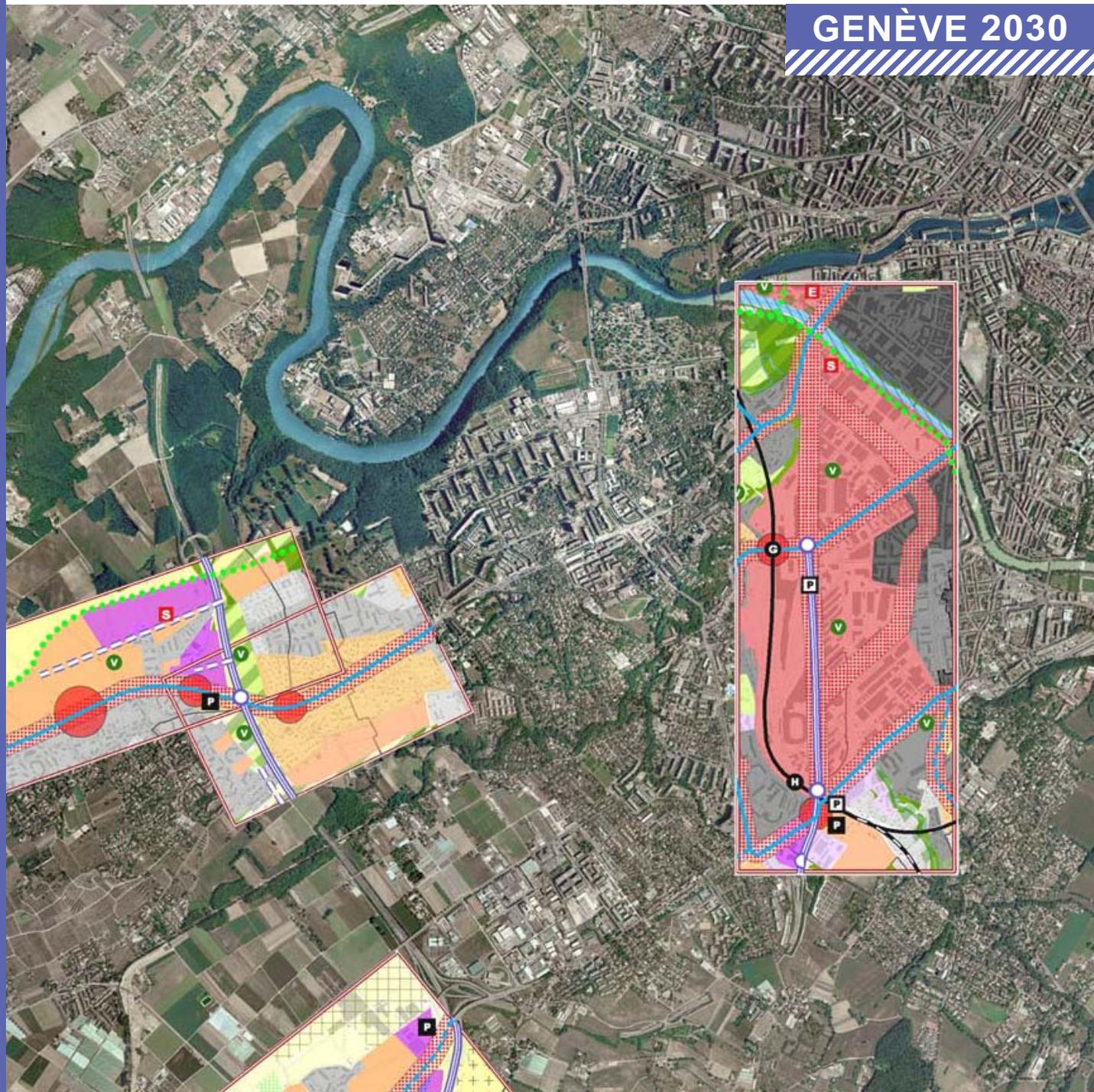


Plan directeur cantonal

Etude des besoins et de l'offre en surfaces d'activités | juin 2012



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

www.ge.ch/amenagement

Département des constructions et des technologies de l'information
Office de l'urbanisme - Direction de la planification directrice cantonale et régionale
Rue David-Dufour 5 - Case postale 224 - 1211 Genève 8
Tel. +41 (22) 546 73 50 - infodcti@etat.ge.ch - www.ge.ch/amenagement

juin 2012

Sommaire

Introduction	5
Méthodologie	7
Les phases de l'étude	7
L'évaluation des besoins	8
L'évaluation de l'offre (1)	9
L'évaluation de l'offre (2)	10
1-Le contexte	11
Prospérité économique à Genève	11
Un déséquilibre régional	12
Où a-t-on construit des surfaces d'activités depuis 2000 ?	13
Evolution des zones industrielles	14
2-Les besoins	15
Les emplois pourraient continuer de croître	15
Des besoins différenciés en surfaces d'activités	16
Les scénarios des besoins	17
Des besoins à différencier	18
Quels besoins futurs en surfaces d'activités ?	19
Les besoins par branches d'activités	20
Vers un rééquilibrage régional	21

Sommaire

3-L'offre	23
Potentiel théorique et facteurs de réalisation	23
Quelle offre dans les zones industrielles ?	24
Les scénarios de l'offre	25
Quelle offre de surfaces d'activités ?	26
Quels mesures ?	27
Quelles surfaces d'activités ?	28
Quelles marges de manoeuvre ?	29
4-Les mesures	31
Où peut-on construire ? (1)	31
Où peut-on construire ? (2)	32
Urbanisation de la couronne urbaine	33
Densification de la zone villas	34
Extensions urbaines	35
Renouvellement urbain	36
Zones industrielles	37

Introduction

La question des sites d'activités est un élément-clé de la politique d'aménagement du Canton de Genève. En effet, alors que la croissance des emplois a été particulièrement vigoureuse, la construction de surfaces d'activités n'atteint pas les objectifs fixés dans le plan directeur cantonal 2015 (PDCn 2015). Le monitoring du plan directeur cantonal montre et explique chaque année les différences avec l'évolution réelle.

L'enjeu est aujourd'hui de déterminer si la capacité d'accueil actuelle et projetée dans le projet de plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) suffira à accueillir dans de bonnes conditions les emplois futurs tout en facilitant la reconversion des sites d'activités centraux.

Le présent rapport rend compte d'une des études de base pour la révision du plan directeur cantonal. L'étude des capacités d'accueil pour les activités économiques comprend deux évaluations pour la période 2010-2030 :

- le besoin en surfaces d'activités selon plusieurs scénarios d'évolution des emplois basés sur les projections démographiques récentes (OCSTAT, avril 2011) et sur des variantes d'occupation des locaux d'activités ;

- l'offre en surfaces d'activités selon plusieurs scénarios de probabilité de réalisation en fonction des caractéristiques des potentiels à bâtir et selon des variantes de répartition par catégories de surfaces d'activités.

L'évaluation de l'offre se base sur les mesures d'urbanisation du PDCn 2015 et sur les nouvelles mesures du PDCn 2030 développées dans le cadre du projet d'agglomération : elle permet de calculer pour chacune des mesures son potentiel réalisable en surfaces d'activités à l'horizon 2030.

Introduction

La direction de la planification directrice cantonale et régionale a mandaté le bureau Fahrlander & Partner pour une adaptation au contexte genevois d'un modèle conçu pour l'office fédéral du développement territorial. La direction a exploité la base de données Synthurba de l'office de l'urbanisme, qui contient tous les projets de construction et d'aménagement d'une certaine importance. Elle a élaboré les hypothèses de réalisation et d'affectation en coordination avec le Service de la promotion économique (DARES) et la Fondation des terrains industriels, puis elle a analysé les résultats et fixé les objectifs. Un rapport détaillé sera également disponible. Une étude similaire porte sur les besoins et l'offre en matière de logements⁽¹⁾.

L'étude ne donne pas des prévisions de construction de surfaces d'activités mais des projections fondées sur un ensemble d'hypothèses dont la concrétisation devra être vérifiée en fonction de l'évolution du contexte dans le cadre du monitoring du plan directeur cantonal qui sera complété et réactualisé.

Par ailleurs, l'étude prend en considération l'étude sur les pôles de développement économique à Genève⁽²⁾ et l'étude sur les installations commerciales à forte fréquentation⁽³⁾.

⁽¹⁾ *Etude des besoins et de l'offre en logements* - DCTI, juin 2011
http://etat.ge.ch/dt/etude_besoins_offre_logements_septembre_2011

⁽²⁾ *Evaluation des sites d'accueil économique du canton de Genève (PPDE)* - PAFVG, cahier 11-3, Metron/CRFG, novembre 2008

⁽³⁾ *Mise en place d'une stratégie d'implantation des installations à forte fréquentation* - PAFVG, cahier 17-1, Urbaplan/CRFG, novembre 2010, mise à jour 2012

Les phases de l'étude



- **Phase I : un cadre pour l'évaluation des besoins**
 - Scénarios d'évolution des emplois pour la période 2010-2030
 - Elaboration des variantes de besoins en surfaces d'activités hors croissance des emplois (surface par emploi, renouvellement du parc, fluidité du marché)
 - Combinaison des scénarios et variantes
- **Phase II : évaluation des besoins**
 - Calcul des besoins en surfaces d'activités supplémentaires sur la période 2010-2030
 - Répartition des besoins dans les différentes catégories de surfaces d'activités
- **Phase III : évaluation du potentiel à bâtir théorique**
 - Recensement des projets de construction et d'aménagement
 - Classement des potentiels par branches d'activités
- **Phase IV : élaboration des hypothèses de réalisation**
 - Evaluation du degré de maîtrise des projets selon plusieurs critères
 - Elaboration des scénarios de probabilités de réalisation selon la typologie
 - Elaboration des variantes de répartition par catégories de surfaces d'activités
 - Combinaison des scénarios et variantes
- **Phase V : évaluation du potentiel à bâtir réalisable**
 - Calcul du potentiel réalisable sur la période 2010-2030 par scénario
 - Répartition de l'offre par catégorie de surfaces d'activités et par mesure
- **Phase VI : synthèse**
 - Confrontation des besoins et de l'offre



L'évaluation des besoins

■ Le besoin en surfaces d'activités : ce qu'il faudrait construire

Un des objectifs de l'étude est d'estimer sur une période donnée, selon des combinaisons de variantes, les surfaces d'activités qui devraient être construites pour :

- satisfaire les besoins nouveaux qui résultent de l'évolution économique
- favoriser le relogement des entreprises qui doivent changer de site
- assurer aux entreprises de bonnes conditions d'implantation, notamment au regard de l'évolution structurelle de l'économie.

L'étude concerne le besoin en surfaces d'activités (équipements publics exclus). L'évaluation des besoins est réalisée sur le court terme (horizon 5 ans), sur le moyen terme (horizon 10 ans) et sur le long terme (horizon 20 ans). Elles se basent sur des scénarios possibles d'évolution des emplois qui ne sont pas à considérer comme des prévisions.

L'objet de l'étude est bien d'estimer ce qu'il faudrait construire mais n'est pas une enquête sur les attentes des entreprises.

