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

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2006)

**Heft:** 5

**Artikel:** Densification et propriété par étage : les conséquences d'une conjoncture favorable

**Autor:** Leuba, Philippe

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-956886

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 02.07.2025

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

# Densification et propriété par étage: les conséquences d'une conjoncture favorable

**Depuis plus de 60 ans, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) est l'unique association vaudoise dont l'objectif est la promotion et la défense de la propriété immobilière. Forte de plus de 9'000 membres, elle représente un observatoire privilégié pour l'évolution du marché de l'immobilier et des modes d'habiter dans le canton de Vaud. C'est pourquoi la revue collage a rencontré son directeur, M. Philippe Leuba, au sujet des questions relatives à la densification des bâtiments d'habitation et à l'évolution du marché de la propriété.**

*Philippe Leuba*

**Philippe Leuba, directeur de la Chambre vaudoise immobilière, secrétaire général de la Fédération romande immobilière et député libéral au Grand Conseil vaudois**

**Entretien par Pierre Meylan, architecte SIA – urbaniste FSU et Cédric Cottier, architecte EPFL / SIA**

***Collage:*** *Depuis quelques temps, les professionnels de la construction et de l'aménagement du territoire constatent une certaine densification des immeubles d'habitation. Ce phénomène s'observe tout particulièrement dans des localités situées en périphérie des centres urbains principaux et qui avaient, jusqu'ici, privilégié l'habitation individuelle. Comment percevez-vous ce phénomène au sein de la CVI ?*

**Philippe Leuba:** Dans le canton de Vaud, la densification est une question qui « hante » les constructeurs et les professionnels de l'immobilier depuis longtemps déjà, conscients qu'ils sont de devoir tirer le meilleur parti des surfaces de terrains constructibles pour répondre à une demande croissante en nouveaux logements. D'une manière générale, tout le monde y est favorable pour autant que la densification ne se réalise pas chez le voisin ! Une densification durable du logement n'est pertinente que si elle se réalise de manière intelligente. Tout est question de mesure. En effet, les problèmes liés à une surconcentration des habitants sont réels et souvent sous-estimés. A trop prôner la densification, on risque de se heurter aux problèmes que connaît actuellement la France avec ses banlieues qui sont parfois devenues de véritables ghettos où se concentrent un même type de population et de nombreux problèmes sociaux.

***Collage:*** *la densification s'observe-t-elle sur le type de propriété et sur une augmentation de la propriété par étage (PPE) ?*

**Philippe Leuba:** Bien entendu. Aujourd'hui, nous sommes dans l'ère de la « PPE horizontale » de type villas jumelles. Depuis 1965, année de la consécration juridique de la PPE, l'accroissement de ce type de propriété est le reflet d'un phénomène politico-économique qui trouve ses racines dans plusieurs causes. La première est la baisse des taux hypothécaires associée à une offre de plus en plus large de produits d'emprunts bancaires. La deuxième cause est la possibilité offerte aux particuliers de retirer leur capital « libre-passage » du 2ème pilier. Et enfin, la troisième est l'augmentation croissante des loyers. Ces phénomènes conjugués convainquent une large couche de la population d'accéder à la propriété. Dès lors, les investisseurs ont répondu à la forte demande et aux aspirations des gens en offrant, notamment hors des centres villes, de la PPE.

***Collage:*** *Selon vous, s'agit-il d'un phénomène durable ou purement conjoncturel ?*

**Philippe Leuba:** Tout va dépendre de l'évolution des taux d'intérêts. Un taux bas rend la propriété largement accessible au plus grand nombre. Un système économique en bonne santé est donc garant de la pérennité du phénomène. Toutefois, il est également important que les règles d'aménagement du territoire permettent de répondre aux aspirations des constructeurs. Le politique a donc, lui aussi, un rôle à jouer pour créer, dès aujourd'hui, les conditions cadres nécessaires à la réalisation de logements de qualité tout en assurant un développement prospectif du canton dans une perspective à 15 ou 20 ans.

L'élargissement de l'accès à la propriété à des couches plus larges de la population constitue, à mon sens, un bienfait social. En effet, le fait d'être propriétaire responsabilise l'individu, le socialise et l'enracine plus aisément dans le tissu associatif local. Les propriétaires prennent, le plus souvent, mieux soin des biens lorsqu'ils leur appartiennent. En accédant à la propriété, vous devenez moins dépendant des autres en supprimant le risque d'une résiliation de votre bail à loyer. Cette responsabilisation associée à la stabilisation des populations contribuent, sans aucun doute, au bonheur des gens.

