



**Lignes directrices pour
le développement territorial
→ propositions
de l'économie**

RESPONSABLE DU PROJET



RUDOLF MINSCH

Chef économiste et responsable
Politique économique générale et
formation chez economiesuisse

COLLABORATEUR DE PROJET



FABIAN SCHEIDEGGER

Collaborateur scientifique
Politique économique générale et
formation chez economiesuisse

REMERCIEMENTS

Les présentes lignes directrices ont été élaborées par economiesuisse en collaboration avec son groupe de travail Développement territorial, et ont été adoptées par le Comité le 5 septembre 2024. Roger Wehrli, ancien responsable suppléant Politique économique générale et formation chez economiesuisse et désormais directeur de Chocosuisse et de Biscosuisse, y a largement contribué. Des remerciements particuliers vont aux membres du groupe de travail qui ont participé activement à l'élaboration des présentes lignes directrices :

- Cornelia Birchler, Zürcher Handelskammer
- Raphael Buchbauer, Handelskammer beider Basel (HKBB)
- Oriane Engel, Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI)
- Romana Heuberger, Société Suisse des Entrepreneurs (SSE)
- Andrew Karim, Flughafen Zürich AG
- Elia Lardi, Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden
- Anna Bozzi, scienceindustries
- Sven Marti, Zürcher Handelskammer
- Frédéric Pittet, Swiss Life AG
- David Plüss, cemsuisse
- Philippe Tschopp, Aargauische Industrie- und Handelskammer (AIHK)
- Adrian Wyss, Implen SA
- Claudio Zihlmann, Zürcher Handelskammer

→ Sommaire

2 Management summary

4 Introduction

5 Évolutions et défis
du développement territorial

14 Pierres angulaires
d'un développement territorial favorable à l'économie

- 14 1. Permettre le développement
- 19 2. Utiliser efficacement le territoire disponible
- 27 3. Renforcer l'attrait de la place économique

→ Une politique de développement territorial au service d'un développement économiquement judicieux du domaine bâti

En Suisse, il est de plus en plus difficile de développer l'espace bâti en fonction des besoins. On manque de logements dans quantité d'endroits et les infrastructures sont de plus en plus nombreuses à atteindre leurs limites. Un cocktail délétère de procédures d'autorisation longues, d'instruments de développement territorial rigides et de réglementations dommageables, retarde le développement dont nous avons un urgent besoin. Il faut trouver des solutions afin que la Suisse parvienne à relever le défi de la densification. La politique en matière d'aménagement du territoire devrait être mise plus résolument au service d'un développement cohérent et économiquement judicieux du domaine bâti. Un tel développement profite à la société et reconnaît les besoins spécifiques de l'économie.

En matière de développement territorial, les trois grands objectifs d'economiesuisse sont les suivants :

- 1 Assouplir l'aménagement du territoire, afin qu'il crée les bases permettant une densification judicieuse et le développement des infrastructures, en tenant compte des besoins de l'économie lors de la pesée des intérêts.**
- 2 Construire doit redevenir attractif. Les nombreux blocages doivent être assouplis. Les procédures d'autorisation sont trop longues et retardent le développement de la Suisse.**
- 3 La politique en matière de développement territorial doit contribuer à renforcer l'attractivité de la Suisse en intégrant comme il se doit la dimension de la qualité de vie.**

Hormis ces objectifs principaux, les présentes lignes directrices énoncent des exigences spécifiques :

-  Les procédures d'autorisation doivent être accélérées. Il existe un potentiel d'amélioration sur de nombreux points – la portée de la protection des sites construits et des monuments devrait ainsi être réduite et les oppositions à nouveau limitées aux intérêts dignes de protection.
-  La troisième dimension doit être mieux exploitée. Les communes doivent faire preuve d'audace en la matière.
-  Une nouvelle génération de plans d'affectation doit réduire la complexité et miser sur des zones mixtes.
-  Le développement de la Suisse doit se faire à l'intérieur des zones constructibles. Hors de ces zones, seules des utilisations liées à un site doivent être possibles. La densification à l'intérieur des zones constructibles offre de nombreux avantages en termes de qualité du milieu bâti et de qualité de vie.
-  Actuellement, les intérêts de protection tels que la protection des sites construits ou des monuments dominent les pesées d'intérêts. La pesée des intérêts doit être plus équilibrée et mieux prendre en compte les préoccupations économiques.
-  L'État devrait laisser le marché immobilier aux acteurs privés et n'envisager d'intervenir qu'en cas de défaillance du marché.
-  L'aménagement du territoire ne doit pas faire fi du fédéralisme.

economiesuisse souhaite s'impliquer de manière constructive dans l'aménagement du territoire et défendre activement les intérêts de l'économie dans ce domaine. Les lignes directrices présentées ici constituent la base de cette démarche.

→ Introduction

LA POLITIQUE TERRITORIALE DOIT COMPOSER AVEC DES EXIGENCES TRÈS DIVERSES. LES DÉCISIONS MODÈLENT LA QUALITÉ DE VIE ET LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À LONG TERME DANS NOTRE PAYS.

La Suisse croît et, en parallèle, les exigences en matière d'aménagement du territoire se renforcent. Le développement territorial est à la traîne. En maints endroits, les logements se raréfient et les infrastructures critiques ne sont pas développées. Avec l'urbanisation croissante, ces problèmes s'intensifient surtout dans les centres. La population continuera de croître et voudra occuper plus d'espace. Cependant, le développement doit respecter les limites actuelles du milieu bâti, ce qui implique une utilisation plus efficace des surfaces. L'aménagement du territoire est confronté à de grands défis.

Selon les milieux économiques, l'aménagement du territoire doit devenir plus flexible et fournir les bases pour le développement du bâti en Suisse. En tant que société, nous sommes tous concernés par l'aménagement du territoire sur lequel nous évoluons jour après jour. Des règles communes sont donc nécessaires. Actuellement, notre législation en matière de planification et de construction freine le développement. Comme l'extension ne doit pas déborder les limites du milieu bâti, les conflits d'objectifs augmentent et les projets de construction font de plus en plus l'objet d'oppositions. Les processus d'autorisation se sont ainsi tellement allongés que construire est devenu peu attrayant en de nombreux endroits. Si l'on veut que les forces économiques puissent se déployer sur le marché immobilier, il faut absolument contrer cette tendance. Le signal non faussé du prix favorise en effet l'objectif d'une utilisation optimale des surfaces limitées dont dispose la Suisse.

L'aménagement du territoire ne doit pas être statique. Les besoins et les exigences en matière d'utilisation de l'espace sont soumis à une évolution constante. Les attentes évoluent aussi avec les valeurs de la société. Les progrès technologiques ont également un impact sur le type d'utilisation de l'espace. C'est pourquoi il convient d'utiliser de manière conséquente les possibilités offertes par la numérisation, y compris en matière d'aménagement du territoire, et de soutenir de façon continue la dynamique du développement territorial.