■ Les facteurs des besoins

	Facteurs d'évolution		Facteurs de besoins		Besoins en surfaces d'activités
Economie	démographie pendulaires resserrement/ desserrement	→	évolution des actifs employés évolution des actifs extérieurs surface par emploi	→	besoins en surfaces d'act. supplémentaires liés à l'évolution des emplois
Surfaces d'activités	désaffectation / réaffectation de surfaces d'activités	→	emplois à reloger	→	besoins en renouvellement du parc existant
Locaux d'activité vacants	tension / détente des marchés	→	taux de vacance	→	besoins destinés à : - la fluidité des marchés - la mobilité des entreprises



besoins en surfaces d'activités

L'évaluation de l'offre (1)



■ L'offre en surfaces d'activités: ce qu'on pourrait construire

Un des objectifs de l'étude est d'estimer sur une période donnée, selon des combinaisons de scénarios et de variantes, les surfaces d'activités qui pourraient être construites :

- en intégrant tous les projets et potentiels de construction de surfaces d'activités compatibles avec le projet de plan directeur cantonal = *potentiel théorique*
- en estimant leur probabilité de réalisation en fonction du degré de maîtrise de leur urbanisation = *potentiel réalisable*

■ L'évaluation du potentiel théorique

La base de données Synthurba de l'office de l'urbanisme contient :

- les projets très avancés au stade de la demande définitive (surface brute de plancher supérieure ou égale à 1000 m²)
- les projets au stade de la planification impérative, essentiellement les plans localisés de quartier, les plans directeurs de zone industrielle et les modifications de zone
- les projets au stade de la planification directrice, essentiellement les plans directeurs de quartier
- les potentiels à bâtir résultant des propositions du projet de plan directeur cantonal et ne faisant pas encore l'objet de procédures
- les autres potentiels à bâtir compatibles avec le régime actuel des zones

Ces projets et potentiels sont classés par mesure du projet de plan directeur cantonal.

Le potentiel à bâtir pour les activités est estimé en surface brute de plancher destinée aux surfaces d'activités.



L'évaluation de l'offre (2)

■ Les facteurs de réalisation

La maîtrise de l'urbanisation est déterminée par projet en fonction de l'état d'avancement et de la situation foncière.

Maîtrise de l'urbanisation	Etat d'avancement / Foncier		A- Acteurs-promoteurs	B- Grande propriété / terrains vides	C- Nombreuses parcelles bâties
		DD en chantier		totale	
	DD enregistrées ou acceptées		extr. forte		
	PLQ adoptés après 2000 (potentiel restant)		assez forte	assez forte	faible
	PLQ en cours et en suspens + DP acceptées		très forte	assez forte	faible
	MZ ou PDQ adoptés + DR + DP enregistrées		assez forte	assez forte	très faible
	MZ ou PDQ en cours		assez forte	moyenne	très faible
	MZ ou PDQ en suspens + PLQ abandon ou avant 2000 + potentiels identifiés		moyenne	moyenne	extr. faible
	Potentiels non identifiés				extr. faible

DD : demande définitive
 DP : demande préalable
 DR : demande de renseignements
 PLQ : plan localisé de quartier
 PDZI : plan directeur de zone industrielle
 PDQ : plan directeur de quartier
 MZ : modification de zone

L'évaluation de l'offre est réalisée sur le court terme (horizon 5 ans), le moyen terme (horizon 10 ans) et le long terme (horizon 20 ans).

La fiabilité des données chiffrées et des hypothèses de réalisation dépend du degré d'avancement des projets. Pour les demandes définitives, leur probabilité de réalisation est forte et le potentiel à bâtir ne peut varier que faiblement. Pour certains potentiels, il s'agit au contraire d'évaluations sommaires de leur capacité et de leur probabilité de réalisation.

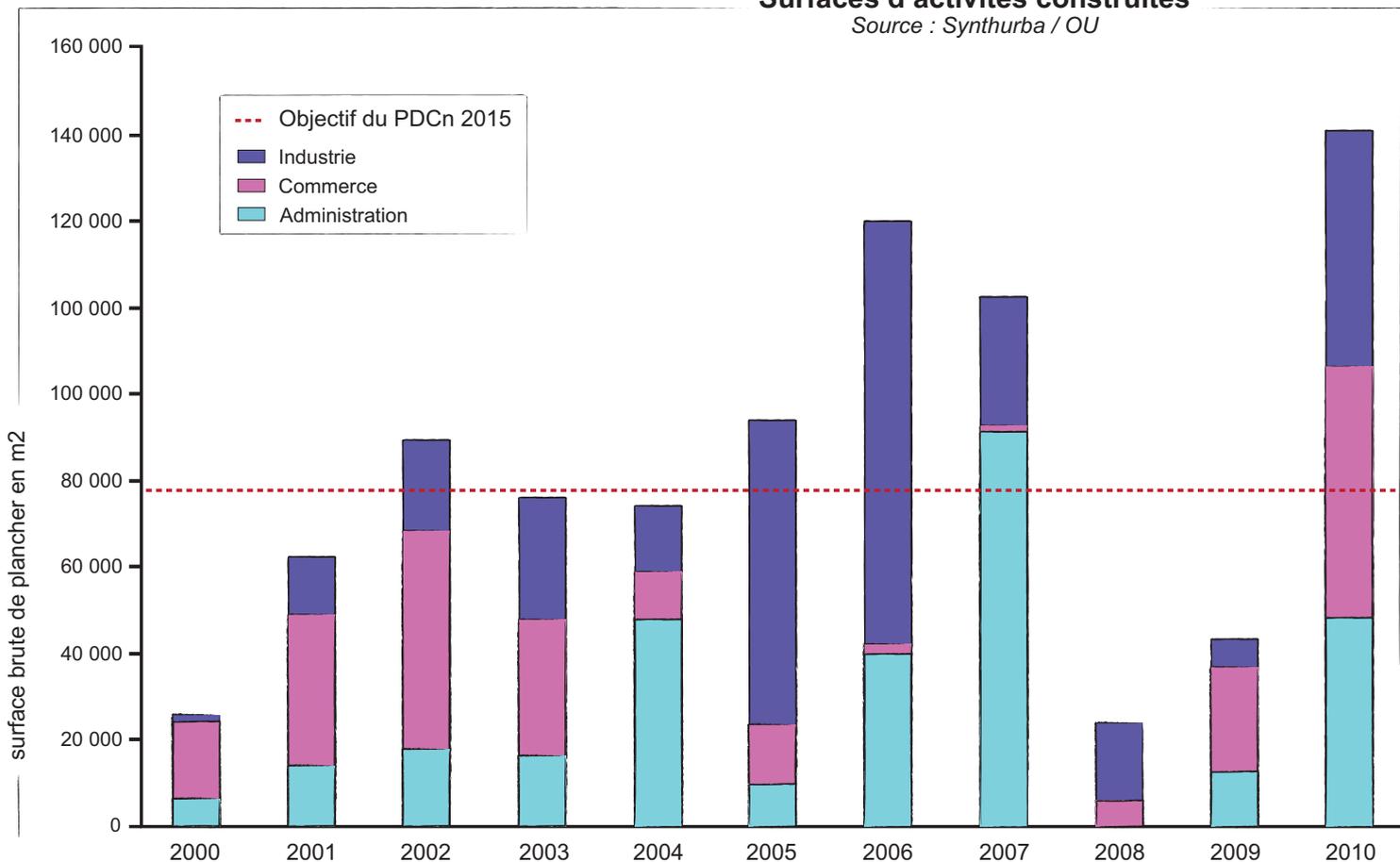
Prospérité économique à Genève



- **+ 59 000 emplois de 1998 à 2008 (+ 5 900/an)**
 Une croissance vigoureuse, après la décroissance enregistrée de 1991 à 1998 (-17 000 emplois)
 Une croissance supérieure à celle de la population (+ 50 000 hab.)
 Une croissance beaucoup plus dynamique que la construction de logements
 4 emplois créés pour 1 logement construit
- **+ 890 000 m² d'activités construites de 2000 à 2010**
 89 000m²/an, au-dessus de l'objectif du PDCn 2015 (80 000 m²/an) variant fortement en fonction des grands projets réalisés
- **Persistance d'un taux de vacance assez faible (1,31%)**
 après une forte baisse (2,87% en 1999)

Surfaces d'activités construites

Source : Synthurba / OU



- **Mais un fort ralentissement économique depuis 1998**
 Le nombre d'emplois n'augmente presque plus

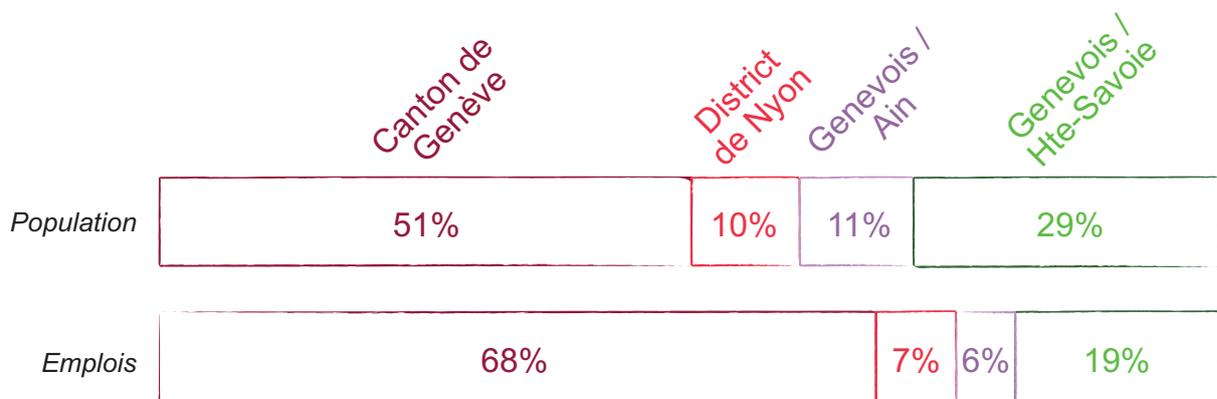




Un déséquilibre régional

- Une répartition déséquilibrée des emplois dans l'agglomération transfrontalière

Le canton de Genève accueille 51% des habitants mais 68% des emplois alors que les territoires français accueillent 40% de la population mais seulement 25% des emplois



- ... qui persiste depuis 1990
quand Genève accueillait 71% des emplois et 54% de la population
- Une très forte augmentation des frontaliers
25 000 frontaliers actifs en 1998, 60 000 en 2011
- Les impacts négatifs du déséquilibre régional
 - concentration des emplois qualifiés à Genève
 - pression sur les prix du terrain et concurrence avec le logement
 - forte augmentation des prix dans l'immobilier commercial
 - délocalisation des entreprises à faible valeur ajoutée

