Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 5

Artikel: Ou peut-on encore construire des logements?

Autor: Marchand, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129891

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

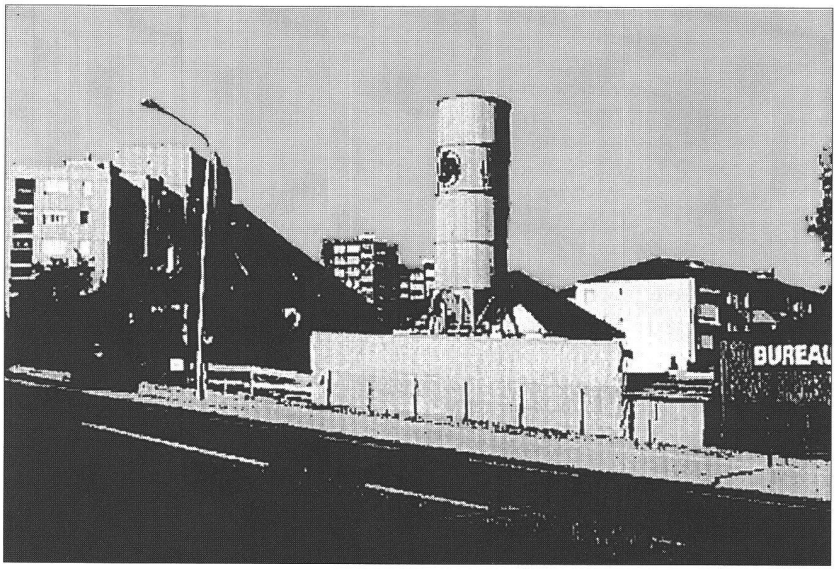
Terms of use

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: 12.07.2025

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

OU PEUT-ON ENCORE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS?



Où sont situés les terrains prêts à accueillir les milliers de logements qui nous font actuellement défaut?

Il n'est pas aisé d'apporter une réponse concrète à cette question, tant elle demeure complexe, empêtrée dans un tissu complexe de résistances, d'ordre social, économique ou tout simplement urbanistique. Freins ressentis d'une façon d'autant plus forte que le contexte a fondamentalement changé. En effet, la plupart des collectivités publiques n'ont plus de terrains pour construire des logements sociaux et ne peuvent plus, par conséquent, accorder des droits de superficie et perpétuer ainsi une politique foncière qui pourtant a fait ses preuves.

Dans la situation actuelle, nous pouvons constater un changement d'optique. La création de logements ne procède plus d'un état de planification général - qui détermine la localisation des logements d'après l'appréciation qualitative des conditions environnementales et urbanistiques des lieux dans lesquels ils s'insèrent (espaces de verdure, confort sensoriel, proximité d'équipements et de transports publics, présence d'une mixité d'activités) - mais plutôt d'un état d'urgence qui implique une action au coup par coup, en réponse à une demande sociale pressante.
A la question - où doit-on construire des logements? – on risque de plus en plus de répondre par une autre question - où peut-on encore construire des logements?

CONSTRUIRE LA VILLE EN VILLE: UNE NOTION OPERATIONNELLE?

En Suisse, les villes n'ont pas cessé de grandir dès le second après-guerre, les espaces urbains s'étendant progressivement au-delà des limites traditionnelles pour investir les franges périphériques. La croissance économique et le développement sans précédent de la mobilité privée qui caractérisent cette période ont eu comme effet les phénomènes de péri-urbanisation et de suburbanisation. Les villes et les agglomérations ont été dès lors confrontées à une série de problèmes: l'exode des citadins vers la périphérie et la campagne, l'augmentation du trafic pendulaire privé, la dégradation de la qualité de l'environnement, enfin, l'étalement démesuré du bâti dans le territoire.
Selon l'optique du développement durable, il devient donc vital de limiter l'expansion territoriale des villes et des agglomérations urbaines, sans pour autant restreindre le potentiel à bâtir pour les générations actuelles et futures. Cette tâche, à première vue paradoxale, est caractéristique de l'attitude de "construire la ville sur la ville » qui plaide en faveur de l'augmentation de la capacité de développement du substrat bâti existant, notamment par l'occupation des vides encore non construits et la densification de certains secteurs faiblement urbanisés, tout en déclinant une attention particulière aux caractéristiques morphologiques et sociales des lieux préexistants.

