L'aménagement du territoire peut-il infléchir un marché réfractaire à ses objectifs?

Autor(en): **Zuppinger, Urs**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **- (2001)**

Heft 4

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957204

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

L'aménagement du territoire peut-il infléchir un marché réfractaire à ses objectifs ?

Zusammenfassung
Hat sich die Siedlungsentwicklung während der letzten 15 Jahre in der Romandie anders entwickelt als in der Deutschschweiz? Aus der Sicht des Autors ist diese Frage falsch gestellt. Sie lautet vielmehr, ob die Raumplaner in unserem hochliberalen und hyperföderalistischen Land über die notwendigen Mittel verfügen, um dem Ausufern von Einfamilienhauszonen wirksam entgegentreten zu können. Der Autor bezweifelt, dass man sich als Planungsfachperson den Marktkräften entgegenstemmen kann. Die Instrumente, welche zur Eindämmung der Raumverschwendung notwendig wären, können nur über eine intensive, politische Auseinandersetzung, deren Ausgang höchst unsicher ist, geschaffen werden.

L'évolution de l'occupation du sol a-t-elle été différente en Suisse romande qu'en Suisse allemande, au cours de ces derniers 15 ans? – J'ai envie de répondre: Peu importe! – La seule question qui m'intéresse est de savoir si les moyens dont les aménagistes disposent dans ce pays hyper-libéral et hyper-fédéraliste leur permettent de lutter efficacement contre la prolifération des zones d'habitations individuelles. Mes doutes à ce sujet sont nourris par trois décennies de pratique professionnelle.

Pour commencer un petit regard en arrière

Au cours des années 80 le marché immobilier était florissant. Au début des années 90 il s'est soudainement effondré. Les taux de logements vacants ont grimpé à des niveaux records, le patrimoine immobilier ne rapportait plus rien. Les faillites se multipliaient dans les secteurs immobilier et de la construction. Les investisseurs traditionnels apprenaient à leur dépens que seuls les immeubles locatifs bien conçus et très accessibles échappent au risque de vacance.
Mais la récession ne touchait pas tout le monde. Un segment de la demande solvable restait intact: Certains ménages avaient de quoi investir dans la construction d'un «chez soi» et le moment était propice, vu la baisse des prix du sol, de la construction et des taux hypothécaires.

Et aujourd'hui ?

Voilà l'origine de l'essor des zones d'habitation de faible densité. Il n'a pas fléchi depuis lors. Certes, depuis peu on construit de nouveau des immeubles locatifs et parfois même des ensembles de maisons accolées. Mais ce marché a encore un caractère complémentaire, du moins en Suisse romande, et son évolution est marquée par la prudence. Les banques et les investisseurs sélectionnent les dossiers sûrs et les situations géographiques particulièrement favorables.

Des professionnels démunis

A mon avis les aménagistes sont piégés par cette situation. Ils travaillent notamment pour les petites communes de la nébuleuse périurbaine qui n'ont pas les moyens de se payer un technicien. Alors, que l'on m'explique comment ils devraient s'y prendre pour convaincre les autorités de ces communes de ne pas étendre leurs zones d'habitations individuelles, alors que toute autre demande y est inexistante et qu'elles affirment non sans raison avoir besoin de nouveaux ménages pour échapper au vieillissement de leur population. Ce n'est en tout cas pas la mise en évidence du coût de l'équipement de ces zones qui les fera changer d'idée car ils savent qu'il sera assumé par les futurs propriétaires. De plus, comment convaincre ces autorités de l'irrationalité de l'utilisation extensive du territoire alors qu'elles tirent leur raison d'être de la structuration de notre territoire par une foule de communes minuscules qui est tout sauf rationnelle.

N'y aurait-t-il donc pas de solutions?

D'abord il faut relever un élément positif : Le fait que le marché des logements collectifs qui se réanime depuis peu privilégie les localisations bien desservis, y compris du point de vue des transports collectifs, semble indiquer que son évolution se rapproche des exigences de la LAT. Mais le phénomène a un caractère purement conjoncturel.
A part cela j'ai le sentiment que la solution du problème ne relève pas de l'aménagement du territoire au sens restrictif du terme. La lutte contre le gaspillage du sol doit être menée sur le plan politique. Elle requerrait une réduction drastique du nombre des communes, le déblocage de ressources pour encourager des typologies de logements plus denses et l'application du principe du pollueur-payeur aux gaspilleurs du sol. Le problème sera de trouver dans notre pays les forces sociales et politiques qui sont prêtes de se mobiliser pour de tels objectifs. En attendant les urbanistes ont intérêt, à mon avis, de réduire leurs prétentions en la matière, sous peine de perdre toute crédibilité. ■

▶ **Urs Zuppinger, architecte-urbaniste, Urbaplan, Lausanne**

Fotos: Andreas Gerber