phases de construction et de l'occupation temporaire des sites sera stratégique: certains objets emblématiques devraient être programmés au moment opportun pour valoriser une image positive du site le plus en amont possible du processus.



2. CIBLES RÉSIDENTIELLES ET ATTENTES POTENTIELLES

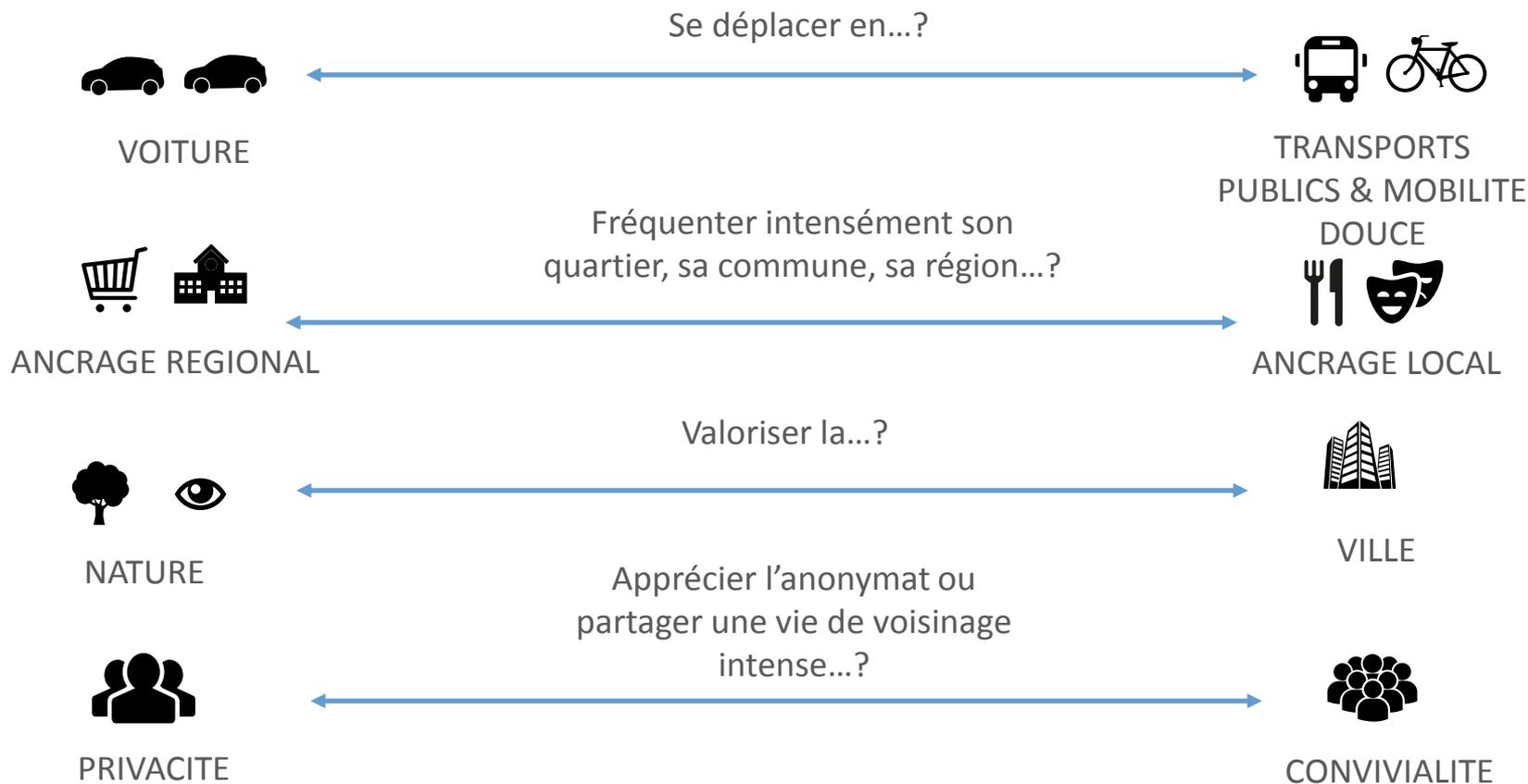
Visualisation de l'intérieur d'un îlot (îlot A): Byrne & Dupraz..

Les cibles résidentielles des tours



Définir les cibles résidentielles : comprendre les modes de vie

DES ASPIRATIONS PLUS CLASSIQUES AUX ASPIRATIONS PLUS CONTEMPORAINES



Attirer des modes de vie séduits par densité !



