

*Seuls les propos énoncés font foi.*

Soleure, le 8 septembre 2017

## **Densification: qualité et rentabilité vont de pair**

**La Suisse veut mettre un frein au mitage du paysage et à la consommation du sol. Ainsi en a décidé le peuple en 2013 en acceptant la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Pour y arriver, aucune autre voie que celle de la densification et du développement vers l'intérieur n'est possible. S'y ajoute l'exigence d'améliorer la qualité des quartiers, des centres de localité et des espaces destinés aux habitants et aux usagers. Mais comment atteint-on cette qualité et qui est responsable? Lors de notre congrès consacré à la densification, un représentant de l'immobilier a reproché aux milieux de l'aménagement du territoire, aux pouvoirs législatif et exécutif leur manque de vision et de courage. Selon lui, ils n'incitent pas suffisamment à densifier et n'avanceraient souvent que des «solutions quelconques».**

Rassembler les promoteurs immobiliers, les investisseurs, les spécialistes de l'aménagement du territoire et les promoteurs économiques autour du thème de la densification et du développement vers l'intérieur: tel était l'objectif du congrès de l'Association pour l'aménagement du territoire VLP-ASPAN, qui s'est déroulé le 8 septembre 2017, à Soleure. La question au centre des débats était la suivante: comment densifier en alliant qualité et rentabilité?

### **La qualité? L'élément incontournable d'une densification rentable**

Pour Markus Mettler, CEO de Halter AG, une entreprise active dans la construction et l'immobilier, un lien direct existe entre la qualité et le rendement. Un urbanisme de qualité est la condition sine qua non d'une bonne rentabilité. Selon lui, «Une forte densité associée à une piètre qualité se traduit par un faible rendement». Voilà déjà une raison suffisante pour les investisseurs d'améliorer, dans les projets de densification, la qualité des quartiers densifiés. En revanche, Markus Mettler estime que les autorités ainsi que les organes législatifs et exécutifs manquent de vision et de courage: «Législatifs et exécutifs se gardent délibérément de créer des incitations à la densification ou aux constructions de remplacement», a-t-il dit dans sa présentation. On privilégie l'existant. Il évoque, comme exemple, le nouveau règlement des constructions et des zones de la Ville de Zurich. En outre, certaines communes qualifiaient déjà d'élévé le plus petit indice de densité (1.0). Pour Markus Mettler, des prescriptions en matière de protection contre le bruit ou en faveur du patrimoine, des règles sur l'ombre portée ou le principe d'«une place de stationnement par logement», sont autant d'éléments contre-productifs. En résumé: pour le spécialiste de l'immobilier, des normes «antédiluviennes» font obstacle à des projets novateurs de densification.

### **Plus de logements en location, moins de villas, encore peu de tours**

Le chemin vers une densification et un développement vers l'intérieur efficaces est encore long: c'est ce qu'a démontré dans son exposé Patrick Schnorf, de l'entreprise de conseil Wüest Partner AG. Sur le marché immobilier, la tendance va en faveur de la construction de logements en location, au détriment des villas individuelles. En termes d'aménagement du territoire, c'est une bonne nouvelle, étant donné que les

logements en location sont en principe moins gourmands en sol et nécessitent moins de ressources financières et écologiques par personne que les maisons individuelles. Cependant, on ne construit pas toujours à des emplacements offrant une bonne desserte, comme le préconiserait la densification. En outre, la hauteur des bâtiments – autre indicateur de densité - n'a que peu augmenté. En Suisse, les tours figurent tout en bas de la liste des logements convoités par les personnes à la recherche d'un appartement. Selon Patrick Schnorf, les tours restent un segment de niche. Jusqu'à ce jour, le marché immobilier ne s'est développé que mollement en faveur d'un développement vers l'intérieur.

### **Densifier, c'est donnant-donnant**

Il est du ressort des cantons et des communes de créer des incitations à la densification et au développement vers l'intérieur. La compensation de la plus-value, dont l'introduction est imposée par la loi sur l'aménagement du territoire (art. 5 LAT), en est une. Doivent être compensés, en règle générale par le biais d'une contribution financière à la commune, les avantages «significatifs» que retire le propriétaire d'un bien-fonds suite à une décision d'aménagement (par ex. le droit d'augmenter les possibilités de construire). Idéalement, les produits de la plus-value sont ensuite utilisés au profit de la population à travers des projets qui augmentent la qualité du bâti: la création de parcs (ex. le parc Erlenmatt à Bâle ou le parc du Reposoir à Nyon VD) ou encore d'un parking public permettant la revalorisation d'un port (ex. Swiss-Re à Zurich).

Comme l'a relevé Christa Perregaux DuPasquier, avocate et vice-directrice de VLP-ASPAN, la compensation de la plus-value c'est du «donnant-donnant». Les propriétaires fonciers retirent un profit pécunier de décisions d'aménagement ou de projets de densification, et en font profiter la collectivité.

Car c'est bien la qualité des projets de densification qui feront que la population les acceptent. Ce lien a été souligné à maintes reprises durant le congrès, tant par les représentant-e-s des milieux immobiliers que de l'aménagement du territoire. La contribution de plus-value «met de l'huile dans les rouages de la densification» en permettant de financer la qualité recherchée dans les quartiers densifiés.

### **Le dialogue sur le développement vers l'intérieur s'intensifie**

Les milieux de l'immobilier, les aménagistes ainsi que les autorités doivent favoriser une compréhension réciproque de leurs dossiers si l'on veut que le but du développement vers l'intérieur soit atteint. Le conseiller d'État neuchâtelois Laurent Favre a annoncé lors du congrès que la Conférence tripartite – une plate-forme de la Confédération, des cantons, des villes et des communes – mettra sur pied, à ce sujet, un «dialogue Développement vers l'intérieur».

### **ASSOCIATION SUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT NATIONAL**

Personnes de contact et complément d'information :

- Lukas Bühlmann, directeur VLP-ASPAN, tél. 079 773 63 88
- Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice VLP-ASPAN, tél. 079 330 37 56
- Photos tirées du programme et disponibles sur Internet: <http://bit.ly/2elQkri>
- Photos de haute résolution: <http://bit.ly/2wbolai>

Vous trouverez la version actualisée de ce communiqué sur: [www.vlp-aspan.ch/fr/actualite](http://www.vlp-aspan.ch/fr/actualite)

---

Depuis 1943, VLP-ASPAN est l'Association nationale pour le développement territorial en Suisse. Elle est une plate-forme d'information et de conseil destinée aux cantons, aux villes, aux communes et aux professionnels privés pour toutes les questions en lien avec l'aménagement du territoire et l'environnement. Tous les cantons ainsi que la moitié des communes suisses sont membres de VLP-ASPAN, de même que de nombreuses entreprises, associations ou fédérations, des professionnels de l'aménagement du territoire et des transports, des architectes ou encore des juristes. [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)