En résumé, il faut tendre vers des solutions flexibles, efficaces, axées sur le long terme et capables de fédérer harmonieusement des intérêts divergents, tout en tenant compte des conditions-cadre respectives. Les présentes lignes directrices passent en revue les principaux défis et les actions concrètes nécessaires pour une politique territoriale réussie.

→ Évolutions et défis du développement territorial

EN SUISSE, ON CONSTRUIT TROP PEU ET TROP LENTEMENT. LA PÉNURIE DE LOGEMENTS ET LES GOULETS D'ÉTRANGLEMENT DANS LE DOMAINE DES INFRASTRUCTURES DEVIENNENT DE PLUS EN PLUS UNE RÉALITÉ. RENDRE POSSIBLE LE DÉVELOPPEMENT NÉCESSAIRE EST LE DÉFI QUE DOIT RELEVER LA POLITIQUE TERRITORIALE

Pénurie croissante de logements dans les agglomérations

L'offre de logements est insuffisante malgré une demande élevée, ce qui entraîne une hausse des loyers et un faible taux de vacance.

En Suisse, les agglomérations en particulier ont vu les logements se raréfier ces dernières années en raison d'une demande croissante. Sur un marché qui fonctionne, l'offre de logements augmenterait face à une demande aussi forte. Sur le marché du logement, l'offre ne suit pourtant pas la demande dans les centres : il est difficile de trouver un logement adéquat et les prix augmentent. On peut par exemple observer les conséquences de ce dysfonctionnement en ville de Zurich, où les taux de vacance sont au plus bas et les loyers élevés pour les nouveaux locataires.

Croissance continue de la population

Avec une croissance démographique d'un million de personnes ces dix prochaines années, la Suisse fait face à des défis considérables en matière de construction de logements.

La population de la Suisse ne cesse de croître et a franchi pour la première fois la barre des 9 millions à l'été 2023. Selon l'OFS, le nombre d'habitants devrait continuer d'augmenter d'ici à 2050 – toutes régions confondues, mais surtout sur le Plateau. Le scénario de référence de l'OFS prévoit, en partant de 9 millions, une croissance de 11 % d'ici à 2040 et de 16 % d'ici à 2050¹. Pour la décennie à venir, il faut donc prévoir de nouveaux logements pour près d'un million de personnes.

¹ OFS – Monitoring des scénarios de l'évolution de la population de la Suisse 2020–2050

Besoin croissant en surface habitable

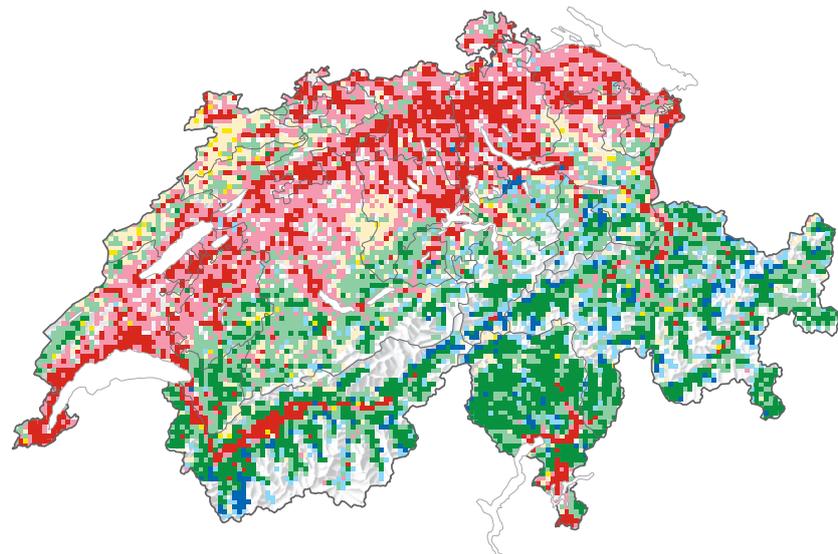
Le besoin de surfaces habitables est influencé par la croissance démographique, mais aussi par les préférences en ce qui concerne le type de logements, la progression des revenus et le télétravail.

Une population croissante signifie un besoin croissant en surfaces et infrastructures. Le nombre d'habitants n'est toutefois qu'un des facteurs déterminant le besoin en surface habitable. Ce dernier est aussi alimenté par la tendance des ménages à devenir plus petits. En quarante ans, la part des ménages d'une ou deux personnes a augmenté de 11 points de pourcentage pour atteindre 47%². Une économie croissante et dynamique a également besoin d'espace supplémentaire. Enfin, la progression du revenu par habitant et la possibilité de travailler chez soi renforcent le souhait d'avoir plus d'espace habitable.

De 1985 à 2018, la population a augmenté de 32% et les aires d'habitation de 61%. Les surfaces d'habitat ont donc augmenté presque deux fois plus vite que la population, surtout sur le Plateau et au détriment des terres cultivées. Les signes de densification observés ces dernières années indiquent que l'extension des surfaces bâties ralentit. Les défis sont toutefois loin d'être tous maîtrisés, car la population suisse continuera de croître.

Figure n° 1
Nouvelles utilisations apparues entre 1985 et 2018

→ De nouvelles surfaces d'habitat sont créées principalement en marge du Plateau.



Utilisations ayant le plus augmenté		Intensité de l'augmentation, en %	
■	Surfaces d'habitat	Non coloré	< 1,0
■	Surfaces agricoles	Couleur claire	1,0-4,9
■	Surfaces boisées (forêts et autres surfaces boisées)	Couleur foncée	≥ 5,0
■	Surfaces improductives		

Source : OFS – Statistique de la superficie

² OFS – Personnes en ménages privés selon la taille du ménage

Il manque 10 000 logements supplémentaires chaque année. Sans eux, les loyers réels augmenteront.

Les besoins ne sont de surcroît pas les mêmes partout en Suisse. Alors que les logements sont très demandés dans les agglomérations de Zurich, Genève ou Bâle, le taux de vacance est élevé dans les cantons du Jura et du Tessin, par exemple. Dans la décennie à venir, une hausse du besoin d'habitat et d'espace en général est toutefois attendue dans presque toutes les régions de Suisse. Cela fera augmenter le prix des logements et des bâtiments. D'après la théorie économique, l'offre devrait réagir – en se développant – et amortir la pression sur les prix. Pour éviter une hausse des loyers réels dans les années à venir, il faudrait à peu près 10 000 nouveaux logements par an³, faute de quoi les nouveaux loyers augmenteront.

Développement nécessaire des infrastructures

Les infrastructures ont vieilli et touchent à leurs limites en termes de capacités – elles doivent être développées.