Cette politique est-elle suffisante pour garantir la construction rapide de milliers de logements? On peut légitimement en douter, ceci d'autant plus que la limitation de l'étalement des villes et la densification de lieux déjà bâtis ne se feront pas sans problèmes. En effet, beaucoup de villes en Suisse sont dans un état d'urbanisation avancé et les terrains vides disponibles sont la plupart du temps

dans des secteurs exposés à des nuisances, notamment sonores. D'autre part, il faut reconnaître que le bilan est mitigé, concernant la politique de densification des deux secteurs qui ont fait jusqu'à nos jours l'objet de toutes les attentions : les zones villas et les zones industrielles.

LA DENSIFICATION DES ZONES DE VILLAS

Plusieurs villes, comme Genève, avaient, durant les années cinquante, autorisé la construction de villas dans des secteurs de développement autorisant des densités nettement plus élevées. Les planificateurs de l'époque considéraient que le remplacement futur de ces constructions individuelles par des immeubles collectifs se ferait sans difficulté et il faut reconnaître qu'ils ont manqué de discernement. En effet, lorsque quelques décennies plus tard, on a souhaité entamer ce processus de densification, les autorités se sont confrontées à un tissu extrêmement résistant aux changements et dont la qualité de l'environnement et la situation idéale - en centre ville - sont autant d'atouts que les habitants entendent à tout prix préserver.

A Genève, la grande lenteur d'urbanisation d'un secteur qui représente encore aujourd'hui la moitié du potentiel à bâtir de la ville provient en plus de trois sortes de facteurs: d'une part, du parcellaire extrêmement morcelé des secteurs de villas, qui oblige à une stratification de la planification, rendue néanmoins difficile par l'existence de servitudes croisées qui lient juridiquement les parcelles entre elles; d'autre part, des modalités d'application de la loi sur les zones de développement, notamment le prix maximum fixé pour les transactions de terrains, mesure anti-spéculative qui ne se justifie peut-être plus dans la conjoncture actuelle; enfin, de l'étendue de la politique de protection du patrimoine à certaines villas jugées d'intérêt historique et dont le maintien est par conséquent souhaité.

Il faut se rendre à l'évidence: la densification de ces secteurs de villas se fera dans des laps de temps très longs et n'atteindra peut-être jamais de densités très élevées, s'identifiant un jour plutôt à une cité-jardin pavillonnaire qu'à une portion de ville dense.

LA REQUALIFICATION DES ZONES INDUSTRIELLES

Le deuxième lieu est celui des secteurs industriels et concerne, d'une façon générale, la réaffectation des surfaces vides d'activités en logements. L'utilisation des surfaces industrielles pour la création de nouveaux quartiers d'habitation n'est pourtant pas un phénomène nouveau, les premières opérations du genre ayant débuté à la fin des années soixante. Il n'en demeure pas moins que ces lieux, parfois bien situés, proches des centres des villes, représentent encore de nos jours un potentiel de développement important, même soumis à des contraintes importantes qui freinent leur densification.

En effet, et à nouveau, il faut se rendre à l'évidence : en Suisse romande les opérations de cet ordre ne sont pas très nombreuses et, souvent, elles ne sont pas d'une grande qualité sur le plan de l'urbanisme.

L'ECHELLE INTERCOMMUNALE ET DES LIEUX STRATEGIQUES

Dès lors, quelles sont les possibilités d'action ? Pour dépasser cette situation de blocage, il est certes difficile de proposer des solutions, tant le problème demeure complexe. Nous souhaitons néanmoins nous prononcer sur quelques pistes de réflexion qui nous semblent toujours essentielles :

- tout d'abord, il faut élargir la problématique à une échelle intercommunale ou régionale. En effet, les villes ne peuvent plus résoudre à elles seules la problématique du logement, et en particulier celle du logement social. Il faut en effet dépasser les réticences et les peurs de certaines communes - comme le démontre l'article de Robert Curtat dans ce dossier - pour atteindre une nouvelle solidarité et un rééquilibrage des efforts financiers consentis par les différentes collectivités;

- ensuite, et toujours à l'échelle intercommunale, il faut activer une politique d'acquisition de terrains qui seraient par la suite mis à disposition, selon la formule consacrée du droit de superficie, des coopératives ou d'autres organismes de construction de logements;

- enfin, il faut, tout en respectant la notion du développement durable, envisager l'implantation d'immeubles d'habitation dans d'autres lieux stratégiques du territoire - nous faisons ici référence à la densification de certaines interfaces (comme les gares à vocation régionale, par exemple), de certaines aires ferroviaires plus utilisées et, enfin, au déclassement de certains secteurs agricoles peu ou plus exploités, situés en limite des agglomérations.

Tout cela ne mérite-t-il pas la création, au niveau cantonal ou supracantonal, d'une "task force"- pour utiliser un terme à la mode – avec pour mission d'apporter quelques solutions contemporaines à la séculaire "question du logement"?

Bruno Marchand
Professeur EPFL