

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2007)

Heft: 5

Vorwort: Editorial

Autor: Fischer, Christoph von / Guinand, Sandra / Thiébaud, Stéphane

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.05.2025

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

Chères lectrices, chers lecteurs,

Nul besoin de rappeler la valeur économique et identitaire du sol. La protection de la propriété privée ou des terres agricoles en Suisse en disent long. L'interdépendance entre aménagement du territoire et économie est en soi une évidence: prix du sol, coûts d'équipement, valorisation foncière, etc. Mais c'est aussi une grande inconnue et un sujet de calculs spéculatifs, hypothécaires et hypothétiques notamment en ce qui concerne l'économie publique. Quels besoins en équipements et services, quelles retombées fiscales directes et indirectes? Les raisons de ces questionnements sont nombreuses: le nombre important des intervenants, le décalage temporel entre les plans et les revenus espérés ainsi que les fluctuations conjoncturelles.

Dans le passé, les «coûts du développement» ont réservé des surprises redoutables à plus d'une collectivité. Aujourd'hui, la Hochschule für Wirtschaft Luzern propose un simulateur des impacts financiers du développement communal. Ce logiciel offre un outil intéressant pour la comparaison des scénarii possibles et donc pour l'aide à la décision. Aux urbanistes à le tester!

Mais les incertitudes restent nombreuses et de nouveaux phénomènes rendent encore plus opaques les liens entre territoire et économie comme le montrent les résultats des recherches en cours à l'IDHEAP et au sein du Groupe de Recherche en Economie Territoriale de l'Université de Neuchâtel: complexification des relations entre acteurs fonciers, internationalisation des investissements, nouveaux modes de gestion de la propriété foncière et immobilière et séparation des liens entre logiques d'investisseur et de gestionnaire des biens immobiliers.

Dans ce monde globalisé où le territoire tend à se limiter à une matière brute en termes de rentabilité financière, le développement urbain redevient un enjeu majeur des villes et des régions. De nouvelles stratégies de planification voient le jour. Pierre Chappuis, urbaniste à la Ville de Genève, nous livre un témoignage de la course d'obstacles qu'est une planification directrice intégrant économie et aménagement. Jean-Baptiste Leimgruber, adjoint au service de l'économie, du logement et du tourisme du Canton de Vaud, tire les enseignements de la politique des pôles de développement économique dix ans après son lancement. Puis, l'entretien avec Daniel Moser et Louis Cornut, représentants respectifs de CFF Immobilier et de l'Etat de Genève dans le projet Sovalp, présente le cas d'un partenariat particulier de développement ferroviaire et immobilier.

Signe du temps, la question de la mobilité et des partenariats revient comme un thème centrale dans les trois exemples que nous avons réunit dans ce *collage*. Voilà peut-être une piste à explorer pour remettre à jour le grand «monopoly» qu'est devenu le développement territorial.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Es ist wohl überflüssig, auf den ökonomischen und Identität stiftenden Wert des Bodens hinzuweisen. Der schweizerische Schutz des Eigentums oder der Landwirtschaft sind Zeichen genug. Die Zusammenhänge von Raumplanung und Wirtschaft sind an sich offensichtlich: Bodenpreise, Erschliessungskosten, Bauentwicklung usw. Sie sind aber auch eine grosse Unbekannte und Spielfeld von Spekulation, Hypotheken und Hypothesen. Insbesondere was die Volkswirtschaft angeht: wachsende Bedürfnisse für öffentliche Anlagen und -dienste, direkte und indirekte Steuererträge... Die Gründe sind vielfältig, von der Zahl der Akteure über die Zeitspanne zwischen dem Plan und dem erhofften Gewinn bis zu den Konjunkturschwankungen.

Die «Kosten des Wachstums» haben in der Vergangenheit manchen Gebietskörperschaften unerfreuliche Überraschungen bereitet. Heute bietet die HSW Luzern den RGB-Simulator für die Evaluation der finanziellen Konsequenzen von Ortsplanungen an. Der Vergleich von möglichen Szenarien ist eine interessante Unterstützung zur Entscheidungsfindung – Raumplaner testet!

Aber der Unsicherheiten bleiben viele und neue Entwicklungen machen die Zusammenhänge zwischen Raum und Ökonomie noch undeutlicher. Die laufenden Forschungen des Institut De Hautes Etudes en Administration Publique und der Groupe de Recherche en Economie Territoriale der Uni Neuenburg sind sich einig: steigende Komplexität der Akteursnetze und neue Ansätze zur Verwaltung des Grundeigentum, Internationalisierung der Investitionen sowie Trennung der logischen Bezüge zwischen Immobilieninvestment und -verwaltung.

In dieser globalisierten Welt, die den Raum zum Rohstoff für finanzielle Profite degradiert, wird Raumentwicklung erneut zum Schwerpunkt von Städten und Regionen. Neue Planungsstrategien werden erprobt. Der Stadtgenfer Planer Pierre Chappuis berichtet von seinen Erfahrungen mit einem Raumplanung und Wirtschaft integrierenden Richtungsplanungsansatz – ein Hindernislauf. Jean-Baptiste Leimgruber vom waadtländer Wirtschaftsamt zieht die Bilanz aus der zehnjährigen Politik der Entwicklungsschwerpunkte. Das Gespräch mit Daniel Moser und Louis Cornut, Vertreter der SBB Immobilien bzw. des Kantons Genf im Projekt Sovalp, stellt eine besondere Zusammenarbeit für die kombinierte Entwicklung von Bahn und Immobilien vor.

Ganz im Zeichen der Zeit stehen die Mobilitäts- und Partnerschaftsfrage bei allen drei Fallbeispielen dieser collage im Zentrum – eine mögliche Fährte für das Update des grosse «Monopoly» der Raumentwicklung.

editorial

3



Christoph von Fischer



Sandra Guinand



Stéphane Thiébaud

Avec ce numéro, Christoph von Fischer quitte le comité de rédaction de *collage* après 7 ans de collaboration et d'engagement, pour s'installer à Nantes et commencer une nouvelle aventure. Nous lui souhaitons bonne route et espérons entendre de ses nouvelles dans ces pages...