Il faut savoir qu'en Suisse la proportion des propriétaires s'élève à 1/3, contre 2/3 dans l'Union Européenne. La moyenne densité constitue donc une réponse adéquate car elle correspond mieux aux moyens financiers du plus grand nombre et permet de réduire l'emprise du bâti. Dès lors, la densification et l'accès à la PPE prennent en

compte les aspirations des gens et les impératifs d'aménagement du territoire.
On constate que cette tendance est associée à un phénomène migratoire. En effet, une fois ancré dans la vie active, une part importante des vaudois quitte les centres pour venir s'installer en périphérie dans la perspective de poursuivre leur vie hors des centres. Dans ce but, ils investissent dans des logements de qualité et les plus grands possibles. Une fois la retraite arrivée, une bonne partie des personnes âgées aspirent à revenir au centre-ville afin de se rapprocher des transports publics, des infrastructures médicales, des commerces, etc. Toutefois, ils reviennent avec un niveau d'exigences accru et ne souhaitant pas perdre le niveau de confort de la campagne, soit: logements de haut standing, prolongements extérieurs, etc. Le marché doit aussi répondre à ces besoins. Ce phénomène doit être pris en compte par les aménagistes.

***Collage:*** *Quel message souhaitez-vous faire passer auprès des urbanistes et aménagistes?*
**Philippe Leuba:** L'un des rôles des urbanistes doit consister à expliquer aux décideurs communaux ce que cela veut dire concrètement « la densification », notamment en termes de proximité avec les bâtiments en place et avec le voisinage en général. La concrétisation virtuelle des nouveaux projets et des nouvelles règles constitue un outil qui doit être développé dans une perspective de transparence. Pour les non professionnels, il est très difficile de se faire une image des conséquences exactes des densifications envisagées par des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol. Les professionnels de l'urbanisme devraient donc assurer une information performante auprès des autorités politiques et, par exemple, auprès de l'Union des Communes Vaudoises (UCV) sur les conséquences d'une densification projetée. Leur rôle est complémentaire à celui de la CVI. En effet, notre association est consultée par l'administration cantonale, notamment au sujet du nouveau plan directeur cantonal. Nous conseillons également nos membres sur les aspects constructifs et juridiques. En revanche, il appartient aux professionnels de l'urbanisme de mettre à disposition des autorités communales leurs connaissances et leurs outils de travail. ■


## Zusammenfassung

# Verdichtung und Stockwerkeigentum: Konsequenzen einer günstigen Konjunktur

Die Waadtländer Immobilienkammer fördert seit über 60 Jahren die Entwicklung, die Vertretung und die Verteidigung des Grundeigentums. Sie ist daher eine privilegierte Beobachterin der Entwicklung des Immobilienmarkts und der Wohnformen. Ihr Direktor, Philippe Leuba, hat der *collage* auf die Frage der baulichen Verdichtung und der Entwicklung auf dem Eigentumsmarkt geantwortet.
Die Verdichtung ist seit langem eine Frage, die die Immobilienkreise beschäftigt, um in Anbetracht der steigenden Wohnungsnachfrage den besten Nutzen aus dem Bauland zu ziehen. Die Zunahme des Stockwerkeigentums seit 1965, Jahr seiner rechtlichen Einführung, ist der Effekt eines politökonomischen Phänomens, das auf die Senkung der Hypothekarzinsen und auf die Möglichkeit, das Kapital der 2. Säule zurückzuziehen, sowie auf die zunehmende Mietpreiserhöhung zurückzuführen ist. Die Investoren haben nichts anderes gemacht, als den Marktgesetzen und den Wohnwünschen zu folgen, indem sie ausserhalb der Stadtzentren Stockwerkeigentum angeboten und es damit einer breiteren Bevölkerungschicht ermöglicht haben, Eigentümer zu werden.
Eine gesunde Wirtschaft (tiefe Zinsen und attraktive Bankprodukte) stellt die Garantie für die Dauerhaftigkeit des Phänomens dar. Allerdings ist es auch wichtig, dass die Regeln der Raumplanung den Anforderungen der Bauherrschaften gerecht werden. Die politischen Behörden sind deshalb ebenfalls gefordert, die für einen qualitätsvollen Wohnungsbau nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen und die kantonale Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre mit Blick nach vorne sicherzustellen.
In Sachen baulicher Verdichtung ist es die Aufgabe der Raumplaner, die kommunalen Entscheidungsträger darauf hinzuweisen, was dies für die Nähe zu bestehenden Gebäuden und allgemein für die Nachbarschaftsverhältnisse bedeutet. Die virtuelle Realisierung neuer Projekte sowie neue Spielregeln sind notwendige Instrumente, die es mit Blick auf die Transparenz zu entwickeln gilt. Denn für Nichtfachleute ist es sehr schwierig, sich ein präzises Bild der von Ausnützungs- und Flächennutzungsziffern vorgegebenen Baudichten zu machen. Daher sollten die Planungsfachleute den Behörden effiziente Kommunikationsmittel anbieten, um die Konsequenzen der Verdichtung zu beurteilen. Die Rolle der Raumplaner in ist diesem Sinne zentral.