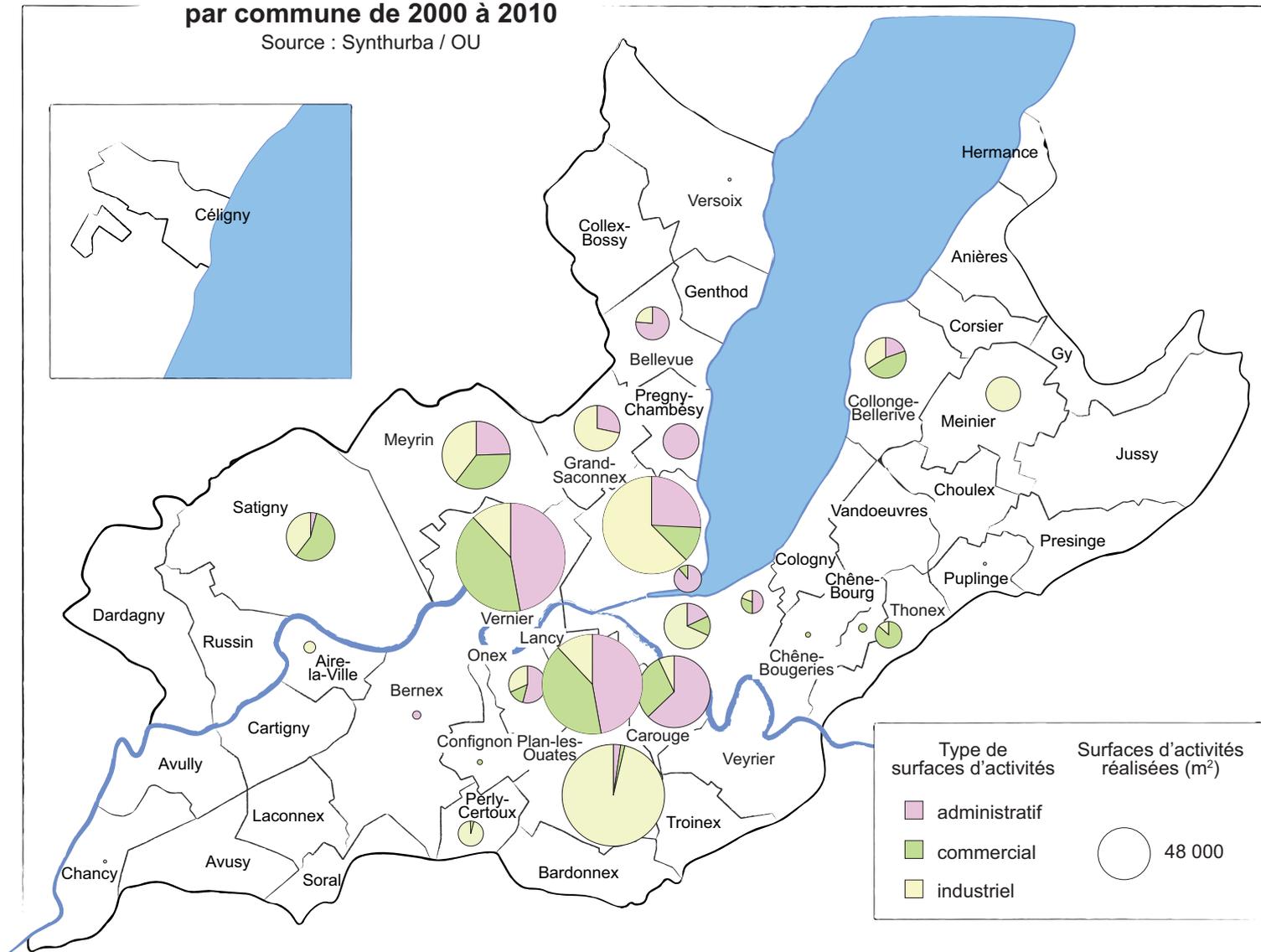
Où a-t-on construit des surfaces d'activités depuis 2000 ?



- La production de surfaces d'activités 2000-2010 a été concentrée dans :
 - dans les parties ouest et sud du canton
 - la commune-centre de Genève (20%)
 - 5 communes suburbaines (62%)
- Impact fort des grands projets (Rolex, Pictet, IKEA, La Praille...)
- Diffusion dans les zones industrielles et vers l'aéroport

Construction de surfaces d'activités par commune de 2000 à 2010

Source : Synthurba / OU



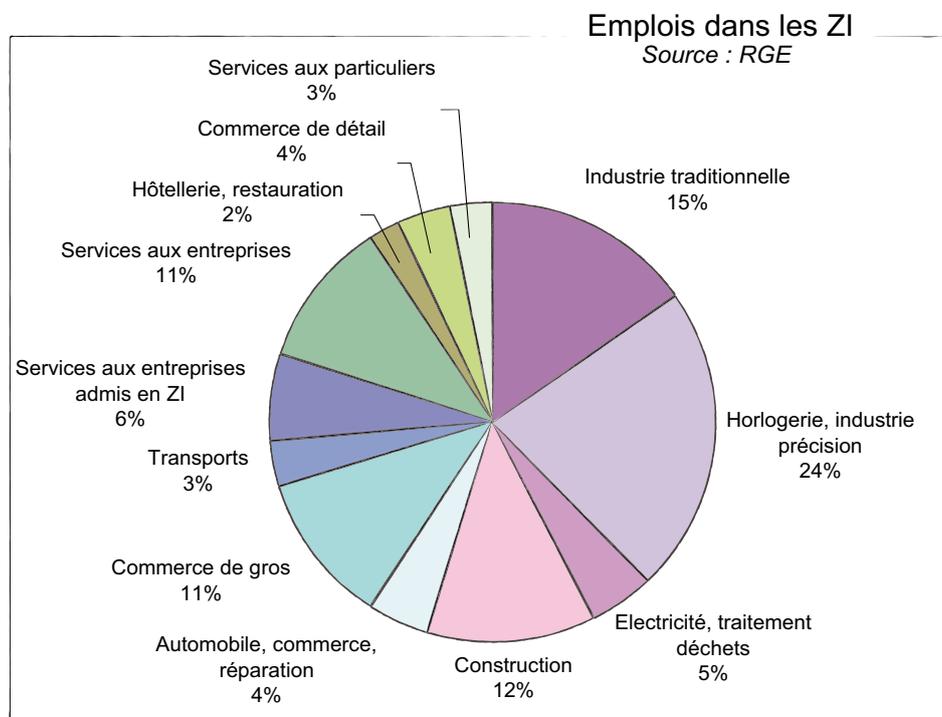
- 33% de surfaces administratives, 28% de surfaces commerciales et 39% de surfaces industrielles





Evolution des zones industrielles

- Les zones industrielles (ZI) ont pour vocation d'accueillir l'industrie et l'artisanat et ont connu une forte croissance des emplois : +15% de 2005 à 2008
- Elles accueillent également des activités tertiaires :
 - admises globalement (logistique, informatique...) : 21% des emplois ZI
 - admises ponctuellement (banques, services...) : 20% des emplois ZI



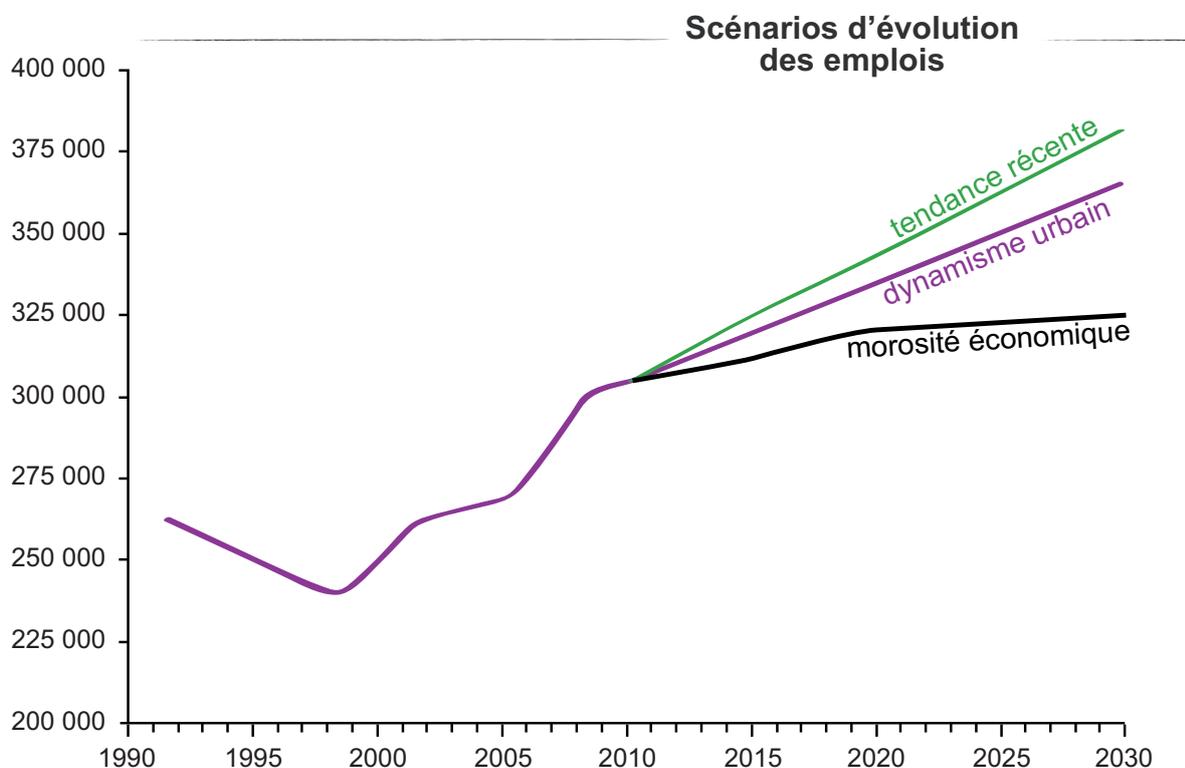
- La surface totale des ZI a diminué fortement de 2000 à 2011 :
Moins 86 ha, notamment suite au déclassement du secteur PAV
- Les ZI sont plus ou moins densément occupées en fonction de leur ancienneté, des branches d'activités, de l'emprise du bâti, du gabarit...
Indice d'utilisation moyen des parcelles affectées aux activités :
ZIPLO : 0,86 ; ZIMEYSA : 0,59 ; ZIMOGA : 0,54 ;
ZIBAY : 0,28 ; ZIPAL : 0,70

Les emplois pourraient continuer de croître



- 3 scénarios d'évolution des emplois de 2010 à 2050 basés sur les projections démographiques (OCSTAT 2011) ont été pris en compte pour l'évaluation des besoins en surfaces d'activités :

- 
scénario *morosité économique* : + 25 000 emplois
 dans un contexte économique défavorable et de croissance démographique limitée (+ 53 000 hbts), en parallèle à une croissance faible des emplois en France et avec une stabilisation des pendulaires
- 
scénario *tendance récente* : + 76 000 emplois
 dans un contexte économique très favorable et de croissance démographique limitée (+ 75 000 hbts), en parallèle à une croissance faible des emplois en France avec une augmentation importante des pendulaires
- 
scénario *dynamisme urbain* : + 60 000 emplois
 dans un contexte économique favorable et de croissance démographique soutenue (+ 101 000 hbts), en parallèle à une croissance forte des emplois en France avec une augmentation modérée des pendulaires