Public-cibles : selon désir

	Ilots (niv.3-7)	Ilots attiques (niv.8-9)	Tours L (niv.≤9, 30m.)	Tour L (niv. >9)	Tours XL (niv.≤9, 30m.)	Tour XL (niv. >9)	Tour XL (derniers niv.)
1. Ruraux traditionnels (classique \$)	X	X	X	X	X	X	X
2. Travailleurs modernes (classique \$)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. Alternatifs improvisés (contemporain \$)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. Classe moyenne classique (classique \$\$)	X	X	X	X	X	X	X
5. Classe moyenne ouverte (classique \$\$)	X	(v)	X	(v)	X (v)	✓	✓
6. Alternatifs établis (contemporain \$\$)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. Couche supérieure bourgeoise (classique \$\$\$)	X	X	X	X	X	X	X
8. Couche supérieure axée sur la formation (classique \$\$\$)	(v)	(v)	(v)	(v)	(v)	✓	✓
9. Avant-garde urbaine (contemporain \$\$\$)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. Dernier centile (hors segmentation FPPE)	X	X	X	X	X	(v)	✓

Tableau: analyse experte iConsulting, 07.2018.

X *Cible exclue*

(v) *Cible potentielle*

✓ *Cible naturelle*

Des mixités différenciées ?

		Ilots (niv.3-7)	Ilots attiques (niv.8-9)	Tours L (niv.≤9, 30m.)	Tour L (niv. >9)	Tours XL (niv.≤9, 30m.)	Tour XL (niv. >9)	Tour XL (derniers niv.)
	2. Travailleurs modernes (classique \$)	✓	X (v)	✓	X (v)	X (v)	X (v)	X (v)
	3. Alternatifs improvisés (contemporain \$)	✓	X (v)	✓	X (v)	X (v)	X (v)	X (v)
	5. Classe moyenne ouverte (classique \$\$)	X	(v)	X	X (v)	X (v)	X (v)	X (v)
	6. Alternatifs établis (contemporain \$\$)	✓	✓	✓	X (v)	X (v)	X (v)	X (v)
	8. Couche supérieure axée sur la formation (classique \$\$\$)	(v)	(v)	(v)	(v)	X (v)	X (v)	X (v)
	9. Avant-garde urbaine (contemporain \$\$\$)	✓	✓	✓	✓	✓	X (v)	X (v)
	10. Dernier centile (hors segmentation FPPE)	X	X	X	X	X	(v)	✓

Tableau: analyse experte iConsulting, 07.2018.

Les tours attirent les modes de vie séduits par la densité de toutes catégories de revenu et différents stades du parcours de vie (jeunes solos et couples, familles, séniors).

