



**BRINGT ALLES  
ZUSAMMEN.**  
14. – 18. Januar 2020

## **Haute technologie dans l'industrie - chaque développement de site est différent**

**Pour le développement du logement, les friches offrent d'importants potentiels, utilisés notamment à Arlesheim, où l'on construit un centre de compétences pour l'industrie 4.0. Le développement de site est aussi utilisé comme laboratoire d'idées pour augmenter les possibilités de numérisation pour l'économie de la construction et de l'immobilier.**

Des qualités de vie urbaines sont demandées: les trois-quarts des personnes vivant en Suisse habitent et travaillent dans des villes ou des communes d'agglomérations urbaines. La tendance est continue, et la surface dédiée au logement est en constante expansion. Afin d'y remédier, le but est de développer le logement vers l'intérieur. Avant de recourir à des parcelles non utilisées, les zones de construction mal utilisées ainsi que les terrains vagues et les friches doivent être concentrés.

Lorsqu'elles sont bien situées, les différentes sortes de friches sont une réserve importante de terrains. Il n'est donc pas surprenant qu'un grand nombre des 350 zones non utilisées listées en 2008 par l'Office fédéral du développement territorial dans une statistique aient depuis été utilisées ou réaffectées. L'atlas de développement de Wüest Partner montre que le potentiel de revitalisation des friches est intact. Plus de 700 zones à la surface et aux options d'aménagement avantageuses ont été listées en 2015. L'analyse de la macro-situation montrait que 60% se trouvaient dans des communes dont la qualité d'emplacement était considérée très bonne, voire excellente. La réattribution des surfaces de développement construites permettrait d'offrir des logements à 288'000 personnes et de réaliser en plus 257'000 postes de travail. En tout, d'après l'évaluation de l'époque, toutes les zones de développement saisies formeraient la deuxième plus grande ville de Suisse après Zurich.

### **Revitalisation ardue**

La revalorisation fonctionnelle, économique et écologique des zones est toutefois ardue, car chaque développement est un cas unique. Le processus de revitalisation dynamique dans toutes ses phases peut durer des années, et ce, pour de nombreuses raisons. Car, même si la macro-situation et la micro-situation sont prometteuses, les sites contaminés, les espaces protégés, une économie de la construction défavorable ainsi que la résistance des autorités et des privés compliquent la réalisation de la réaffectation. La conséquence est la suivante: les projets de nouvelle construction sont plutôt réalisés dans des prairies.

Les développements de zone ont toutefois de bonnes chances de succès. En Suisse, de nombreux projets le prouvent. Dans les endroits où la population croît, des projets innovateurs permettent de fournir les logements nécessaires. Dans les zones à l'économie en expansion, des postes de travail modernes sont créés. Et, dans les communes bien valorisées, les projets commerciaux de détail font vivre la région.

**Tableau: Facteurs de réussite du développement de site**

<b>Pratiques efficaces pour les investisseurs, les maîtres d'ouvrage et les propriétaires</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Prise de contact précoce avec les bureaux d'étude et les autorités</li><li>• Intervention d'experts expérimentés</li><li>• Utilisation du savoir-faire et d'idées de partenaires externes</li><li>• Reconnaissance minutieuse du site</li><li>• Processus de planification consensuel et coopératif</li><li>• Partenariat public/privé dans un but de réalisation des projets</li><li>• Participation continue des communes</li><li>• Règlement contractuel pour la gestion des risques</li><li>• Continuité du personnel</li><li>• Relations publiques offensives</li><li>• Commercialisation sous un nouveau nom</li><li>• Projets clés et utilisation intermédiaire en tant qu'aide à la commercialisation</li></ul>

Source: Die Zukunft liegt auf Brachflächen, Bureau fédéral allemand de l'environnement

### **Stratégie de développement en fonction des modes de vie**

Quel que soit l'objectif poursuivi par une surface de développement, tous les projets ont un point commun. La réussite ne dépend pas uniquement de facteurs tels que la rentabilité, la facilité d'accès ou le potentiel de commercialisation. De plus en plus de personnes visent la durabilité, donc des sites permettant des formes de vie et d'utilisation diverses et adaptables. Une bonne mixité sociale et fonctionnelle ainsi que la durabilité écologique sont également très recherchées. Dans le projet Ananas (Stratégie d'offre pour une densification durable des villes), le Wohnforum de l'ETH recommande donc de prendre en compte différents styles de vie pour identifier le potentiel de nouveaux lieux de vie. Les critères varient en fonction des personnes.