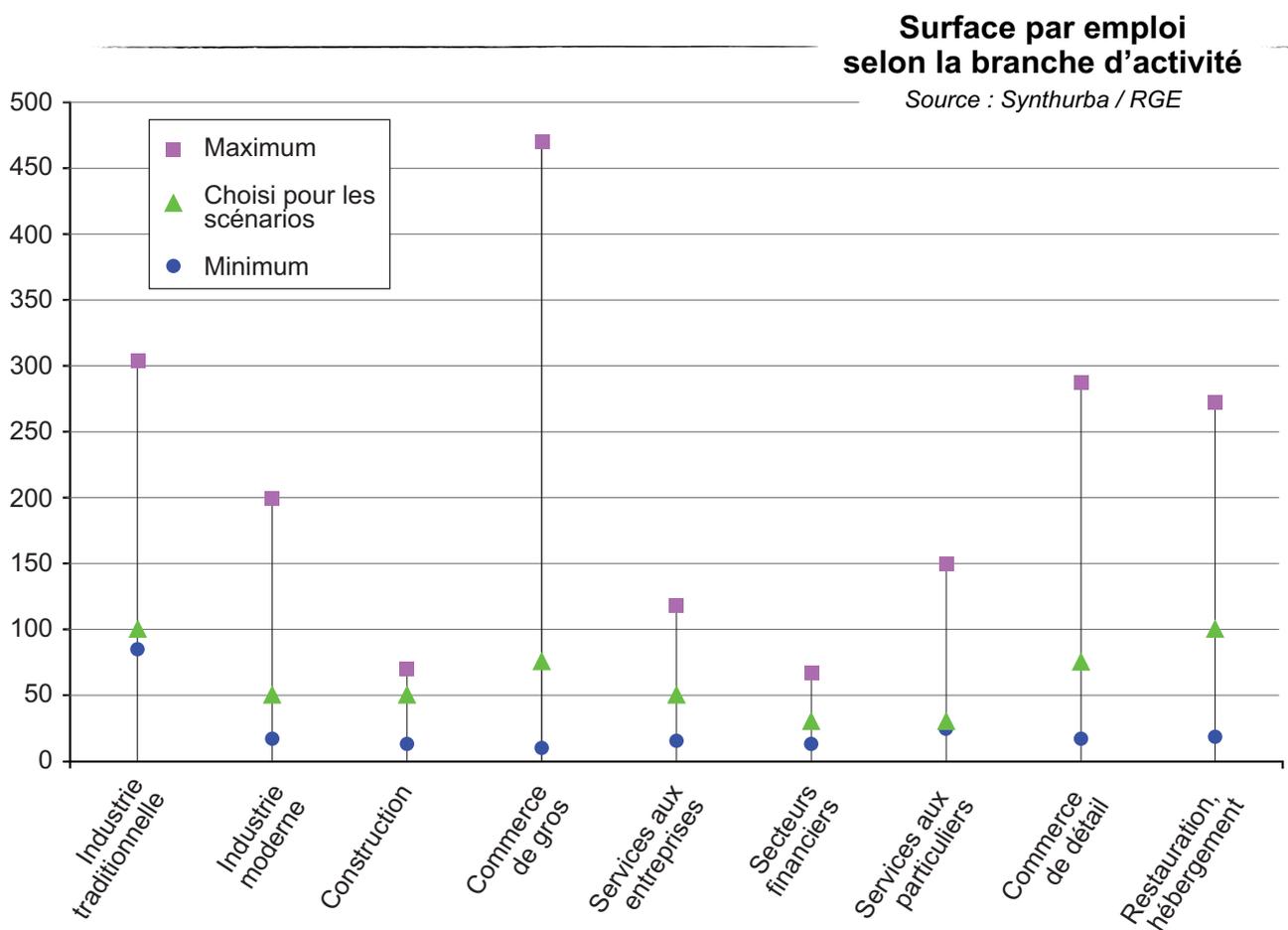


- La baisse du taux d'activité serait limitée grâce à l'immigration de jeunes adultes, malgré un vieillissement inéluctable : la part des 65 ans et plus passera de 16% à environ 20% en 2030



Des besoins différenciés en surfaces d'activités

- La surface par emploi varie fortement selon la branche d'activité
 - de 25 m² dans l'administratif à 150 m² dans l'industrie traditionnelle
 - la moyenne genevoise est nettement inférieure à la moyenne suisse



- Des activités tertiaires sont admises dans les zones industrielles :

- logistique et commerce de gros (bâtiments de type industriel)
- informatique et recherche & développement
- services de proximité pour les entreprises

- Les besoins en grandes surfaces commerciales dépendent de l'évolution démographique

3 variantes selon l'étude ICFF :

- + 108 000 m² en maintenant le taux actuel de surface de vente par habitant
- + 243 000 m² en prolongeant la tendance récente
- + 176 000 m² en maîtrisant la croissance des grandes surfaces

Les scénarios des besoins



- Evaluation des besoins liés à la croissance des emplois selon 3 scénarios d'évolution des emplois

sc. morosité + 20 000 emplois	sc. tendance récente + 76 000 emplois	sc. dynamisme urbain + 60 000 emplois
----------------------------------	--	--

- combinés avec 3 variantes d'évolution des besoins hors croissance des emplois

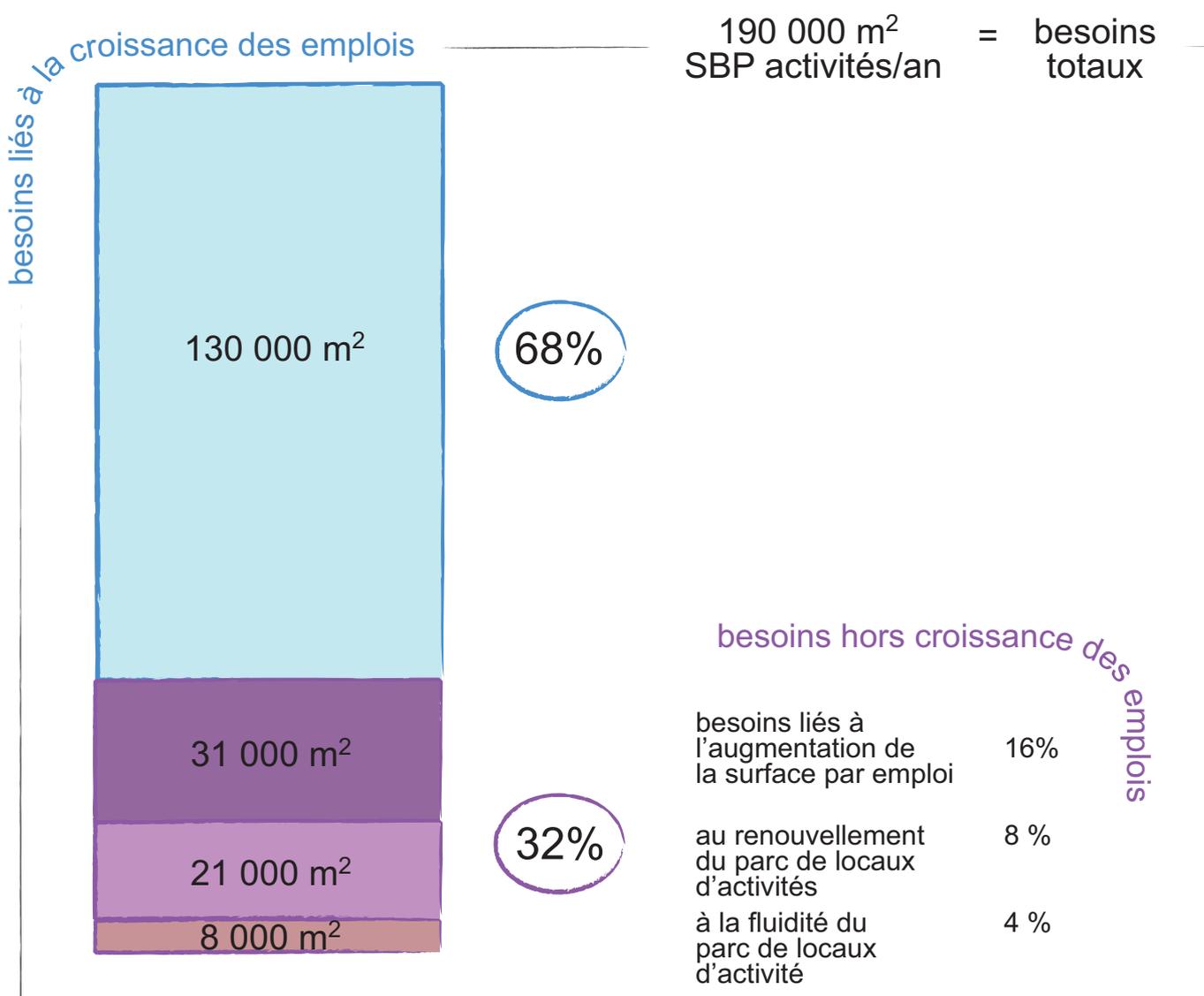
Evolution par rapport à 2010	var. stabilité	var. desserrement	var. fort desserrement
surface par emploi	=	↗ + 2%	↗ + 3%
taux de vacance	= 0.23%	↗ 1%	↗ 4%

- **Variante stabilité**
le marché reste tendu et le taux de vacance reste au niveau actuel : les emplois ne peuvent pas se desserrer
- **Variante desserrement**
le marché se détend progressivement et le taux de vacance augmente, de même que la surface par emploi : les emplois peuvent se desserrer
- **Variante fort desserrement**
le marché de l'immobilier commercial devient fluide avec un taux de vacance élevé : la tendance à la diminution de la surface par emploi est encore plus marquée

Des besoins à différencier



- Les besoins futurs ne dépendent pas uniquement de la croissance des emplois
- Par exemple, pour le scénario *dynamique*, variante *desserrement* (croissance 60 000 emplois, augmentation modérée de la surface par emploi, relèvement du taux de vacance), cela signifie :

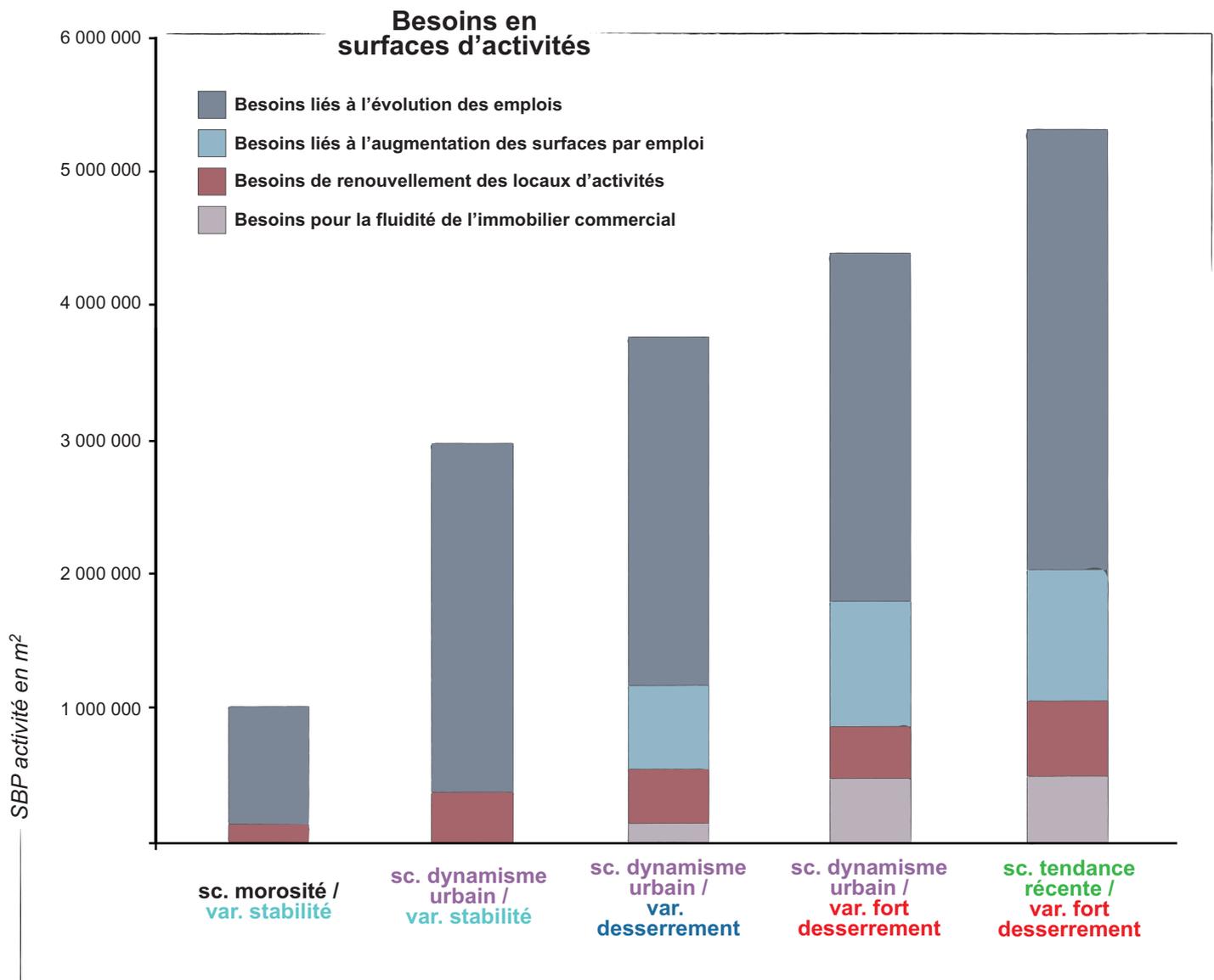


- il faut produire près de 60 000 m² de surfaces d'activités par an pour :
 - répondre de manière adaptée à l'augmentation de la surface par emploi
 - reloger les entreprises délocalisées (renouvellement du parc)
 - assurer un niveau de fluidité suffisant de l'immobilier commercial
- le besoin lié à la seule augmentation du nombre d'emplois demeure toutefois élevé : 130 000 m² de surfaces d'activité à construire par an.

