Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2015)

Heft: 2088

Artikel: Densifier, le nouveau credo de l'aménagement, la densification est porteuse de beaucoup d'espoirs, mais sa concrétisation se heurte à de nombreux obstacles

Autor: Rey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1017361

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: 14.07.2025

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

ne peut se conjuguer avec un désaccord permanent tel que le pratique l'UDC.

Voyez la politique d'asile. L'UDC a fait de ce dossier son fonds de commerce. Mais lorsque le Conseil fédéral propose une procédure accélérée – ce qu'elle a toujours revendiqué –, elle s'y oppose seule contre tous (DP 2086).

Dans une interview par ailleurs émouvante, Doris Fiala, conseillère nationale PLR zurichoise qui vient de visiter plusieurs camps de réfugiés au Proche-Orient, dénonce vigoureusement l'utilisation de l'asile comme «*jouet électoral*». Mais elle croit pouvoir discipliner l'UDC en lui concédant un deuxième siège au Conseil fédéral: mettons-les *«à ramer avec nous dans la barque plutôt que de les laisser faire des vagues dehors»*.

Problème: l'UDC n'a point d'intérêt à ramer, c'est le gouvernail qui l'intéresse. Et pour s'en emparer, elle est prête à faire des vagues à l'intérieur. La brève expérience exécutive de son mentor, Christoph Blocher, et le sens pour le moins défaillant de la collégialité de son actuel ministre, Ueli Maurer, en témoignent.

Densifier, le nouveau credo de l'aménagement

La densification est porteuse de beaucoup d'espoirs, mais sa concrétisation se heurte à de nombreux obstacles

Michel Rey - 03 août 2015 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/27913

En acceptant la loi fédérale révisée sur l'aménagement du territoire en 2013, le peuple suisse a clairement souhaité mettre fin à l'extension des zones à bâtir et au mitage du territoire. Il veut une urbanisation maîtrisée qui passe par la densification des zones à bâtir existantes, construites ou non.

La densification peut se mesurer de différentes manières et à différentes échelles. C'est le rapport entre un indicateur statistique et une surface de territoire. Il y a plusieurs densités à considérer: population, emplois, nombre d'unités de logement, surface de plancher. Mais la densité a aussi une dimension subjective. Sa perception est fort différente selon les quartiers (à l'exemple des tours) et a souvent une connotation négative, symbole d'entassement des gens et de détérioration de la qualité de vie. Le site densite.ch fournit des informations intéressantes à ce sujet.

Le bureau zurichois Wüest & Partner a évalué les potentiels de densification en termes d'habitants (ou d'emplois) par hectare à 11 millions d'habitants pour l'ensemble de la Suisse, soit 2,8 millions supplémentaires. Ainsi si les zones à bâtir – construites ou non – étaient densifiées, les cantons de Vaud et de Genève pourraient accueillir respectivement environ 300'000 et 200'000 habitants supplémentaires. Bien sûr, il s'agit d'une analyse théorique, la réalité étant bien plus complexe.

La densification est à l'œuvre dans les villes

L'urbanisation vers l'intérieur est déjà à l'œuvre dans les villes. Preuve en est l'augmentation de la population urbaine constatée ces dernières années. On y construit de façon plus dense. Ce sont aussi toutes les transformations et extensions de bâtiments existants, à l'exemple de maisons familiales rachetées, rasées et remplacées par des immeubles d'appartements vendus en propriété par étages.

La réaffectation des friches ferroviaires et industrielles offre aussi des opportunités de

densification. Les projets et réalisations de l'Ouest lausannois sont, en Suisse romande, de bons exemples de densification soucieuse de la qualité de vie. On y prévoit 20'000 habitants supplémentaires et 10'000 nouveaux emplois d'ici 2030.

A quoi s'ajoutent les nombreux projets visant à densifier des quartiers, notamment les zones de villas. Ce sont des opérations conflictuelles et aléatoires quant aux résultats.

Elles prennent la forme d'une stratégie douce, à l'exemple du canton de Fribourg où l'on a décidé d'augmenter l'indice d'utilisation du sol, espérant activer les réserves de construction et valoriser ainsi les biens-fonds. Il semble que ces nouveaux droits à bâtir n'incitent guère les propriétaires de villas à densifier leur propriété.

Une stratégie plus volontaire a été choisie par le canton de Genève. Devant la difficulté de créer de nouvelles zones à bâtir, il veut promouvoir le logement dans les zones de villas. Très étendue, la zone villas de Genève s'étend sur 3000 ha et compte 20'000 maisons. Une petite partie de cet ensemble (11,5% soit 350 ha) est vouée à disparaître à terme au profit de nouveaux quartiers à vocation plus urbaine. Cette stratégie volontaire risque de se heurter aux réticences des propriétaires concernés ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le programme national de recherche *Nouvelle qualité urbaine* a formulé des propositions pour densifier les villes tout en garantissant la qualité de vie. Les chercheurs estiment qu'on ne peut simplement construire des bâtiments plus hauts et plus volumineux qui entreraient en conflit avec les structures existantes; de plus, il n'est souvent pas possible de créer de nouveaux espaces publics ouverts (parcs, rues, places de stationnement). Les potentialités de densification sont dès lors à valoriser dans les périphéries urbaines où il est possible de réaménager des zones industrielles et commerciales. On peut y mélanger commerces, bureaux et habitats, réutiliser et agrandir des locaux industriels pour en faire des logements.