Le succès de notre économie est impossible sans infrastructures qui fonctionnent. Cependant, la Suisse est confrontée à d'énormes défis en matière de construction d'infrastructures également. Bon nombre d'infrastructures datent des années 1970 et 1980 et devraient donc être rénovées, qu'il s'agisse de surfaces de circulation, du réseau électrique ou d'approvisionnement en eau. D'autres n'ont été développées que d'un pas hésitant et atteignent leurs limites de capacité à cause de la demande croissante. En dix ans, les heures d'embouteillage ont ainsi quasiment doublé sur le réseau des routes nationales, alors que le nombre de kilomètres parcourus n'a augmenté « que » de 5,3%. Cela montre clairement que le système arrive à saturation. Le rail connaît lui aussi des problèmes avec, par exemple, des retards dans la réalisation de projets d'extension déjà décidés (gare de Lausanne, par exemple) ou une complexité croissante dans l'exploitation et l'entretien. Il en va de même pour les aéroports nationaux où, vingt ans plus tard, les améliorations sécuritaires n'ont toujours pas été mises en œuvre en raison de procédures longues ou qui tournent en boucle. Dans le domaine de l'énergie également, la construction de parcs éoliens ou de lignes à haute tension peut durer vingt ans, voire plus. Enfin, pour moderniser les réseaux de téléphonie mobile, les procédures d'autorisation vont souvent au-delà des cycles technologiques.

Volume insuffisant de construction

Malgré une demande élevée, le volume des constructions est très insuffisant.

Le développement urgent et nécessaire de l'immobilier résidentiel et des infrastructures n'avance pourtant guère. Même en tenant compte de tous les signaux de prix mentionnés, l'activité de construction reste incroyablement faible. Les permis de construire pour les logements en propriété sont au plus bas – c'est même un record –, ceux pour les logements locatifs sont à un niveau bas depuis dix ans. La construction de logements régresse même depuis 2018 (cf. figure n°2)⁴ alors que, fait notable, les conditions de financement ont été particulièrement favorables entre 2018 et mi-2022. Alors pourquoi cette morosité dans l'activité de construction ?

³ Avenir Suisse – La réalité des loyers

⁴ CS Marché immobilier suisse 2023

Figure n° 2a
Des autorisations de construire en baisse

→ Les demandes de permis et les autorisations de construire reculent alors que la demande est élevée.

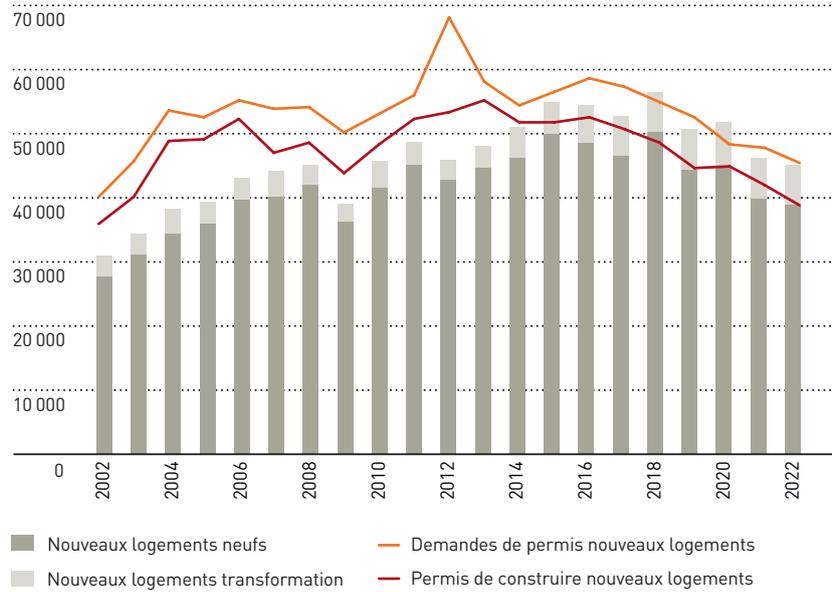
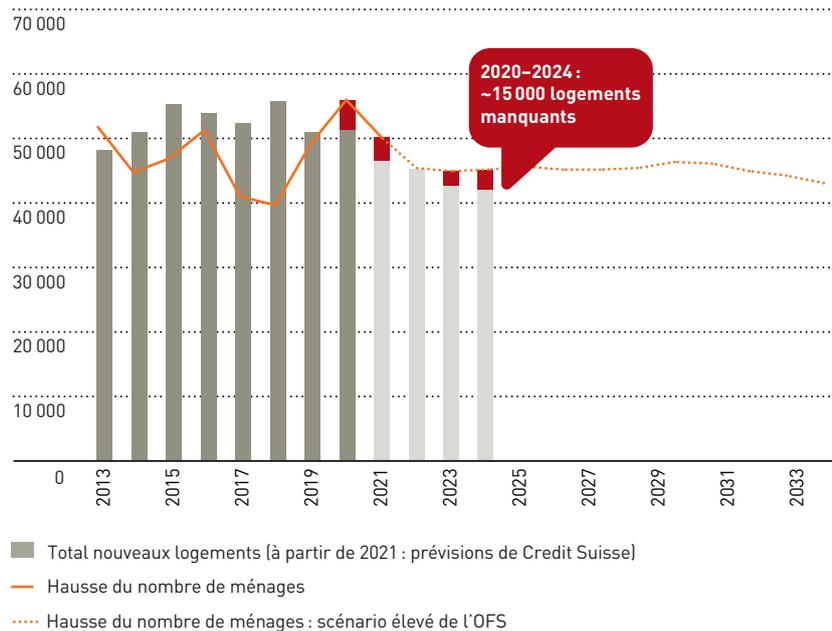


Figure n° 2b
Activité de construction insuffisante

→ L'augmentation du nombre de logements ne permettra pas de couvrir les besoins des ménages supplémentaires.



Source: Credit Suisse – Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie

Construire relève de la course d'obstacles chronophage

Pas à côté de chez moi : Les procédures d'autorisation sont de plus en plus lentes, aussi en raison de nombreuses oppositions.

Le problème est qu'il est devenu très difficile de construire, surtout dans les aires d'habitation existantes. Depuis l'entrée en vigueur de la loi révisée sur l'aménagement du territoire en 2014, l'urbanisation devrait en fait se développer vers l'intérieur, et donc la surface totale de l'habitat ne pas dépasser les zones constructibles. Avec un certain décalage, les effets de la loi se manifestent maintenant et il devient toujours plus clair que les gens veulent la densité du bâti, mais pas devant chez eux. Un nombre croissant de projets font l'objet d'oppositions, formées parfois par des parties à peine concernées. À cela s'ajoutent des conflits d'objectifs entre la densification et divers intérêts de protection. En dix ans, la durée de traitement – du dépôt de la demande à l'octroi de l'autorisation de construire – a ainsi augmenté de 67 % dans toute la Suisse⁵. C'est dans les villes, précisément là où le besoin de logements est le plus urgent, que les délais sont les plus longs. En ville de Zurich, par exemple, il faut compter 330 jours⁶, soit plus du double qu'en 2010. En 2023, des oppositions ont de surcroît été formées contre 71 % des projets de nouvelles constructions⁷. Face à des conflits d'objectifs, il faut trouver un équilibre entre les intérêts. Dans la pratique actuelle, ce sont parfois plusieurs autorités qui s'en chargent, plusieurs fois par projet et selon un processus difficile à comprendre. La combinaison de ces différents éléments crée le contexte actuel où les conditions de planification sont incertaines et freinent la volonté d'investir.