**Tableau: Champs d'activité et critères pour des styles de vie durables**

<b>Systèmes énergétiques</b> Consommation énergétique moindre Préférence pour les transports publics / mobilité douce Besoins en mobilité diminués Ouverture à l'économie de partage	<b>Habitat</b> Intérêt pour la flexibilité d'usage Espaces utilisables de façon collective Limitation de la consommation de surface Identification avec le lieu de vie/quartier	<b>Modèle de consommation</b> Consommation de produits locaux et de saison Recyclage et diminution de la production de déchets Réparer et entretenir Accès au système d'échanges et de prêt	<b>Prévention santé</b> Accès aux hôpitaux, cabinets médicaux... Environnement adapté à l'activité physique Hygiène des logements Besoin de sécurité
<b>Monde du travail</b> Préférence pour les trajets courts Accès à la garde d'enfants et écoles Gestion efficace de l'énergie Efficacité des ressources Co-Working et Co-Creating Transport public ou doux	<b>Activités de loisir</b> Trajets courts vers les espaces de détente de proximité Espaces extérieurs attractifs Offre culturelle, gastronomique et de sport variée	<b>Liens sociaux</b> Acceptation élevée de la diversité sociale Intérêt pour la participation Engagement dans les réseaux de voisinage Réseaux de relations durables	

Source: [www.ananas.net](http://www.ananas.net)

### Centre de compétences pour la quatrième révolution industrielle

Les besoins qui se reflètent dans les styles de vie ne doivent pas être ignorés dans le développement de friches en nouveaux sites économiques. «Un emplacement central dans un environnement urbain, de bons transports publics et une image générale positive font partie des caractéristiques qui font des friches revitalisées des lieux de travail attractifs», indique Hans-Jörg Fankhauser, directeur de Fankhauser Arealentwicklungen. Si l'on y ajoute par exemple une alimentation sûre en énergie et une densité élevée en personnel qualité, on a alors les conditions idéales pour un site industriel moderne. L'ensemble des caractéristiques positives attire des entreprises avec des normes de qualité élevées pour ce qui est de leur Corporate Identity ainsi que des entreprises orientées vers la technologie et produisant des connaissances, ou des entreprises de services avec un fort pourcentage d'employés spécialisés.

La zone de Schoren à Arlesheim dispose de plusieurs caractéristiques propices à la réussite. Un centre de compétences pour l'industrie 4.0 doit voir le jour d'ici 2025 à 15 minutes de Bâle, le «uptownBasel». En d'autres termes: à Arlesheim, on va mettre l'accent sur la numérisation de la production industrielle. L'Internet des objets, la réalité virtuelle, la robotique ou l'impression 3D y sont par exemple étroitement liés.



Images: Représentation uptown Basel, source: uptownbasel.ch

La taille de la zone (70'000 m<sup>2</sup>) permet une planification globale. Des conditions optimales sont créées pour les PME du domaine de l'industrie 4.0. De nouvelles halles sont construites à cet effet, et les bâtiments existants sont transformés. «L'ancien centre de colis de La Poste est une halle que nous ne pourrions pas construire ainsi nous-mêmes», c'est ainsi que Hans-Jörg Fankhauser, responsable du développement de uptownBasel, résume les avantages du bâtiment existant. Avec ses 16 mètres de hauteur, sans piliers dérangeants et la capacité de charge du sol particulièrement élevée, la halle offre des conditions idéales pour la production industrielle assistée par des robots.

