Peut-on encore construire des logements en Suisse?

Autor(en): **Guidetti, Laurent**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **76 (2004)**

Heft 4: **Genève**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130009

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

PEUT-ON ENCORE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN SUISSE?

Laurent Guidetti

C'était le thème – provocateur? – de la journée d'étude que l'ASPAN-SO a organisée le 19 novembre 2004 à la suite de son assemblée générale annuelle.

Face à la crise du logement que subissent aujourd'hui les agglomérations suisses, les organisateurs de cette journée s'étaient fixés comme objectifs de comprendre quelles sont les causes de la pénurie de logement liées à l'aménagement du territoire et le cas échéant, quelles sont les modifications à apporter pour répondre à cette pénurie.

La pénurie de logement se concentre principalement dans les agglomérations. Ses raisons principales sont l'augmentation de la population, l'augmentation de la demande de surface par habitant (39 m2 par habitant en 1990, 44 m2 par habitant en 2000) et l'augmentation des ménages d'une personne (32% des ménages en 1990, 36% des ménages en 2000).

Comme si la situation n'était pas assez grave comme cela, les investisseurs rechignent à investir dans l'immobilier pour diverses raisons: la rigidité du droit de la construction, les déconvenues des années passées et la frilosité des banques. Les investisseurs immobiliers réclament dès lors des procédures plus rapides, des plans d'affectation plus simples, une souplesse d'adaptation de ces plans. Me Jomini, greffier au Tribunal fédéral, rétorque que les lois fédérale et cantonales sur l'aménagement du territoire règlent la manière d'affecter les sols de manière suffisamment sommaire car rien n'oblige d'être aussi précis. Pourtant comme le souligne Urs Zuppinger, aménagiste-retraité, toute la difficulté dans l'élaboration d'un plan d'affectation est justement de savoir ce qui est de trop...

Mais de bons exemples existent-ils: des logements, en quantités suffisantes, de qualité, respectueux du site et du développement durable et répondant autant à la pénurie de logement qu'aux attentes des différents acteurs concernés (collectivités publiques, milieux immobiliers, futurs habitants, etc.)?

Le « cas » hollandais, a été présenté par Léonard Verest, aménagiste hollandais qui travaille aujourd'hui au Service d'aménagement du territoire du canton de Vaud.

Les Pays-bas sont dans une situation différente de la Suisse: le pays dispose d'un système fiscal unique. Il y a peu de communes (moins de 500!), avec une moyenne de 35'000 habitants par commune.

Dans les deltas du Rhin et de la Meuse, la moitié du pays se situe au-dessous du niveau de la mer. L'Etat a donc mis en place une importante et coûteuse défense contre la mer pour éviter les grandes inondations. C'est aussi le pays le plus dense d'Europe avec 16 millions d'habitants pour une superficie à peu près équivalente à la Suisse (400 habitants/km2).

Conséquence: un Etat relativement centralisé qui a une forte maîtrise du foncier, une population consciente des sacrifices à consentir pour lutter contre la mer et ainsi une manière plus « radicale » d'aménager son territoire.

Face à la crise du logement, les Hollandais ont défini une politique du logement ambitieuse par la création de villes nouvelles ou de quartiers entiers de plusieurs milliers d'habitants!

Brigit Wehrli-Schindler, directrice du développement urbain a présenté l'expérience de **Zurich**: les habitants et surtout les familles quittent la ville, souvent contre leur gré, principalement par manque de grands logements. Dès 1998 donc, la ville lance le programme « 10'000 logements en 10 ans » relayé en 2002 par le programme « habitations pour tous » qui prévoit la construction de grands logements, de logements pour personnes âgées et jeunes en formation et de logements provisoires.

Pour financer ces logements, la ville s'adresse à des coopératives d'habitation, des investisseurs institutionnels ou privés. La ville bénéficie de grands espaces vides à proximité du centre, quatre importantes friches industrielles. Elle organise des concours d'urbanisme et d'architecture et réalise de nouveaux quartiers. Parallèlement à cette densification, la ville complète les quartiers offrants des activités nécessaires à de bonnes conditions d'habitation, par des aménagements d'espaces publics, de transports publics, de services, etc.