Gestion rigide des zones – obstacle à l'utilisation efficace du sol

Les réserves suisses de terrains à bâtir ne se trouvent pas là où la demande est la plus forte, elles sont insuffisamment aménagées et mal desservies.

Il existe certes encore des réserves de terrains à bâtir qui, selon le Credit Suisse, pourraient accueillir 1,6 million de nouveaux habitants⁸, mais elles ne sont pas réparties uniformément dans tout le pays. Selon l'Office fédéral du développement territorial (ARE), près de la moitié des réserves « toujours considérables » se trouvent dans des communes urbaines et un quart environ dans des communes périurbaines et rurales⁹. Pour être vraiment utiles, elles devraient cependant se trouver là où les gens veulent habiter et ce n'est pas toujours le cas (cf. figure n°3). Aujourd'hui, un peu plus de la moitié de la population suisse vit dans des communes urbaines de grandes et moyennes agglomérations, où l'on ne trouve qu'un tiers environ de toutes les réserves de zones à bâtir de Suisse. Les zones plus rurales abritent en revanche des réserves proportionnellement supérieures à la population.

⁵ Avenir Suisse – La réalité des loyers

⁶ ZKB – Immobilien aktuell 2023

⁷ Conseil administratif de Zurich – Décision n°2071

⁸ CS – Marché immobilier suisse 2023

⁹ ARE – Statistique suisse des zones à bâtir

L'aménagement et la desserte de terrains situés à la campagne coûterait cher et ne serait pas efficace, car les infrastructures sont utilisées par peu de personnes.

Là où il y a de la demande pour des logements, les réserves de terrains constructibles font défaut et on surélève trop timidement.

Les emplacements en périphérie peuvent néanmoins être suffisamment intéressants, à condition d'être bien aménagés et desservis, avec un accès rapide aux centres. Mais voilà, la part de zones constructibles insuffisamment desservies par les transports publics prédomine déjà à partir de la catégorie des communes urbaines de petites agglomérations. Celles-ci abritent près des deux tiers de toutes les réserves de terrains à bâtir. Y améliorer la desserte entraînerait non seulement d'importants coûts initiaux, mais serait également hautement inefficace¹⁰, les coûts étant générés par peu d'habitants. Vivre à la campagne a en effet un coût plus élevé que vivre en ville. Ainsi, les coûts de mobilité des habitants de grands centres sont un tiers plus bas que ceux des habitants de régions rurales¹¹. Une urbanisation plus dense signifie des coûts d'infrastructure plus faibles par personne pour l'électricité, l'eau et les transports. D'un point de vue économique, il est donc judicieux de développer l'urbanisation là où les infrastructures existent déjà et sont utilisées par un grand nombre de personnes.

Là où il y aurait besoin de logements, les réserves de terrains constructibles sont donc comparativement petites et il est difficilement possible de mettre d'autres terrains en zone constructible. Pour accueillir un million d'habitants, les zones à bâtir restant dans les communes urbaines devraient donc subir une densification massive. Cela supposerait des bâtiments d'une hauteur en conséquence, qui à leur tour nécessiteraient des augmentations généreuses de l'indice d'utilisation. Malheureusement, de tels reclassements sont trop rares, et quand ils ont lieu, on se contente simplement d'autoriser sans grand courage un étage supplémentaire. Entre 2017 et 2022, seules douze des cinquante plus grandes communes ont d'ailleurs connu un degré de densification permettant au moins d'absorber la croissance démographique moyenne de la Suisse¹². Les maîtres d'ouvrage qui veulent construire plus haut que prévu par le règlement communal sur les constructions et l'aménagement doivent affronter de longues procédures et des prescriptions parfois dissuasives.

Le potentiel de développement ne se limite évidemment pas aux réserves de zones à bâtir – la densification peut aussi s'appliquer au bâti existant, lors de modernisations. Dans les villes en particulier, la plupart des nouveaux logements ne peuvent être créés que dans le parc immobilier existant. Pour pouvoir satisfaire la demande généralement élevée dans les communes concernées, il faudrait permettre là aussi d'aller bien plus haut lors de projets de modernisation.

¹⁰ ARE – Développement de l'urbanisation et coûts des infrastructures 2017

¹¹ La Vie économique – Les avantages financiers de la densification

¹² NZZ – Dicht, dichter, Bülach

Figure n° 3a
Comparaison de la population résidante avec les réserves de terrains à bâtir

→ Les Suissesses et les Suisses habitent dans les centres alors que les réserves de terrains à bâtir sont situées à l'extérieur de ceux-ci.

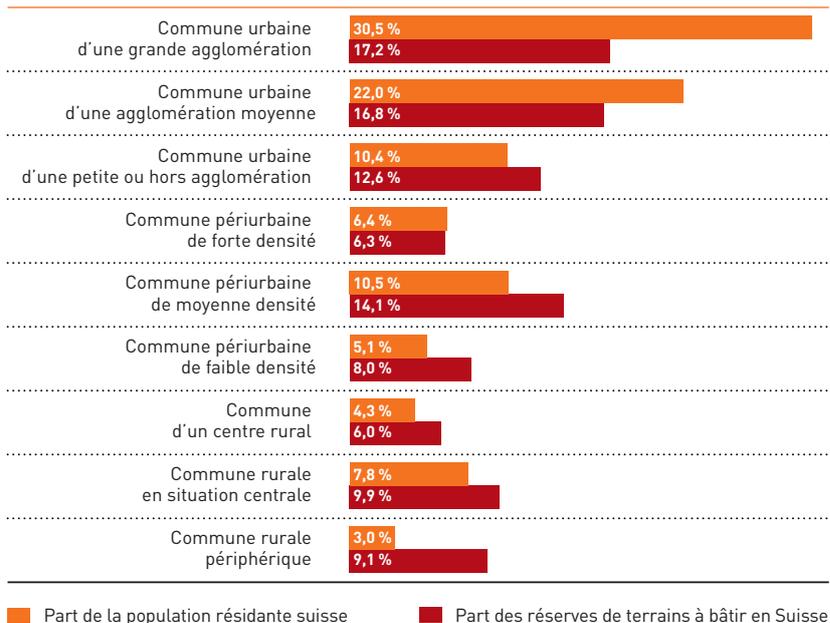
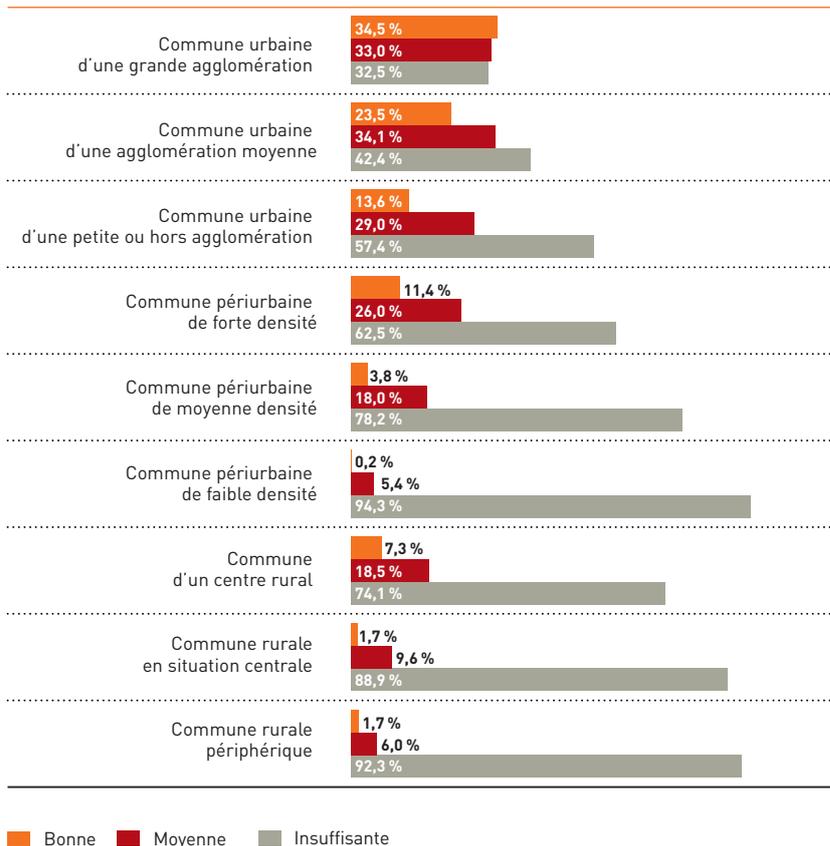