La densification demande une nouvelle culture de l'aménagement

Densifier les zones à bâtir constitue un objectif ambitieux, mais complexe et surtout conflictuel. Il impose une nouvelle culture de l'aménagement.

Les 40 dernières années ont été marquées par une urbanisation extensive, les villes et villages se développant au détriment des campagnes. Les zones à bâtir étaient créées en grignotant les terres agricoles. Elles étaient destinées à des habitants ou des usagers qui, généralement, ne résidaient pas encore sur les lieux au moment de leur planification. Les discussions avaient lieu entre les autorités communales, les propriétaires de terrains et les investisseurs et promoteurs immobiliers. Les litiges éventuels tournaient autour des droits de propriété et des droits à bâtir. Chacun y trouvait son compte.

Refaire la ville sur la ville est par contre plus complexe. On cherche à transformer un espace qui, en règle générale, est déjà habité. Ce qui veut dire que l'on demande à ceux qui occupent les lieux d'accueillir de nouveaux habitants et usagers. Les risques et changements qui en découlent sont évidents, alors que les avantages à en tirer sont incertains ou difficiles à identifier. Les droits de propriété se heurtent aux usages des lieux par leurs habitants. Il n'est pas étonnant que cet urbanisme soit plus conflictuel.

C'est pourquoi plusieurs associations d'habitants de l'agglomération lausannoise ont mis en place une coordination pour défendre leurs intérêts de façon collective face à des projets immobiliers et urbanistiques, qui mettent en question leurs logements et la qualité de vie dans leur quartier ou commune. Elles ne sont pas opposées *a priori* à la densification, mais formulent trois propositions pour en assurer le succès.

D'abord, pas de densification urbaine au coup par coup. Il faut que les autorités communales élaborent et adoptent un cadre de

référence. Il s'agit de définir de façon explicite où, pour quelles raisons, de quelle manière et à quelles conditions la rénovation et la densification sont admissibles dans la commune.

Ensuite, les problèmes de mise en œuvre et de concrétisation de la densification doivent être réglés au stade de la planification, via par exemple la signature d'une convention entre la municipalité et les propriétaires-promoteurs de l'opération. Il s'agit de fournir aux habitants en place des garanties sur leur futur logement et leur loyer ainsi que sur les mesures pour garantir la qualité du quartier. Et ceci avant le début des travaux.

Enfin, pas de densification sans concertation dès le début de la démarche de densification et non à une simple information en fin de démarche quand les projets sont ficelés. Les associations font référence à une brochure publiée par les services des communes et du logement du canton de Vaud: *Participation et logement, construire pour et avec la population – Un guide pour les communes vaudoises*.

Réforme de l'imposition des entreprises: I. – Les enjeux

Les intérêts divergents des cantons empêchent l'émergence d'un taux satisfaisant à la fois pour l'activité des entreprises et pour les finances publiques

Jean-Daniel Delley - 31 juillet 2015 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/27909

Le projet de réforme fiscale RIE III fait la part belle aux entreprises et valide la concurrence fiscale entre les cantons. A terme, la compétitivité économique ne peut reposer sur une fiscalité aussi déséquilibrée.

Le temps presse. Le Conseil fédéral a adopté son *Message* sur la réforme de l'imposition des entreprises le 5 juin dernier. Aussitôt la commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats – le Conseil prioritaire – s'est mise au travail.

C'est que la Suisse ne peut plus tarder à répondre aux exigences de l'Union européenne et de l'OCDE, relatives au traitement fiscal privilégié qu'elle offre aux sociétés étrangères établies sur son sol. Par ailleurs, il s'agit de mettre en place rapidement une nouvelle imposition uniforme de manière à offrir un cadre juridique stable aux entreprises déjà inquiètes de l'introduction prochaine de contingents pour la main-d'œuvre étrangère.

Mais derrière ces intentions louables se dissimule un projet inacceptable, qui diminue encore la part déjà modeste des entreprises aux budgets des collectivités publiques.

L'imposition très légère des entreprises

On sait le traitement privilégié accordé par les fiscs cantonaux aux sociétés étrangères désireuses de s'implanter en Suisse. Grâce à des statuts spéciaux – *holding*, société mixte et de domicile –, les bénéfices réalisés à l'étranger ne sont pas taxés par les cantons, sans même que doive être apportée la preuve qu'ils l'ont été ailleurs. Denknetz, le réseau de réflexion de la gauche helvétique, estime à 30-35 milliards par an les ressources fiscales échappant ainsi à d'autres pays… et en grande partie au nôtre.

La concurrence acharnée entre les cantons pour attirer des entreprises a brutalement réduit le taux d'imposition sur les bénéfices. Selon l'indice de taxation de l'institut BakBasel, neuf d'entre eux se placent dans les dix places internationales les plus avantageuses fiscalement, dépassés par le seul Hong Kong. Et en comparaison internationale, même les