L'ensemble du centre de compétences sera composé de sept halles de production à la construction modulaire, auxquelles s'ajouteront 35'000 m<sup>2</sup> de bureaux. «Le mélange entre production et bureaux permet au projet d'être plus économique», déclare M. Fankhauser. Le concept intéresse. La preuve, la première halle a déjà trouvé un locataire. À lui tout seul, le locataire fixe du bâtiment crée déjà 350 nouveaux postes de travail dans la région de Bâle.

### **Développement des idées dans un espace virtuel**

uptownBasel est tournée vers l'avenir pour une autre raison encore. La présentation spéciale pour la transformation numérique présentée dans le cadre de Swissbau 2020, le Swissbau Innovation Lab, utilise le développement de site comme laboratoire d'idées. Ce projet réel sert de base permettant de montrer les possibilités mais aussi les défis induits par la numérisation dans le domaine de l'économie du bâtiment et de l'immobilier. «Je trouverais super intéressant de réaliser dans la pratique une des solutions de Swissbau Innovation Lab», explique Hans-Jörg Fankhauser, soulignant ainsi ses attentes envers la coopération.

Afin de décider des solutions numériques envisageables sur le site d'Arlesheim, cinq groupes de travail transversaux travaillent depuis mars 2019 sur des études de cas numériques. Ils se concentrent sur les approches de construction utilisées tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier.



**BRINGT ALLES  
ZUSAMMEN.**  
14. – 18. Januar 2020

**Tableau: Thèmes de Swissbau Innovation Lab**

Groupes de thèmes	Objectif des études de cas
Bâtiments intelligents	Solutions d'augmentation de la flexibilité, qualité de vie, sécurité et efficacité des ressources
Énergie et climat	Solutions pour diminuer la consommation d'énergie et les émissions de CO2 ainsi que pour protéger le climat
Services numériques	Offres de prestations de services et services numériques pour assister la planification, la construction, l'exploitation
Mobilité	Solutions pour la mobilité efficace sur le plan énergétique, sûre, à faibles émissions, confortable et économique
Collaboration	Processus collaboratifs pour des constructions plus efficaces, de meilleure qualité et plus durables

Source: [www.swissbau.ch](http://www.swissbau.ch)

Dans le même temps, les Digital Use Cases qui en découlent tiennent compte de facteurs importants pour les utilisateurs des bâtiments. En plus d'une architecture de paysage proche de la nature, uptownBasel met l'accent sur l'utilisation d'énergie renouvelable pour la production de chaleur et d'électricité, sur la promotion de l'utilisation des transports publics, sur l'électromobilité ainsi que sur la mobilité douce. Des facteurs qui permettent tous de promouvoir une image tout en tenant compte des styles de vie différents des employés.

Les résultats des groupes de travail seront mis en scène lors de Swissbau 2020, dans l'iRoom de Swissbau. Les visiteurs professionnels du salon pourront évaluer les différents projets et ainsi élire le projet gagnant. «Grâce à la coopération avec uptownBasel, le Swissbau Innovation Lab se consacre pour la première fois à une problématique réelle», explique Rudolf Pfander, directeur de salon de Swissbau. «Les Digital Use Cases ne sont donc pas des jeux de réflexion théoriques, mais doivent faire leurs preuves lors de l'utilisation dans la vraie vie», insiste M. Pfander, pour souligner l'importance des cas d'étude d'utilisation potentielle même dans d'autres développements de site.

#### **Swissbau 2020**

«Trial and Error» est la devise de Swissbau 2020 - elle constitue le fil rouge des trois volets de Swissbau: le salon, Swissbau Focus et Swissbau Innovation Lab. Pendant le salon, les visiteurs ont la possibilité unique de s'informer sur place en même temps sur les nouveautés et les solutions déjà testées. La plateforme interdisciplinaire de manifestations et de réseautage Swissbau Focus est une plateforme professionnelle sur laquelle échangent plus de 7'000 décideurs du monde de l'économie et de la politique. Le Swissbau Innovation Lab - la présentation spéciale pour la transformation numérique - rend concrètes les multiples opportunités et la pertinence des nouvelles technologies dans le secteur de la construction et de l'immobilier.