Quels besoins futurs en surfaces d'activités ?



- Selon les scénarios, il faudrait construire d'ici 2030 1 à 5,3 millions m² de surfaces d'activités soit 50 000 à 265 000 m²/an

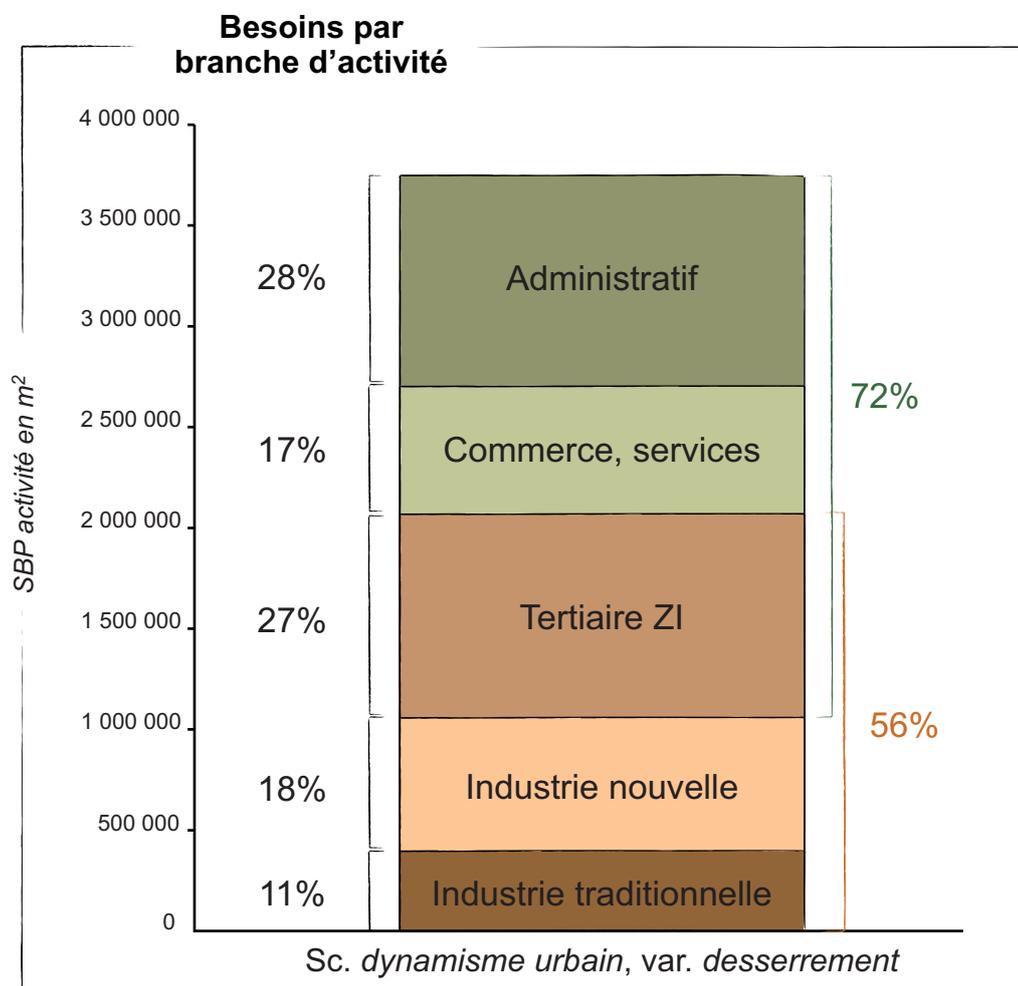


- Pour une croissance forte en emplois, les besoins hors croissance des emplois représentent :
 - seulement 13% du total des besoins car la surface par emploi et le taux de vacance restent stables
 - jusqu'à 41% car la surface par emploi et le taux de vacance augmentent fortement



Les besoins par branche d'activités

- Les besoins futurs par branches d'activités varient selon :
 - le nombre d'emplois futurs et d'emplois à reloger
 - la surface par emploi
- Pour le scénario *dynamisme urbain variante desserrement*, les zones industrielles et les zones d'activités mixtes devraient satisfaire au maximum 56% des besoins totaux
 - les besoins correspondant aux activités industrielles représentent 29% des surfaces d'activités à réaliser
 - Les besoins correspondant aux activités tertiaires admissibles dans les zones industrielles et les zones d'activités mixtes représentent une proportion presque équivalente : 27 %
- Les autres zones à bâtir devraient satisfaire au minimum 44% des besoins totaux



Vers un rééquilibrage régional

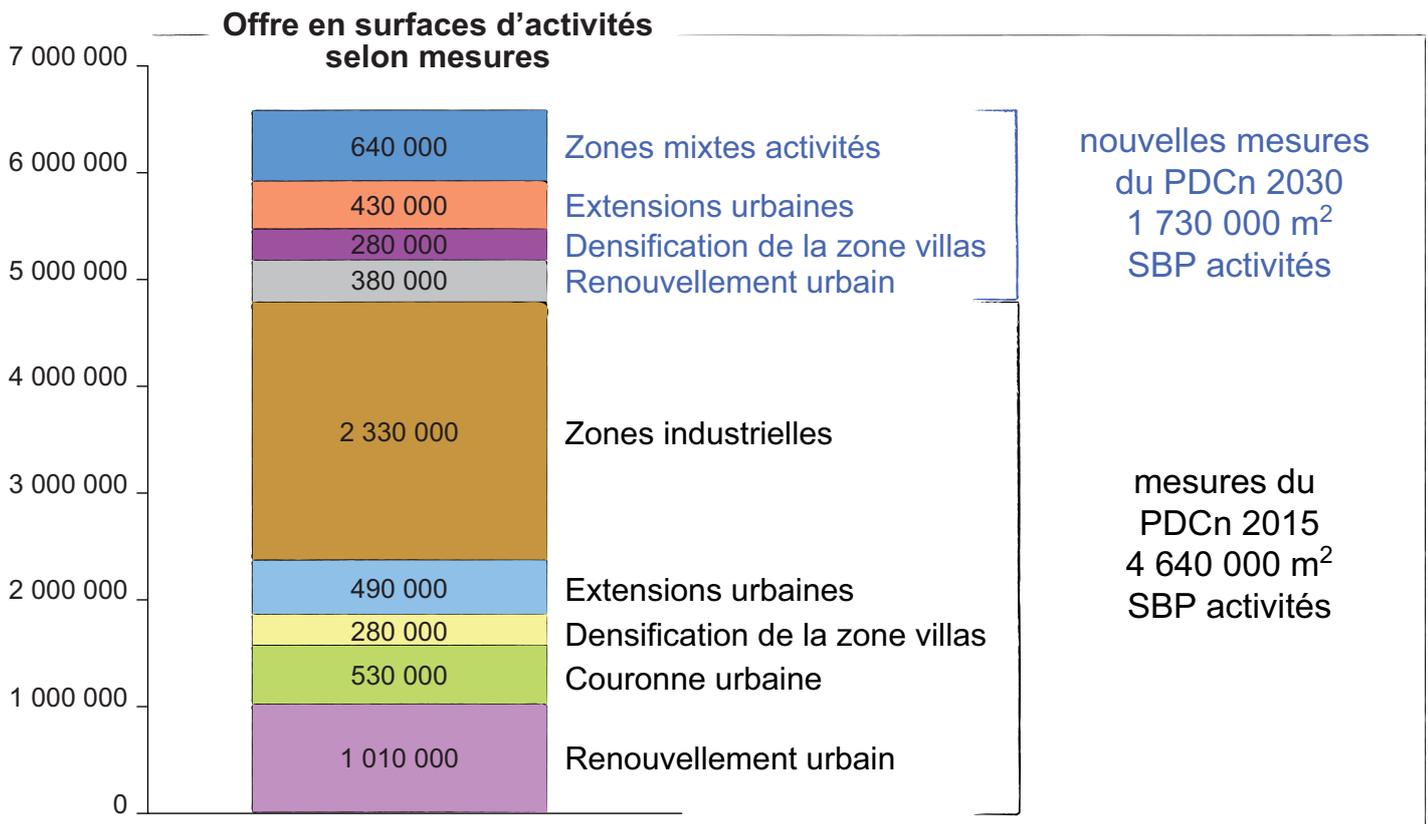


- Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois vise une agglomération compacte, multipolaire et solidaire ce qui nécessite un rééquilibrage quantitatif et qualitatif de la répartition des emplois :
 - Le canton de Genève doit avoir la capacité d'accueillir 60 000 emplois supplémentaires de 2010 à 2030 en visant un équilibre avec la création de logements
 - Le district de Nyon doit poursuivre la tendance à un rééquilibrage en faveur des emplois
 - Les territoires français doivent accueillir 30 000 emplois supplémentaires, dont une part prépondérante d'emplois qualifiés, grâce à la requalification des sites d'activités et un encouragement à la bilocalisation des entreprises
- Le projet d'agglomération préconise de rééquilibrer l'accueil des activités en concentrant les implantations dans des sites stratégiques denses et bien desservis, de façon à renforcer la multipolarisation de l'agglomération :
 - centres métropolitains
 - centres régionaux dans l'agglomération compacte et les agglomérations régionales
 - pôles d'activités métropolitains et d'agglomération
 - projets transfrontaliers (Cercle de l'Innovation, Porte Sud...)

Potentiel théorique et facteurs de réalisation



- Si on urbanisait à 100% tous les périmètres constructibles du PDCn 2015 et du PDCn 2030, le potentiel théorique s'élèverait à 6 400 000 m² de surface brute de plancher activités



- Ce potentiel ne pourra pas être entièrement réalisé à l'horizon 2030 : plusieurs facteurs sont à considérer

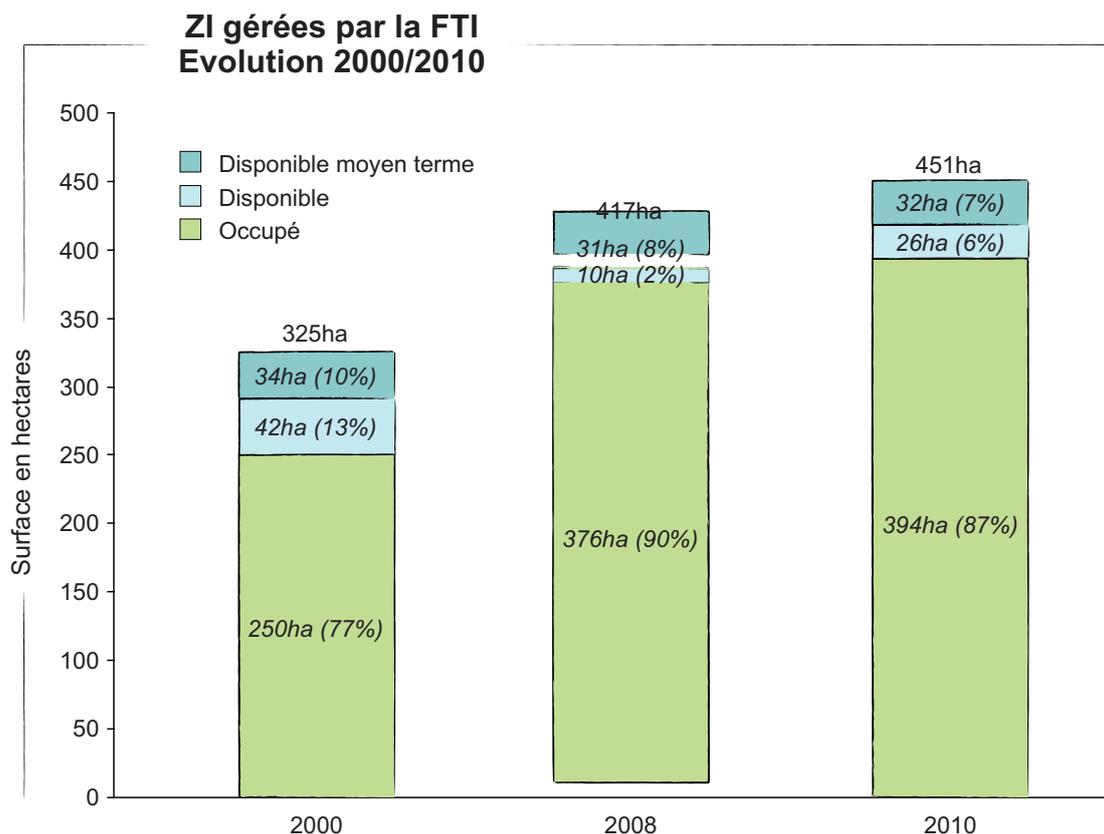
Avancement des procédures	→ plus un projet est avancé, plus sa probabilité de réalisation croît
Présence d'acteurs publics ou privés	→ la volonté de construire d'un promoteur ou d'une institution augmente la maîtrise du projet
Etat du foncier	→ un périmètre morcelé est beaucoup moins facile à urbaniser qu'une grande propriété
Occupation du sol	→ la présence de nombreuses constructions augmente les coûts et ralentit la densification
Equipement du territoire	→ l'existence d'équipements publics et d'une desserte en transports favorise l'urbanisation



Quelle offre dans les zones industrielles ?