X *Cible exclue*

(v) *Cible potentielle*

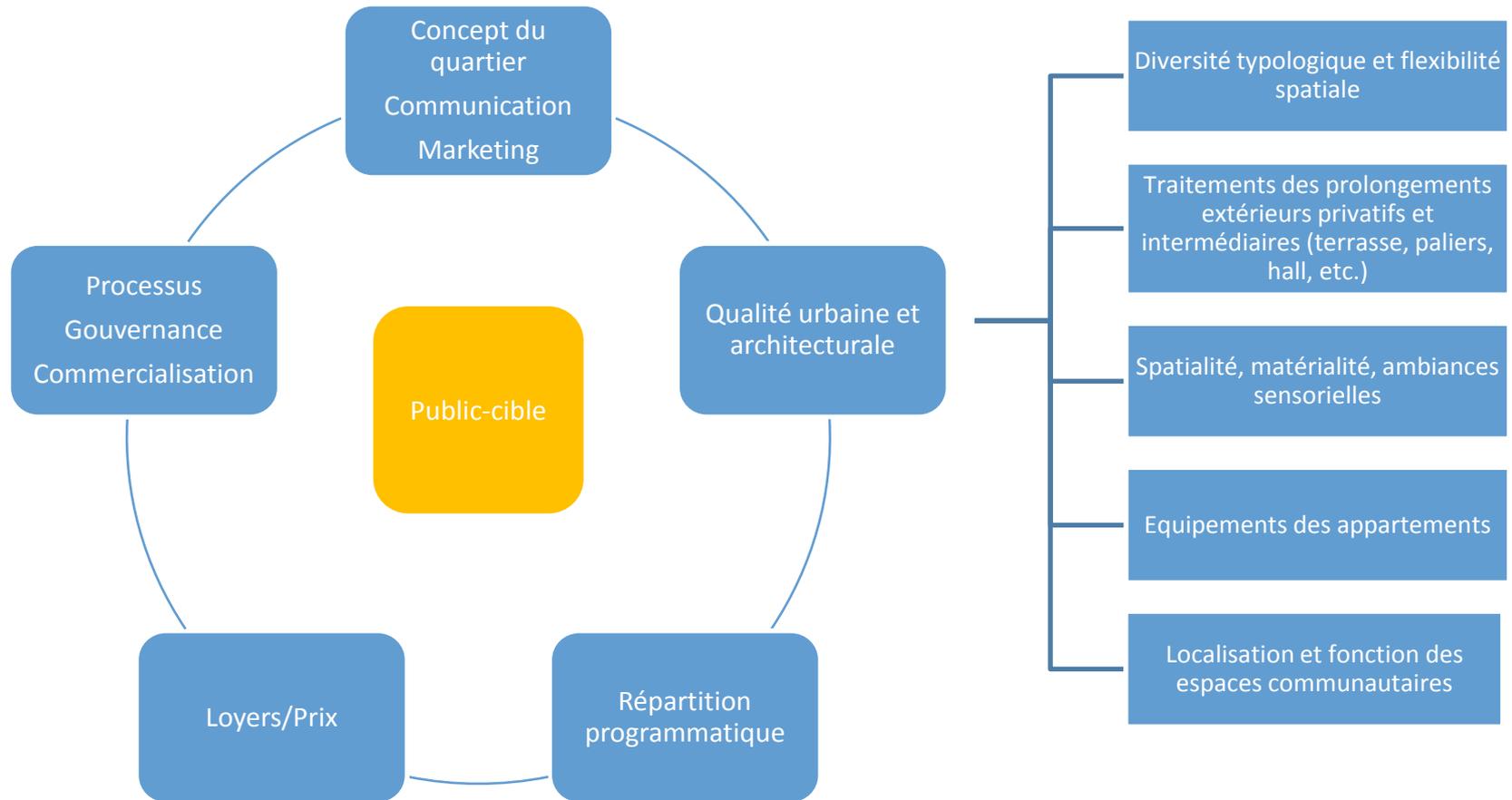
✓ *Cible naturelle*



3. PROGRAMMATION

Visualisation depuis la « Croix verte »: Byrne & Dupraz.

Concevoir pour le public-cible : 5 facteurs de réussite





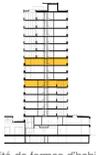
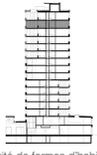
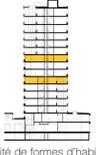
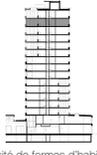
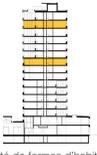
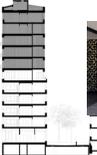
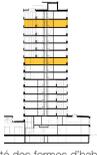
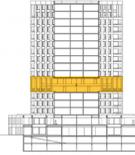
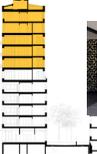
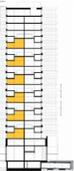
Espaces extérieurs contemplatifs, Maag Areal, Zurich. Architectes: Meili Peter, 2009-2014



Cour vivante, Kalkbreite, Zurich. Architectes: Müller Sigrist. Photo: F.Frank

Synthèse

- Le projet PAV-Etoile a une grande attractivité par les qualités de ses micro- et macro-localisations. **Son caractère futur de centralité «métropolitaine» est un atout, tout comme les produits immobiliers exceptionnels que seront les appartements situés dans les étages élevés des tours.**
- **L'attractivité du quartier de l'Etoile est confirmée par la diversité des ménages potentiellement intéressés par le site.** Différents scénarios de programmation sont envisageables pour accueillir des ménages diversifiés aux aspirations résidentielles contrastées.
- **La phase de transition, entre friche industrielle et nouveau quartier métropolitain devra faire l'objet d'une attention particulière.** La programmation des phases de construction sera stratégique: certains objets emblématiques devraient être programmés au moment opportun pour valoriser une image positive du site le plus en amont possible du processus.
- **Globalement, les risques de vacance sont moindres que pour d'autres sites malgré une détente progressive du marché qui semble s'annoncer.** En revanche, les aspects qualitatifs – à toutes les échelles (ville, quartier, logement) – seront déterminants. De façon contrintuitive, il semble que les appartements dans les tours aient une grande attractivité – si leurs surfaces et leurs prix sont calibrés de façon optimale – alors que les étages inférieurs sur cour seront sans doute les moins attractifs du site (impacts de la densité bâtie élevée). Ils devront, à cet effet, faire l'objet d'un travail plus attentif et précis.

		ILOTS (niveaux 3-7)	ILOTS (niveaux 8-9)	TOURS 90m (niveaux <9)	TOURS 90m (niveaux >9)	TOURS 170m (niveaux <9)	TOURS 170m (niveaux >9)	TOURS 170m (derniers niveaux)
	2. Travailleurs modernes	 noyaux verticaux traditionnels - paliers indiv.		 mixité de formes d'habitat	 mixité de formes d'habitat			
	3. Alternatifs improvisés	 public / communautaire / privé 		 mixité de formes d'habitat	 mixité de formes d'habitat		 Atikageschoss 40 Wohnen	 Atikageschoss 41 Wohnen
	5. Classe moyenne ouverte	 coursives, rues intérieures 		 mixité de formes d'habitat			 étages supérieurs - maisonnettes, ...	
	6. Alternatifs établis	 public / communautaire / privé 		 mixité de formes d'habitat		 étages supérieurs - relation paysagère spécifique		
	8. Couche supérieure axée sur la formation	 coursives, rues intérieures 		 mixité de formes d'habitat			 étages supérieurs - maisonnettes, ...	 Atikageschoss 40 Wohnen
	9. Avant-garde urbaine	 noyaux verticaux traditionnels - paliers indiv. 	 attiques - typologies particulières	 étage référent de services partagés		 étages supérieurs - relation paysagère spécifique		
	10. Dernier centile				 étages supérieurs - relation paysagère spécifique	 imbrication volumétrique - générosité spatiale		 étages supérieurs - logements non ordinaires