Figure n° 3b
Desserte des surfaces constructibles

→ Les surfaces constructibles situées hors des communes urbaines sont mal desservies par les transports publics.



Sources : OFS, ARE, economiesuisse

Potentiel de densification par reclassement

Pour permettre la densification, les propriétaires doivent être disposés à développer leurs terrains en conséquence. Sur ceux qui sont déjà construits, la transformation est pourtant souvent inintéressante du point de vue financier, même si la surface du bâti existant est disproportionnée par rapport aux besoins en surface des habitants. Les maisons individuelles offrent un exemple du potentiel d'augmentation de l'indice d'utilisation.

La Suisse compte 1,1 million de maisons individuelles (MI) habitées par 2,3 millions de personnes. Trois habitations sur cinq sont des MI, mais elles n'abritent que 27% de la population. Logiquement, les habitants de MI utilisent beaucoup plus de surface habitable et de terrain que la moyenne suisse. En plus, les maisons anciennes avec un grand besoin de modernisation hébergent souvent des personnes âgées qui vivent dans de petits ménages. Selon une étude de Wüest Partner, ce bâti a un potentiel pouvant être exploité sous certaines conditions. Il faut que les propriétaires aient la volonté de transformer et il faut que le changement de domicile puisse être financé.

Wüest Partner conclut qu'un tel changement de logement n'est pas toujours possible, mais financièrement intéressant, surtout dans les zones urbaines. Les régions plus urbaines sont en effet mieux aménagées et desservies, ce qui simplifie la densification des MI. Avec les coefficients d'utilisation, les communes disposent d'un instrument puissant : en plus d'encourager les habitants à déménager, ils renforcent également leur position pour changer de logement.

Les MI ne constituent pas un cas particulier. L'augmentation de l'indice d'utilisation profiterait aussi au reste du parc immobilier. Dans le secteur commercial par exemple, les rendements après une réaffectation en logements devraient être nettement supérieurs aux rendements actuels de l'utilisation de bureaux. Ce type de réaffectation n'a souvent lieu que pour des bureaux vides depuis longtemps et pour créer des logements dans le segment de prix supérieur. Là encore, des reclassements généreux amélioreraient sensiblement le rendement en faveur de la construction de logements.

Source : Wüest Partner – Das Verdichtungspotenzial von Einfamilienhausparzellen: realisierbar oder nur theoretisch?

Plans d'affectation obsolètes et rigides

Les plans d'affectation obsolètes de la Suisse empêchent des adaptations flexibles et une mixité judicieuse de surfaces dédiées au logement et au travail.

Les plans d'affectation actuels sont un vestige des temps anciens et sont encore marqués par une réalité sociale où le travail allait de pair avec le bruit et la pollution, où les utilisations étaient plus stables et où les agglomérations s'étendaient en largeur. Aujourd'hui, la donne est tout autre : travail et logement n'ont plus besoin de séparation stricte à l'ère du numérique, les exigences en matière d'espace changent beaucoup plus souvent avec la mobilité accrue et le progrès technologique rapide et, enfin, l'extension en largeur de l'habitat a cédé la place à la volonté de densifier. Le renouvellement des plans d'affectation prévu seulement tous les 15 à 25 ans n'arrange rien, au contraire. En clair, les communes fixent l'utilisation des zones à bâtir et ce cadre rigide empêche une adaptation aux nouvelles situations du marché. Dans les zones industrielles ou artisanales, par exemple, la construction de logements est fortement limitée, voire interdite. À l'inverse, les commerces et les PME n'ont pratiquement aucune possibilité de s'installer dans les zones résidentielles. Une utilisation efficace et adaptée aux besoins devient alors impossible, à l'exemple des bureaux, dont le taux de vacance dépasse largement¹³ celui des logements locatifs. Un reclassement ne serait certes pas rentable dans tous les cas (notamment à cause des restrictions de hauteur), mais beaucoup d'immeubles ne peuvent tout bonnement pas être reclassés à cause de la définition stricte des zones.

Construire plus vite, mot d'ordre de la décennie

Le défi des années à venir sera de réaliser le développement urgent de logements et d'infrastructures en tenant compte des besoins de l'économie.

Vu l'évolution des ménages prévue et les activités de construction actuelles, toujours plus de régions suisses devraient être confrontées à une pénurie de logements. Des zones à bâtir seront certes encore disponibles, mais rarement aux endroits où la demande est la plus forte. Le besoin s'accroîtra surtout dans les centres. Pourtant, les projets de construction y sont de plus en plus freinés par de nombreux intérêts individuels. Permettre le développement nécessaire de l'immobilier résidentiel et l'extension tout aussi urgente des infrastructures, tel est le grand défi de la politique territoriale pour ces prochaines années. Les besoins spécifiques de l'économie doivent être reconnus et pris en compte.