- Les terrains disponibles à court terme dans les ZI gérées par la FTI manquent :

13% de la surface totale des ZI en 2000, 6% en 2011



- Les terrains utilisés de façon non conforme (villas, gravières) occupent 1% de ZIPLO, 15% de ZIMOGA mais 90% à 100% des quartiers de villas déclassés en ZI et ils ne seront que partiellement disponibles à moyen et long terme
- Le potentiel de densification des terrains affectés aux activités est évalué à environ 1 000 000 m² de SBP mais ne sera que partiellement et progressivement disponible à moyen-long terme en fonction du développement des entreprises existantes
- La création de nouvelles ZI augmentera l'offre :
 - +52 ha préconisés par le PDCn 2015
 - +80 ha préconisés par le PDCn 2030

Les scénarios de l'offre



- L'offre réalisable à l'horizon 2030 est évaluée selon 3 scénarios :



scénario *tendance*

- déroulement des procédures au rythme actuel
- moyens actuels pour la politique foncière
- mise en œuvre partielle des nouvelles mesures du PDCn 2030



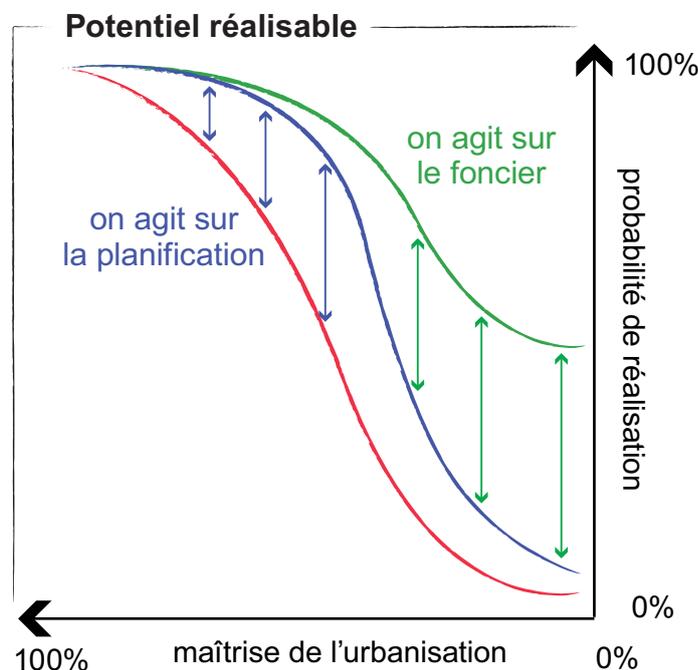
scénario *planification +*

- accélération des procédures (PDQ, MZ, PLQ, DD...)
- augmentation du nombre de plans d'affectation
- mise en œuvre accélérée des nouvelles mesures du PDCn 2030



scénario *foncier +*

- forte augmentation des moyens pour la politique foncière
- processus facilitant la mise à disposition des terrains
- mise en œuvre optimisée des nouvelles mesures du PDCn 2030



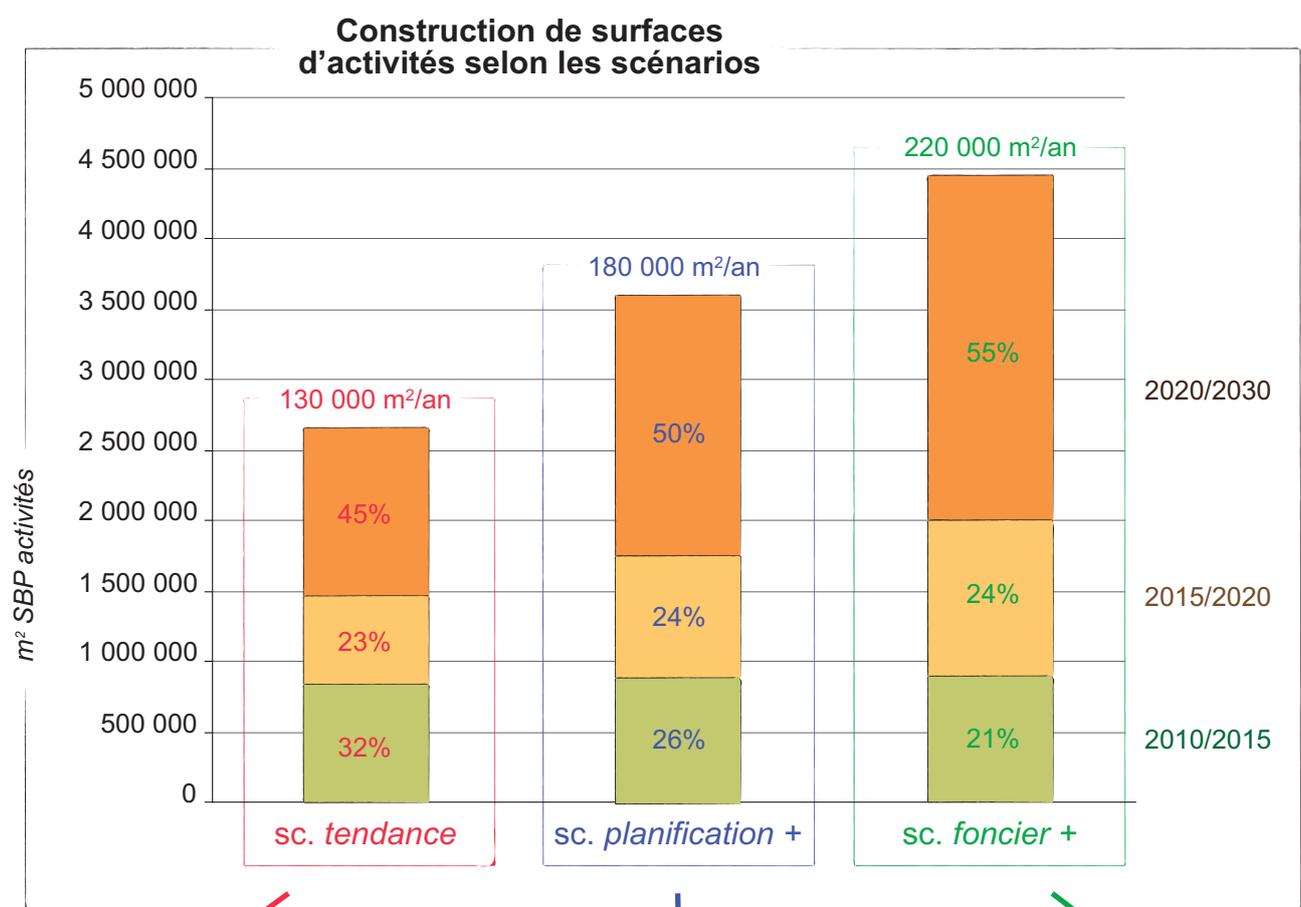
- En combinaison avec 2 variantes de répartition des catégories d'activités :

- variante *tendance récente* : tertiarisation des zones industrielles
- variante *intervention publique forte* : favorise l'implantation des activités industrielles dans les zones d'activités



Quelle offre de surfaces d'activités ?

- Selon les scénarios, on peut construire de 2010 à 2030 2 600 000 m² à 4 450 000 m² de SBP activités par rapport au potentiel théorique de 6 360 000 m²



forte augmentation à court terme, diminution à moyen et long terme

ne répond pas aux besoins (150 000 m²/an) du sc. dynamisme urbain var. stabilité (+ 60 000 emplois)

ne permet pas d'améliorer les conditions de travail

forte augmentation à court terme, stabilité à moyen et long terme

répond aux besoins (198 000 m²/an) du sc. dynamisme urbain var. desserrement (+ 60 000 emplois)

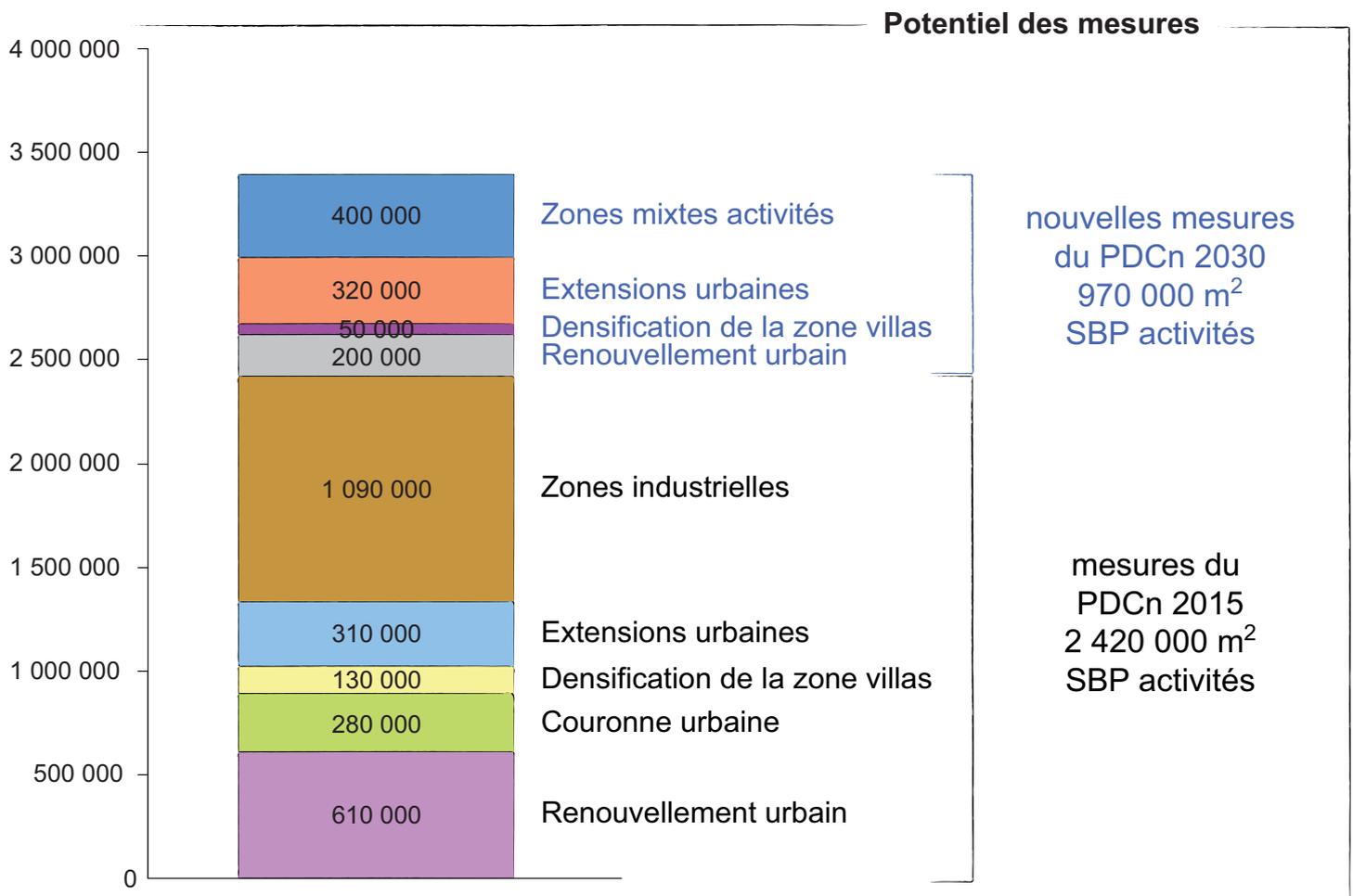
permet d'améliorer les conditions de travail

augmentation vigoureuse à court, moyen et long terme

répond aux besoins (230 000 m²/an) du sc. tendance récente var. desserrement (+ 76 000 habitants)

permet d'améliorer les conditions de travail

Quelles mesures ?

