

# «La densification entraîne des coûts considérables»

Les défis pour les communes ont nettement augmenté avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), affirme Lukas Bühlmann, directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN).



Lukas Bühlmann, directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN). Photo: VLP-ASPAN

**Monsieur Bühlmann, la notion de densification est devenue le symbole d'une gestion économe du sol. Est-il possible de l'exprimer en chiffres?**

**Lukas Bühlmann:** La densification ne peut pas être exprimée en chiffres, elle est relative. Ce qui paraît dense dans une commune rurale ne l'est pas forcément dans une grande ville. Densifier, cela ne signifie pas non plus nécessairement construire des tours. Entre les quartiers de bâtiments à deux ou trois étages et les gratte-ciel, il existe de nombreuses formes intermédiaires. La densification implique aussi de combler des dents creuses, c'est-à-dire de construire sur des terrains classés en zone à bâtir et propres à la construction qui étaient thésaurisés jusqu'alors. Les cantons doivent désormais prévoir des mesures juridiques contre la rétention de terrains constructibles.

**Dans le même temps, la densification nécessite des critères esthétiques. Si l'on autorise une utilisation plus élevée, le projet doit être particulièrement bien conçu. Sur quels critères les autorités locales chargées de la construction peuvent-elles s'appuyer?**

**Bühlmann:** La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) réclame effectivement une densification de haute qualité. Il ne faut pas créer des quartiers sans visage présentant une qualité de bâti et une

qualité de vie insuffisantes, et encore moins des ghettos sociaux. Les critères d'une densification de haute qualité sont un bonne diversité d'utilisations mêlant habitations, lieux de travail, de loisirs et de rencontres, la garantie d'une bonne offre de base en matière d'achats, de santé et d'écoles, une vaste gamme de logements pour une population correctement mélangée, des places et des espaces routiers présentant une forte qualité de séjour, des espaces verts, de bonnes connexions aux transports publics, un réseau attrayant de chemins pour piétons et de pistes cyclables.

**Cela fait de nombreux facteurs. Quelles sont les libertés qui restent aux communes?**

**Bühlmann:** La révision de la loi limite les communes sur le plan de l'extension des zones bâties. En revanche, les communes disposent d'une large marge de manœuvre pour définir ce qui se passe à l'intérieur des zones à bâtir, et elles devraient utiliser davantage cette liberté pour le bien de la commune. Les défis pour les communes ont nettement augmenté avec la révision de la LAT.

**Le lotissement Ringling prévu à Zurich-Höngg a été arrêté par le Tribunal fédéral, notamment en raison de l'absence d'intégration urbanistique dans le site construit. Là aussi, on peut se demander si, en matière d'aménagement du territoire, l'autonomie communale est encore garantie?**

**Bühlmann:** Le lotissement Ringling a été rendu possible grâce à l'instrument zurichois du «plan d'extension» qui permet de s'écarter sensiblement du règlement sur les constructions et l'aménagement dans le cadre du permis de construire. Ainsi, on aurait construit un bâtiment de sept étages au milieu de bâtiments de trois étages. Face à une telle surutilisation, les exigences imposées à la qualité des bâtiments et à l'intégration dans leur environnement sont légitimement très élevées. Le Tribunal fédéral a estimé qu'elles n'étaient pas satisfaites. Il aurait sans doute mieux valu procéder par le

biais d'un plan de quartier. Cela aurait permis une plus large consultation de la population et aurait sans doute abouti à une plus grande acceptation.

**En général, la qualité coûte cher. Les projets de densification sont-ils rentables pour le secteur immobilier?**

**Bühlmann:** Il ne fait pas de doute que la qualité n'est pas gratuite. Mais les investissements en valent la peine. Un bon environnement résidentiel et une qualité de bâti élevée créent une identité et suscitent une plus grande satisfaction de la part de la population. Cela va souvent aussi de pair avec un lien plus étroit entre la population et le lieu et avec une plus grande volonté de fournir des prestations d'intérêt public. Le secteur immobilier lui aussi est intéressé par une qualité élevée du bâti, comme l'a montré un congrès organisé en septembre dernier par la VLP-ASPAN sur la dichotomie entre densité et rendement. Les gens sont prêts à payer plus pour un espace habitable présentant une plus grande qualité du milieu bâti.

**Les personnes aux revenus plus modestes pourraient donc être poussées hors des quartiers revalorisés?**

**Bühlmann:** Une qualité élevée du bâti peut avoir des effets de refoulement, dans ce sens que les personnes aux faibles revenus n'ont plus les moyens pour payer les loyers. Il est dès lors important que les communes veillent à ce qu'il existe des espaces habitables abordables, en adoptant des prescriptions en matière d'utilisation dans le règlement sur les constructions et l'aménagement ou en remettant des terrains qui leur appartiennent à un organisme de construction d'utilité publique.