¹³ <https://www.ubs.com/ch/fr/private/mortgages/information/magazine/articles/rent-or-buy-when-does-it-pay-off.html>

→ Pierres angulaires d'un développement territorial favorable à l'économie

LA PROSPÉRITÉ DE LA SUISSE REPOSE SUR L'ATTRACTIVITÉ DE SON SITE. DES SOCIÉTÉS INTERNATIONALES MOBILES IMPLANTENT DES ACTIVITÉS DANS NOTRE PAYS, CE QUI RENFORCE SON ATTRAIT COMME LIEU DE TRAVAIL ET DE RÉSIDENCE. LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL JOUE UN RÔLE CLÉ À CET ÉGARD. IL FAUT RÉGULIÈREMENT SE DEMANDER COMMENT IL PEUT RENFORCER L'ATTRAIT DE LA SUISSE EN TANT QUE PLACE ÉCONOMIQUE ET LIEU DE VIE

Au vu des évolutions et des défis en matière de développement territorial esquissés dans le chapitre précédent, l'économie suisse se doit de participer aux débats en cours. Le présent chapitre présente les propositions de la faïtière de l'économie.

1. Permettre le développement

La politique territoriale doit permettre de réaliser des logements et des infrastructures en tenant compte des besoins et en temps utile.

La population suisse continuera de croître. Dès lors, la Suisse aura besoin de davantage de logements et devra développer ses infrastructures ces prochaines années pour que la qualité de vie et la qualité de la place économique restent élevées. Par ailleurs, les besoins de l'économie et des habitants changent constamment et les nouvelles technologies créent des besoins nouveaux en matière d'infrastructures. C'est pourquoi le développement des constructions et des infrastructures doit toujours être possible en fonction des besoins et dans un délai raisonnable. Il nécessite une libéralisation de la gestion des zones constructibles. En premier lieu figure la simplicité du droit en matière de construction et d'aménagement du territoire dans les cantons et les communes, avec la mise en œuvre d'instruments de gestion souples et le respect du fédéralisme.

Souplesse dans les législations cantonale et communale sur l'aménagement et les constructions

Il doit devenir plus simple de construire et il faut accélérer massivement les procédures d'autorisation.

Il faut simplifier et surtout accélérer la construction de logements en allégeant les prescriptions. Le traitement des demandes de permis de construire par un grand nombre d'offices et les oppositions causent de longs délais et alimentent l'insécurité en matière de planification. Un délai maximal de traitement des demandes devrait donc être ancré dans les législations cantonales. La pratique des oppositions mérite d'être scrutée. Aujourd'hui, elles peuvent être formées à de nombreux niveaux (plan directeur, plan d'affectation, plan de quartier, projet spécifique, modifications de projet, etc.). Cela ralentit considérablement le processus d'autorisation, un projet pouvant être touché par de multiples oppositions. De plus, ces recours ne devraient pouvoir être déposés que lorsque l'on est concerné par les faits reprochés. Le fait d'être concerné par un projet de construction ne doit pas donner « carte blanche » et laisser passer n'importe quel motif.

Exemple A

Procédures longues et exigences contradictoires

Les pouvoirs publics se contredisent mutuellement à propos des exigences relatives aux projets. Services de travaux publics cantonaux et communaux, protection des monuments, offices de l'environnement et de l'énergie : de nombreuses instances sont impliquées qui, lors de procédures d'autorisation, émettent des exigences qui s'excluent souvent les unes les autres. C'est notamment le cas quand des zones ou des bâtiments dignes de protection sont concernés. Les procédures d'autorisation tiennent alors de la course d'orientation avec une boussole qui a perdu le nord. Il en résulte, pour les entreprises et les particuliers, un surcroît de travail considérable et de substantielles hausses de coûts.

Les exigences en matière de prévention incendie et de protection des monuments en constituent un exemple classique. Ce sont deux piliers du droit de la construction qui s'opposent fréquemment dans les procédures d'autorisation. C'est ce qu'a durement vécu un hôtel historique d'une région de villégiature populaire : la prévention incendie exige des issues de secours modernes et sûres. La solution privilégiée par l'autorité compétente était un escalier extérieur. Ainsi, un projet a été développé en conformité avec les prescriptions sur la protection incendie. Or le service de protection des monuments n'était pas d'accord. L'escalier extérieur constituait à ses yeux une atteinte majeure à la substance et à l'aspect d'un ouvrage historique. Ce service a donc esquissé une adaptation du projet. Mais l'autorité compétente estima alors que les exigences en matière de protection incendie n'étaient plus respectées. Une véritable cacophonie qui a pour résultat que l'hôtel concerné est toujours sans solution.

Il revient aux autorités compétentes de s'engager en faveur d'une application cohérente de la législation ad hoc et d'harmoniser les différentes exigences pour favoriser une pondération globale entre les intérêts de la protection et ceux de l'utilisation. Une solution permettant de remédier à cette situation résiderait dans la création de « guichets uniques » pour les services de la construction et de la planification, avec des délais de traitement maximaux. Le constructeur devrait pouvoir traiter avec un seul interlocuteur de l'administration publique, tandis que les autorités se coordonneraient à l'arrière-plan. Si les différentes exigences et les étapes nécessaires sont traitées de manière professionnelle dès le début, il devient possible d'éviter à temps les erreurs et contradictions en cours de procédure, ainsi que les retards qui en résultent.

Les autorités doivent accroître l'efficacité de la procédure d'autorisation et réduire sa complexité.

Par ailleurs, il convient de remédier à l'anomalie voulant que les maîtres d'ouvrage doivent communiquer sur différents fronts, avec une multitude d'offices. Il faut un mécanisme d'autorisation efficace et entièrement numérisé où les demandeurs ont un seul interlocuteur officiel, qui règle aussi en arrière-plan les conflits d'intérêts internes et les discussions dans le cadre d'un processus transparent. Il n'y a pas que l'élaboration du cadre légal qui importe, mais également sa mise en œuvre. Le droit en vigueur doit être interprété de manière favorable à l'économie.

Un zonage audacieux dans les centres et des indices d'utilisation plus élevés

La croissance démographique devrait surtout avoir lieu dans les centres, car c'est là que la demande de logements est la plus forte. De nombreuses communes en situation centrale sont confrontées au défi de devoir adapter leur règlement sur les constructions et le zonage. Le plus souvent, la croissance doit toutefois se rabattre sur les zones d'habitation existantes, les surfaces constructibles situées au centre étant rares.

Afin que la croissance démographique puisse avoir lieu dans les centres, il faut pouvoir construire plus haut.

Il faut une vision globale de toutes les zones d'une commune ou d'un espace fonctionnel. Lorsque plusieurs zones sont développées, les communes doivent fixer des axes de développement judicieux au lieu de prévoir une solution uniforme pour toutes les zones – ce qui peut nuire à l'identité propre des quartiers et à la concentration de certaines activités (industrie, par exemple). Pour un aménagement du territoire dans le bâti existant, la politique et les autorités chargées de la planification doivent prendre des décisions courageuses. En construisant davantage dans les endroits recherchés, on permet en effet à plus de personnes de trouver un logement là où elles le désirent. Cela contribuera aussi à faire baisser les loyers et les prix de l'immobilier. L'effet de la surélévation est de surcroît scientifiquement fondé¹⁴ et constitue un instrument puissant pour stabiliser le marché immobilier.