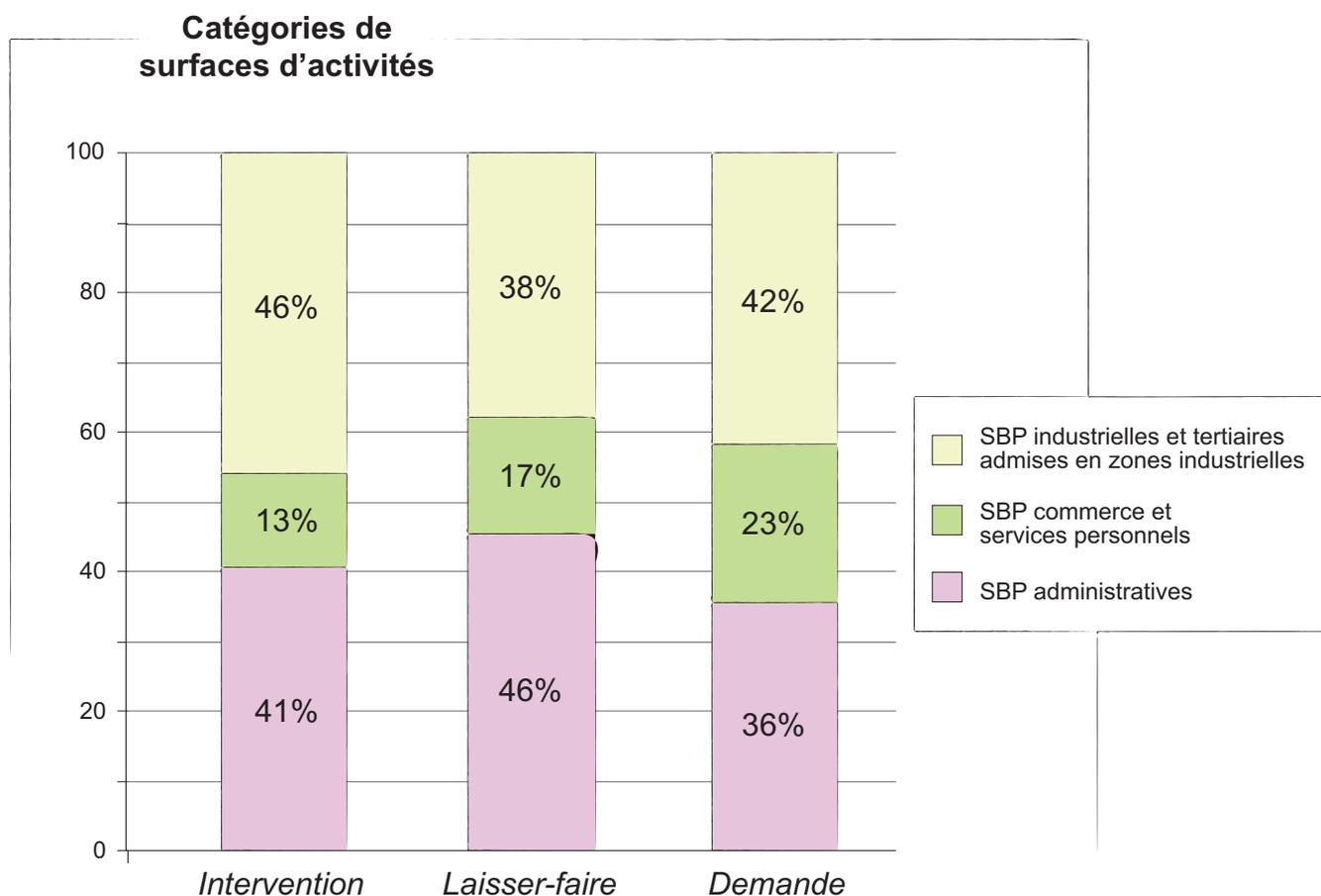


Pour le scénario *planification +*

- 3 400 000 m² réalisables de 2010 à 2030 :
 - zones d'activités : 1 490 000 m² (44%)
 - renouvellement urbain : 810 000 m² (24%)
 - couronne urbaine : 280 000 m² (8%)
 - densification de la zone villas : 180 000 m² (5%)
 - extensions urbaines : 630 000 m² (18%)
- Les mesures du PDCn 2015 (71%) ne suffisent pas pour satisfaire les besoins correspondant au scénario *dynamisme urbain*
- Les mesures du PDCn 2030 (29%) sont nécessaires



Quelles surfaces d'activités ?



Pour le scénario *planification +*

- Evolution de la répartition par catégorie de surfaces d'activités par rapport aux besoins (sc. dynamisme urbain) :
 - offre déficitaire des surfaces de commerce et de services à la personne quelle que soit la variante
 - offre excédentaire des surfaces administratives quelle que soit la variante
 - offre soit excédentaire (variante *intervention publique forte*), soit déficitaire (variante *laisser-faire*) pour les surfaces industrielles et tertiaires admises en zone industrielle

Quelles marges de manoeuvre ?



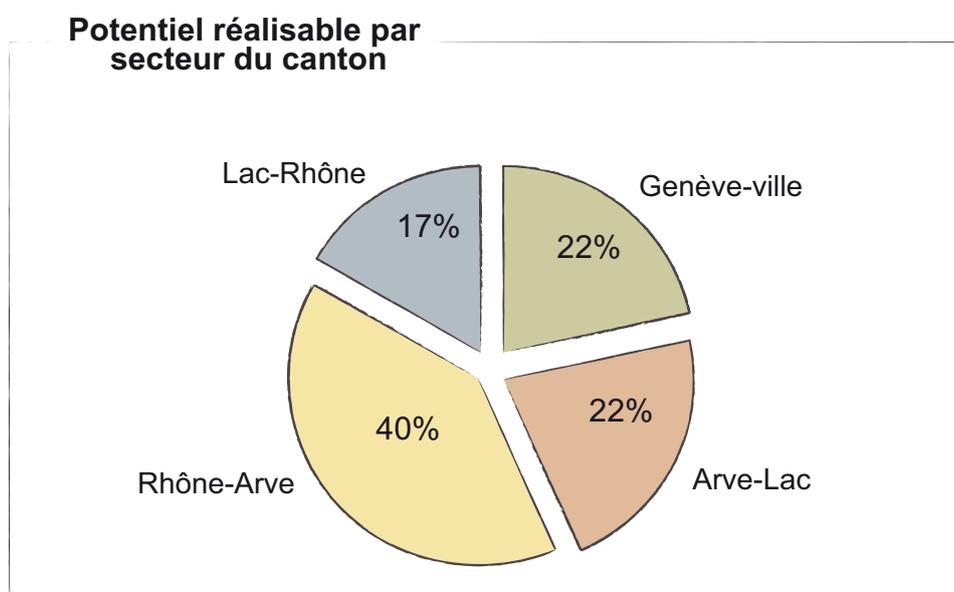
- L'évolution future de l'offre et des besoins pourra différer des scénarios retenus
 - en fonction de l'évolution réelle des emplois
 - en fonction des besoins des branches d'activités
 - en fonction de l'évolution du calendrier et du programme des projets d'urbanisation
- Le PDCn 2030 vise l'équilibre entre logements construits et emplois créés, ce qui implique de coordonner les productions de surfaces d'habitat et d'activités
- Des marges de manoeuvres sont donc nécessaires
 - priorisation des sites d'activités dans les périmètres stratégiques de développement (PSD)
 - extensions urbaines supplémentaires ("périmètres à étudier") proposées par le PDCn 2030, dont il s'agira de vérifier l'opportunité
 - répartition des branches d'activités par mesures pouvant être modifiée : par exemple, en augmentant la part des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes ; par exemple, en augmentant la part du logement dans les projets mixtes
- L'évolution des emplois est beaucoup plus cyclique que celle de la population
- Le monitoring du plan directeur cantonal permet un suivi et est un outil d'aide à la décision pour la mise en oeuvre et l'adaptation des mesures d'aménagement

Où peut-on construire ? (1)



Pour le scénario *planification +*, la production de surfaces d'activités de 2010 à 2030 se répartit de la façon suivante :

- **40% dans les communes du sud-ouest**
de Carouge, Lancy, Confignon, Plan-les-Ouates, Bernex, Perly-Certoux et Bardonnex où prédominent les grands projets d'urbanisation (PDCn 2015 et nouvelles mesures PDCn 2030)
- **22% dans la ville-centre**
de Genève, notamment grâce au renouvellement urbain
- **17% dans les communes du nord-ouest**
de Satigny, Meyrin, Vernier et Grand-Saconnex, notamment grâce aux zones industrielles et aux extensions urbaines