**La Confédération prévoit une croissance démographique plus forte qu'au moment de l'adoption de la révision de la LAT. Faut-il s'attendre à ce que la Suisse ne déclassé que peu de terrains à bâtir?**

**Bühlmann:** La Confédération a élaboré avec les cantons des directives tech-

riques pour le dimensionnement des zones à bâtir. Celles-ci s'appuient sur les scénarios démographiques de l'Office fédéral de la statistique. Comme l'évolution prévisible pousse à corriger ces scénarios à la hausse, il faudra déclasser un moins grand nombre de terrains.

### La qualité du bâti pour tous devrait également être atteinte par le biais de la taxe sur la plus-value. Selon vous, cet instrument a-t-il l'effet escompté?

**Bühlmann:** La densification entraîne des coûts supplémentaires considérables pour les communes. La desserte, en particulier par les transports publics, doit être étendue. Des locaux scolaires doivent être construits. Les espaces publics doivent être revalorisés et des espaces verts doivent être créés. Il est juste que les propriétaires fonciers prennent en charge une partie de ces coûts supplémentaires. En effet, ces infrastructures leur apportent une plus-value, par exemple lors de la création d'un nouveau parc ou d'un arrêt de bus devant la porte de leur immeuble. Par ailleurs, la population contribue plus volontiers à la densification lorsqu'elle reçoit

quelque chose en échange et qu'elle n'est pas obligée de supporter tous les frais des infrastructures par le biais des impôts. Dans cette mesure, il faut aussi une compensation de la plus-value lors des changements d'affectation et des déclassements. La situation de départ et donc le besoin d'une compensation de la plus-value ne sont cependant souvent pas les mêmes dans les villes et les grandes communes et dans les communes petites ou rurales.

### Avez-vous un modèle favori?

**Bühlmann:** Je suis un défenseur des réajustements cantonaux qui laissent les communes libres d'introduire ou non une compensation de la plus-value lors des changements d'affectation et des déclassements, ce qui va tout à fait dans le sens de l'autonomie communale.

### Quelles sont les questions actuelles les plus urgentes que les communes posent à l'ASPAN? Comment les communes réagissent-elles aux nouvelles règles de la LAT?

**Bühlmann:** Dans de nombreuses communes, c'est au centre de la localité que

la pression est la plus forte. Les magasins et les cafés disparaissent, le village se retrouve coupé en deux par une route très fréquentée, les localités sont parfois peu attrayantes pour ceux qui voudraient y habiter, il manque de plus en plus d'argent pour entretenir les immeubles. Cela crée de véritables spirales descendantes. Il existe donc un énorme besoin d'agir. Sur ce plan, la VLP-ASPAN peut aider les communes en leur donnant des conseils. Nous disposons d'une riche expérience sur toutes ces questions et nous pouvons recourir à un réseau d'experts compétents. A l'aide d'exemples et d'expériences venant d'autres communes, nous pouvons également montrer comment aborder au mieux le développement intérieur et la densification et comment organiser la collaboration avec les propriétaires fonciers, les investisseurs et la population.

*Interview: Denise Lachat  
Traduction: coText*

### Infos:

<http://www.vlp-aspan.ch/f>

Publireportage

## Géodonnées, le complément idéal des propres répertoires d'adresses

Pour les communes et leurs forces d'intervention, il est souvent question de localiser rapidement des bâtiments, de planifier précisément les trajets ou de vérifier des adresses en évitant les erreurs. Dans toutes ces situations, les géodonnées de la Poste sont une aide précieuse. Elles complètent les données d'adresses des communes: associées, il en résulte des données particulièrement actuelles et complètes.

Lors d'interventions des pompiers, chaque minute compte. Le lieu d'intervention doit être clairement défini et les pompiers ont besoin de connaître le trajet le plus court pour y accéder, ce qui, en particulier dans

les communes étendues ou montagneuses, n'est pas une tâche facile. Les géodonnées de la Poste servent notamment à cela. Le répertoire d'adresses intégral de tous les bâtiments desservis par la Poste permet aux communes de recouper et de compléter leurs données d'adresses existantes.

Dans la base de données «Géodonnées», les adresses de bâtiments desservis par la Poste sont dotées de coordonnées de systèmes officiels et peuvent être visualisées sur des cartes numériques par exemple. Les communes peuvent ainsi les utiliser comme base pour leur propre système d'information géographique (SIG).

### Des données parfaitement à jour

Les géodonnées de la Poste sont le fichier de données le plus exhaustif et le mieux actualisé des adresses de bâtiments en Suisse. En effet, non seulement la Poste



*Les géodonnées de la Poste complètent les données d'adresses des communes avec les coordonnées topographiques officielles.*

contrôle au quotidien les données d'adresses lors de ses tournées de distribution, mais elle vérifie et actualise également les coordonnées sur une base régulière. Les communes peuvent demander les géodonnées par le service en ligne «Commande de géodonnées» de la Poste: [www.poste.ch/aeodaten](http://www.poste.ch/aeodaten).

### Les avantages pour les communes

- Localisation extrêmement précise des bâtiments et adresses
- Intégration dans leur propre système d'information géographique (SIG)
- Contrôle de la qualité des adresses existantes pour les interventions des pompiers et de la police
- Planification des courses et calculs temps/distance pour les services communaux
- Développement du réseau, par exemple pour l'eau potable et les eaux usées