Les autorités sont donc invitées à accélérer les changements d'affectation et à augmenter les coefficients d'utilisation dans les centres. Pour une densification efficace et attrayante, des décisions courageuses s'imposent. Il faut voir plus grand et autoriser des bâtiments attrayants qui s'intègrent bien au paysage urbain, le complètent, voire le développent. À cet égard, plusieurs nouveaux immeubles à Bâle et à Zurich peuvent être considérés comme précurseurs.

Des plans d'affectation plus souples adaptés au 21^e siècle

economiesuisse propose une planification d'affectation simplifiée avec seulement trois zones, qui favorise des zones mixtes attractives et accroît simultanément la flexibilité pour une adaptation à des besoins qui évoluent.

La Suisse est dotée d'une planification d'affectation obsolète, difficile à adapter aux conditions actuelles. S'il était déjà compliqué de prévoir les différents besoins d'espace à un horizon de 15–25 ans dans une Suisse plus stable, cela est devenu pratiquement impossible aujourd'hui. Les communes recourent donc toujours plus souvent à des révisions partielles et à des plans d'affectation spéciaux. Cette lutte contre les symptômes montre à quel point le régime de base des plans d'affectation s'est dilué et ne permet plus de relever les défis futurs en matière d'aménagement du territoire.

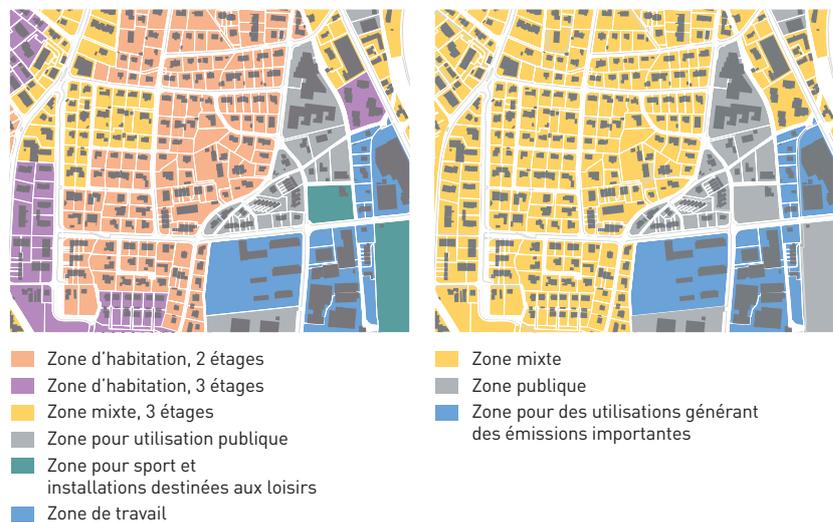
La planification directrice et d'affectation communale devrait par conséquent être entièrement repensée. Nous avons besoin d'un nouveau système plus flexible pour réagir à l'évolution démographique, aux poussées migratoires imprévues ou aux changements du cadre économique.

¹⁴ OFL – Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse – gros plan sur l'aménagement du territoire

economiesuisse propose une planification d'affectation¹⁵ réduite qui supprime la séparation stricte entre travail et logement, et favorise explicitement les zones mixtes. Cela permettrait de faire d'une pierre deux coups : une planification d'affectation nettement simplifiée qui, en même temps, instaure une mixité d'utilisation attrayante. Au lieu de l'actuelle foison peu claire de zones primaires, commerciales, d'habitation, centrales, de travail, etc., il n'y aurait plus que trois zones dans le système proposé : une pour les bâtiments publics, une pour les activités générant de fortes nuisances et le reste comme espace mixte accueillant tous les autres types d'affectation. La figure n° 4 montre comment un tel plan d'affectation réduirait et simplifierait la diversité actuelle des zones. Dans la zone mixte, un seul et même bâtiment pourrait ainsi abriter un café ou un restaurant au rez-de-chaussée, une activité de vente au sous-sol et, parallèlement, des bureaux et des logements aux étages supérieurs. Les entreprises générant de fortes nuisances, comme l'industrie ou la logistique avec beaucoup de trafic resteraient à l'écart de l'habitat, tandis que la zone publique comprendrait les bâtiments officiels ainsi que les espaces verts et de détente. Les nouvelles zones seraient complétées par un règlement allégé qui régit l'utilisation des parcelles, fixant le cadre pour le nombre autorisé d'étages et les règles de distance sur le terrain concerné. A priori, le règlement d'utilisation pourrait être assorti de conditions qui, si elles sont remplies, imposeraient une augmentation de l'indice d'utilisation. Cette nouvelle planification d'affectation permettrait de mieux tenir compte du besoin d'espace changeant, car la zone mixte assure une utilisation optimale de l'espace. Elle améliore en outre la qualité du milieu bâti et rend moins dépendant de la mobilité en favorisant des centres de villages et des quartiers urbains vivants.

Figure n° 4
Diversité réduite des zones
avec nouvelle planification
d'affectation

→ La focalisation sur des zones mixtes réduit fortement la complexité des planifications d'utilisation.



Source : EBP – Eine neue Generation der Nutzungsplanung

¹⁵ Cf. le rapport d'EBP (en allemand)

Accroître la part des zones mixtes est possible et améliorerait la qualité du milieu bâti.

Une planification d'utilisation réduite, telle que proposée ici, pourrait d'ores et déjà être mise en œuvre par chaque commune, conformément au droit. La ville de Bière applique déjà un tel plan d'affectation. La zone mixte y correspond à 64 % de la zone à bâtir. En tout, 96 % de la surface entière sont couverts par la zone mixte, une zone d'activité et la zone pour les bâtiments publics. En comparaison, les autres grandes villes de Suisse sont à la traîne avec, en moyenne, tout juste 13 % de leur surface classée comme zone mixte. Ces dernières années, la ville de Bière n'a cessé de gagner des places au classement des villes de Wüest Partner. De la 43^e place en 2017, elle est passée à la 29^e dans le dernier classement. Cette progression n'est pas due au seul aménagement du territoire. Dans certaines catégories, les zones d'utilisation flexible ont sans doute offert un cadre idéal pour des améliorations.

Les communes qui n'ont pas la possibilité de réorganiser leur plan d'affectation peuvent recourir au commerce des zones à bâtir ou aux plans directeurs partiels et plans d'affectation spéciaux. Judicieusement conçus, ce sont des instruments efficaces de l'aménagement du territoire pour établir un cadre flexible. Aujourd'hui, les communes doivent cependant oser une démarche courageuse – seules celles prêtes à changer seront ensuite bien placées pour relever les défis à venir.

Respect du fédéralisme

Le fédéralisme est essentiel dans le développement territorial pour une évolution tenant compte des besoins et une acceptation accrue.

La politique suisse est marquée par une tendance à la centralisation et à l'harmonisation. Celle-ci affecte dangereusement le développement territorial, car les harmonisations ne tiennent pas compte des besoins locaux en matière d'utilisation du territoire. Les réglementations locales sont souvent plus efficaces et favorisent de meilleures solutions. Les parties directement concernées peuvent être associées à leur élaboration, de sorte qu'elles sont mieux acceptées. C'est pourquoi il convient de renforcer le fédéralisme et donc des solutions locales et cantonales en matière de développement territorial.