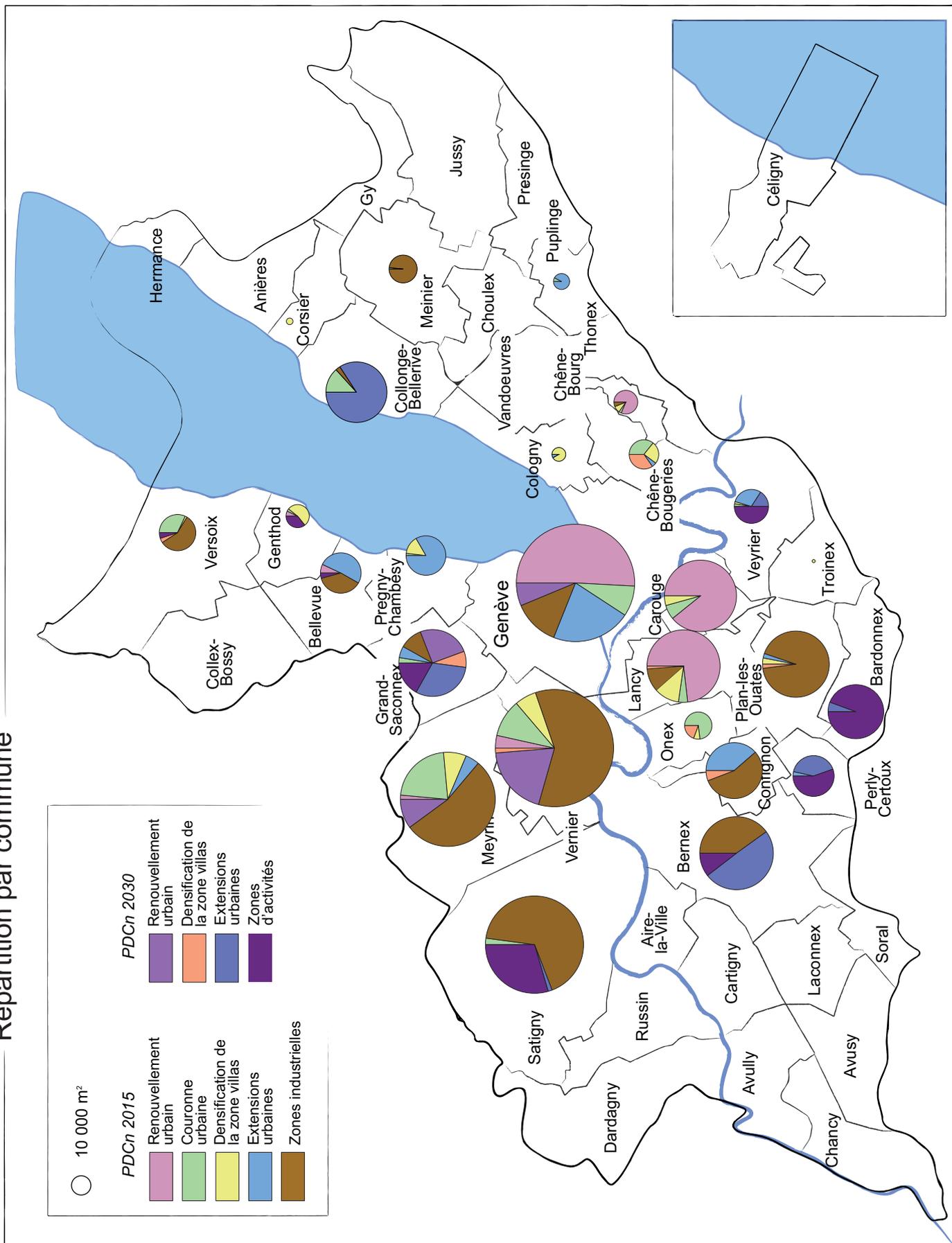


- **Avec une concentration du potentiel au sud et à l'ouest** où sont situées la plupart des zones industrielles et des opérations de renouvellement urbain



Où peut-on construire ? (2)

Répartition par commune

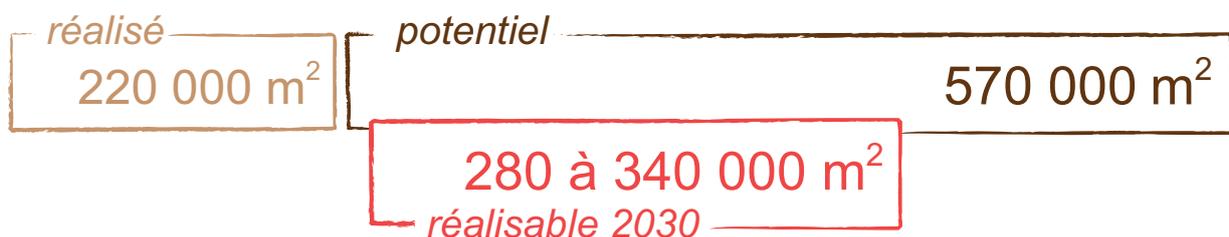


Urbanisation de la couronne urbaine



- Une mesure ancienne et efficace
 - territoire urbain central correspondant aux zones de développement mixtes dont le déclassement a été effectué avant 1985
 - activités tertiaires (administratif et commercial)
 - plus de 200 000 m² activités construits de 2000 à 2010
 - près de 200 000 m² activités au stade du projet définitif
 - près de 400 000 m² activités dans les PLQ récents, en cours d'élaboration ou restant à planifier
 - l'objectif PDCn 2015 pour l'horizon 2020 sera dépassé

- Une mise en œuvre renforcée et accélérée
 - urbanisation graduelle de parcelles morcelées et occupées par des villas
 - maîtrise partielle par les acteurs publics ou privés
 - mesures facilitant la mise à disposition des terrains
 - mise en œuvre renforcée des mesures de planification (PLQ)
 - densités fortes préconisées pour les surfaces d'activités



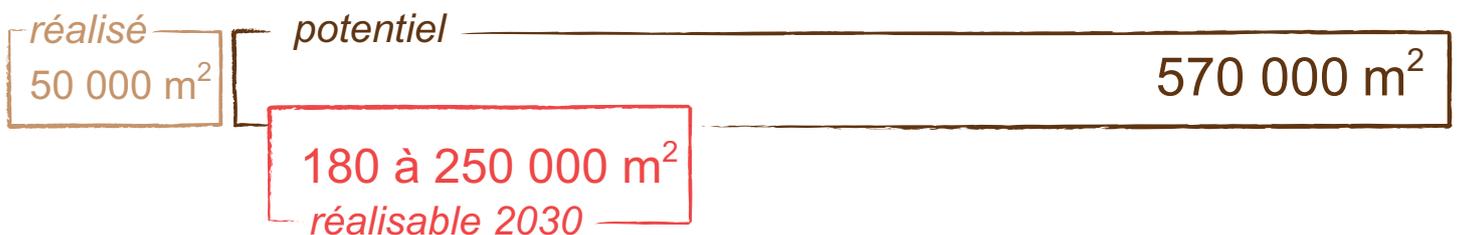
- Potentiel réalisable 2010-2030
 - de + de 280 000 m² (scénario *planification* +)
 - à + de 340 000 m² (scénario *foncier* +)

Densification de la zone villas



- Une mesure éprouvée, en cours de réalisation
 - depuis 1984, 40 déclassements de la zone villas en zone de développement destinées aux activités
 - activités tertiaires (administratif, commercial), artisanales, industrielles
 - 50 000 m² activités construits de 2000 à 2010
 - 100 000 m² activités au stade du projet définitif ou du PLQ
 - 170 000 m² activités restant à réaliser dans les déclassements approuvés ou en projet
 - plus de 300 000 m² activités potentiels dans des déclassements supplémentaires de la zone villas (nouvelles mesures du PDCn 2030)
 - l'objectif PDCn 2015 pour l'horizon 2020 sera prochainement atteint

- Une mise en œuvre à relancer
 - urbanisation techniquement aisée des terrains non bâtis
 - urbanisation graduelle des terrains morcelés et occupés par des villas
 - maîtrise partielle par les acteurs publics ou privés
 - planification à relancer pour certaines mesures du PDCn 2015
 - planification à étendre aux nouvelles mesures du PDCn 2030
 - densités modérées à fortes préconisées



- Potentiel réalisable 2010-2030
 - de + de 180 000 m² activités (scénario *planification* +)
 - à + de 250 000 m² activités (scénario *foncier* +)
 - dont 130 000 à 170 000 m² correspondant aux mesures du PDCn 2015
 - dont 50 000 à 80 000 m² correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030

Extensions urbaines



- Une mesure récente, lente à concrétiser
 - depuis 2003, 12 déclassements en zone de développement de grands terrains non bâtis situés en zone agricole et en zone villas : Communaux d'Ambilly, Frontenex-Tulette, La Chapelle-Les Sciens, Les Vergers, Cherpines-Charrotons...
 - activités tertiaires (administratif, commercial) et industrielles
 - 50 000 m² activités au stade du projet définitif
 - près de 500 000 m² activités restant à réaliser dans les déclassements récents ou en cours d'élaboration
 - plus de 400 000 m² activités potentiels dans des extensions urbaines supplémentaires (nouvelles mesures du PDCn 2030)
 - effort important à fournir pour atteindre l'objectif PDCn 2015 fixé à l'horizon 2020
- Une mise en œuvre à renforcer et à accélérer
 - urbanisation techniquement aisée de grands terrains non bâtis
 - échelonnement des étapes de construction
 - focalisation des oppositions locales ou cantonales
 - maîtrise importante par les acteurs publics ou privés
 - planification des projets stratégiques de développement
 - densités intermédiaires à fortes préconisées pour les activités



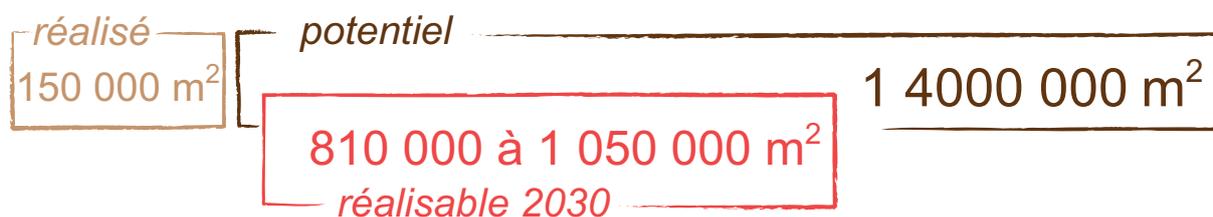
- Potentiel réalisable 2010-2030
 - de + de 630 000 m² activités (scénario *planification* +)
 - à + de 800 000 m² activités (scénario *foncier* +)
 - dont 310 000 à 370 000 m² correspondant aux mesures du PDCn 2015
 - dont 320 000 à 430 000 m² correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030

Renouvellement urbain



- Une mesure récemment renforcée, à concrétiser
 - création de quartiers mixtes par reconstruction et densification de périmètres anciennement affectés aux activités
 - près de 300 000 m² activités réalisés ou au stade du projet définitif
 - plus de 700 000 m² activités restant à réaliser dans les déclassements récents ou en cours d'élaboration
 - 1 déclassement important de la zone industrielle et de la zone ferroviaire en zone de développement (Praille-Acacias-Vernets) approuvé
 - près de 400 000 m² activités potentiels dans des opérations supplémentaires de renouvellement urbain (nouvelles mesures du PDCn 2030)

- Une mise en œuvre à accélérer
 - urbanisation graduelle de grands terrains occupés par des bâtiments d'activités
 - échelonnement des étapes de construction
 - maîtrise importante par les acteurs publics ou privés
 - mise en œuvre accélérée des mesures de planification (PLQ, concours)
 - densités fortes préconisées



- Potentiel réalisable 2010-2030
 - de + de 810 000 m² activités (scénario *planification* +)
 - à + de 1 050 000 m² activités (scénario *foncier* +)
 - dont 610 000 à 770 000 m² correspondant aux mesures du PDCn 2015
 - dont 200 000 à 280 000 m² correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030

Zones industrielles



- Une mesure ancienne, efficace et progressive
 - les zones industrielles et les zones d'activités mixtes ont la capacité d'accueil pour les activités la plus importante (activités industrielles prioritaires)
 - près de 400 000 m² activités construits de 2000 à 2010
 - plus de 450 000 m² activités au stade du projet définitif
 - plus de 1 500 000 m² activités dans les PDZI en vigueur ou en cours d'élaboration
 - plus de 700 000 m² activités potentiels restant à planifier
 - l'objectif PDCn 2015 pour l'horizon 2020 sera probablement dépassé

- Une mise en oeuvre renforcée et accélérée
 - urbanisation techniquement aisée des terrains non bâtis
 - urbanisation graduelle de parcelles morcelées et occupées par des villas
 - maîtrise partielle par les acteurs publics ou privés
 - mesures facilitant la mise à disposition des terrains (FTI)
 - mise en oeuvre renforcée des mesures de planification (PDZI)
 - densités intermédiaires préconisées



- Potentiel réalisable 2010-2030
 - de + de 1 490 000 m² (scénario *planification* +)
 - à + de 1 990 000 m² (scénario *foncier* +)
 - dont 1 090 000 à 1 440 000 m² correspondant aux mesures du PDCn 2015
 - dont 400 000 à 550 000 m² correspondant aux nouvelles mesures du PDCn 2030