Le syndic de Nyon, Alain-Valéry Poitry a présenté l'expérience de sa commune. Entre 1950 et 80, la **ville de Nyon** était confrontée à une situation de l'emploi en constante diminution par rapport à la population active et à une extension du bâti non

maîtrisée. Pour contrecarrer cette évolution, la ville a défini son « concept de la ville aboutie » qui vise à maîtriser son développement urbain en légalisant des plans partiels d'affectation dans les secteurs stratégiques. Ces plans peuvent ainsi mieux tenir compte des spécificités locales qu'un plan général d'affectation. Là encore, l'objectif est d'atteindre la densité nécessaire pour faire vivre services et commerces de proximité, de revaloriser le centre-ville, de prévoir une certaine mixité entre habitations et activités. Pour ce faire, la ville pratique une politique active d'acquisition de terrains, qu'elle légalise et revend à des promoteurs immobiliers pour réaliser une opération.

Par ces mesures, la commune réussi à créer des logements tout en améliorant la qualité de vie à Nyon.

Alors bien sûr, la Suisse n'est pas la Hollande et Lausanne n'est pas Zurich! Tous les exemples présentés ont leurs spécificités locales (sociales, juridiques, politiques, fiscales, etc.). Mais il y a certainement des principes que les agglomérations suisses confrontées aux mêmes problèmes pourraient reprendre à leur compte en tenant compte de leur situation particulière:

- Une **politique du logement volontariste**: plusieurs intervenants ont déploré l'augmentation des projets immobiliers bloqués par des opposants faisant valoir leurs intérêts privés. Or si chacun s'oppose au projet du voisin sous prétexte qu'il modifie son environnement immédiat, c'est la sclérose du marché de l'immobilier. D'où l'importance de définir clairement des objectifs et de se donner les moyens de les mettre en oeuvre.
- Corollaire du premier principe, des **pouvoirs publics forts**: en effet, les pouvoirs publics doivent être convaincus et convaincants pour mener à bien une politique ambitieuse à l'échelle des problèmes en question.
- Des **plans d'affectation « légers »** pour simplifier et accélérer les procédures.
- Un **partenariat public-privé** semble être la règle de toute opération réussie. Les pouvoirs publics ne peuvent ni régler la pénurie tout seuls, ni laisser faire les milieux immobiliers pour préserver un aménagement cohérent du territoire. Aujourd'hui les conditions sont réunies pour s'entendre: les investisseurs sont nombreux à s'intéresser à l'immobilier et les pouvoirs publics se doivent de réagir face à la crise.
- Une **mixité** d'affectations et de types de logements pour ne faire ni des cités dortoirs ni des ghettos.
- Une certaine **densité**, pour rendre viables les autres activités, pour économiser le sol et pour rendre les opérations intéressantes, dans la mesure, bien sûr, où les autres contraintes sont respectées.
- La **proximité** avec les transports publics, les services, etc. pour répondre aux soucis du développement durable et ne pas augmenter les problèmes récurrents des villes: bruit, pollution, encombrements liés au transport individuel motorisé.

La journée d'étude du 19 novembre a montré que des solutions existent et qu'il est encore possible de construire du logement en Suisse. Espérons donc que cette journée portera ses fruits et que les villes et agglomérations sauront répondre à la crise du logement tout en inventant leurs propres aboutissements. Des solutions sont aujourd'hui plus que jamais nécessaires lorsque l'on sait, par exemple, que pour endiguer la crise dans le canton de Vaud, il faudrait construire chaque année 4000 logements. On n'en construit aujourd'hui que 2000!

Qu'est ce que l'ASPAN-SO ?

L'Association suisse pour l'aménagement national - section de Suisse occidentale (ASPAN-SO) collabore avec l'association faîtière (VLP-ASPAN) dans le but de veiller à la coordination de l'aménagement du territoire des communes, des cantons et de l'ensemble du pays.

Elle défend le point de vue de la Suisse occidentale en matière d'utilisation du sol afin d'assurer une gestion équitable des espaces nécessaires à l'habitation, aux activités et aux loisirs de la population tout en veillant aux conditions environnementales. Elle participe aux diverses consultations en préavisant sur les projets de lois et d'ordonnances traitant d'objets la concernant.

Elle fournit par ses publications, ses journées d'information et de formation et ses « Cahiers » paraissant trois fois l'an, une position proprement romande sur des sujets d'actualité ou qui relèvent de débats de fond. Elle permet ainsi aux communes, aux cantons et à l'ensemble de ses membres individuels (avocats, architectes, spécialistes de la protection de l'environnement et à toutes personnes intéressées par une gestion adéquate du sol) de prendre connaissance des nouvelles dispositions en matière de l'aménagement du territoire et de leur application.

Elle agit en coordination avec ses organisations-soeurs.

Elle constitue ainsi un lieu de partage des idées dans un esprit démocratique.

Pour en savoir plus, vous trouverez toutes les informations utiles sur le site web www.aspan-so.ch