Le développement territorial dans des espaces fonctionnels, l'harmonisation de certaines unités techniques et des infrastructures d'importance nationale constituent des exceptions.

Des exceptions ne doivent être accordées que si elles sont objectivement justifiées. Les espaces fonctionnels dépassent les frontières des unités politiques. Le cas échéant, une planification par-delà les frontières, par exemple pour les agglomérations, peut se révéler judicieuse. Une planification des espaces fonctionnels doit toutefois être le fruit d'une initiative individuelle des cantons et communes ou, le cas échéant, répondre à des demandes des milieux économiques. Elle ne peut être dictée par une instance étatique supérieure.

Il peut également se révéler utile d'harmoniser certaines définitions et unités de nature technique (par exemple le calcul de l'indice d'utilisation). Toute harmonisation suppose toutefois un besoin clairement lié au domaine concerné et une base légale ad hoc qui ne porte pas atteinte à l'orientation fédéraliste de l'aménagement du territoire.

Pour les infrastructures de transport d'importance nationale comme les aéroports, les autoroutes ou les réseaux de transport, il faut en outre s'assurer que les décisions finales soient prises par une autorité, afin d'éviter que plusieurs instances à différents niveaux fédéraux ne statuent successivement, comme c'est le cas aujourd'hui, et que le maître d'ouvrage ait à clarifier plusieurs fois les mêmes points.

Enfin, l'économie suisse est sceptique quant à l'importance croissante accordée aux concepts, plans sectoriels et stratégies au niveau national. Sous l'angle de la démocratie, il est discutable que des actes normatifs nationaux ne bénéficiant que d'un faible soutien démocratique se substituent aux souverainetés cantonales. Les cantons sont par exemple tenus de respecter les plans sectoriels qui imposent de nouvelles exigences, bien qu'ils impliquent souvent une multitude de nouvelles obligations pour les cantons et les communes. Ces exigences contraignantes pour les autorités ne font l'objet d'aucun débat parlementaire, mais permettent à l'administration fédérale d'anticiper les décisions cantonales. C'est pourquoi il est nécessaire que ces instruments de développement territorial bénéficient d'un soutien plus démocratique au niveau fédéral, avec la participation du Parlement.

2. Utiliser efficacement le territoire disponible

La politique territoriale doit utiliser efficacement un territoire limité et rendre possible l'urbanisation au sein de zones constructibles existantes.

La politique en matière de développement territorial se doit d'utiliser efficacement le territoire disponible, car le nombre de terrains n'est pas illimité et leur utilisation est soumise à de nombreuses exigences. Il faut éviter tout mitage supplémentaire. Par conséquent, l'exploitation de surfaces libres situées hors des zones urbanisées existantes sera de moins en moins possible à l'avenir. Le développement territorial doit donc encourager le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, c'est-à-dire au sein des zones constructibles actuelles. De plus, les surfaces extérieures à ces zones doivent être gérées avec parcimonie et faire l'objet d'une vraie pesée des intérêts. Une utilisation du territoire efficace requiert également une coordination avec d'autres domaines politiques. Les incitations économiques doivent être définies de manière à soutenir les priorités fixées en matière d'aménagement du territoire. La politique des transports doit, par exemple, tenir compte des conséquences sur le développement du territoire. Il convient de coordonner les zones résidentielles et les transports ainsi que le fret et la logistique. La tarification de la mobilité, le montant de la déduction fiscale accordée aux pendulaires, les horaires de travail et ceux des écoles, ainsi que l'implantation des équipements publics, influent sur l'attractivité d'un lieu d'habitation et donc sur les infrastructures de transport nécessaires.

Développement de l'urbanisation vers l'intérieur

Une densification bien planifiée améliore la qualité du milieu bâti et crée de la valeur ajoutée pour les habitants.

L'utilisation plus compacte de l'espace dans les zones constructibles existantes est la clé d'une affectation efficace des terrains disponibles. La densification présente de nombreux avantages. Si elle est actuelle et bien planifiée, elle crée des types de logement intéressants et de la valeur ajoutée pour les habitants, notamment grâce à une meilleure disponibilité des infrastructures publiques et privées ou à des espaces de détente plus attrayants qui découlent d'un développement bien pensé du site. Un commerçant, par exemple, aura tout intérêt à ouvrir une boutique dans une agglomération dense, sachant qu'à partir d'une certaine taille, l'existence d'écoles publiques et d'autres infrastructures ainsi qu'un bon raccordement aux transports publics seront garantis, car ces prestations seront plébiscitées par un nombre croissant d'usagers. Enfin, la densification permet de proposer davantage de logements sur une même surface, ce qui tend à modérer le montant des loyers et les prix des logements en propriété.

Exemple B**Sempach, un modèle de développement urbain moderne**

Mentionnée pour la première fois en 1234, la ville de Sempach a préservé jusqu'à présent son centre compact et moyenâgeux. Comptant autour de 4100 habitants, elle gère ce précieux patrimoine historique et a établi depuis plusieurs années une culture du débat sur les constructions et les projets réalisés sur son territoire. Cet engagement en faveur d'une culture du bâti adéquate transparaît particulièrement dans la vieille ville d'importance nationale. Les bâtiments existants y sont entretenus, mais de nouvelles constructions peuvent également voir le jour si elles contribuent à la qualité de vie locale. Les responsables ne se contentent pas de prendre soin du patrimoine historique ; ils le développent aussi. La ville pose ainsi les jalons d'un renouvellement et d'une densification de qualité pour conserver un centre-ville dynamique.

Au lieu d'empêcher le pire à l'aide de normes de construction standardisées, la ville offre un conseil professionnel pour encourager une architecture urbaine sur mesure qui apporte une valeur ajoutée à tous. Les concours d'architecture et autres processus de planification des particuliers et des pouvoirs publics sont des outils importants en la matière. Les résultats des planifications sont toujours présentés publiquement. En outre, la ville soutient les procédures participatives qui réunissent autour d'une table les propriétaires fonciers d'une zone précise afin d'élaborer ensemble le développement de quartiers entiers. Sempach s'appuie certes sur un bon règlement des constructions, mais son engagement va nettement plus loin et se traduit, par exemple, par des forums de discussion publics. Patrimoine suisse a décerné le Prix Wakker 2017 à la ville de Sempach pour ses réalisations.



Source : Ville de Sempach

Éliminer des obstacles à la densification

L'ISOS et la protection des monuments compliquent le développement de zones densément bâties et entravent celui d'infrastructures importantes. Une adaptation à des exigences modernes est urgente.

Il ne suffit pas de reclasser des zones dans les centres pour réussir un développement résolu de l'urbanisation vers l'intérieur. Pour que des constructions voient effectivement le jour, construire dans les centres ne doit pas être plus contraignant ni plus long qu'en périphérie. Il faut éviter les réglementations qui iraient à l'encontre de cet objectif. Il convient de dé-poussiérer les processus et les normes, d'accélérer les procédures et, dans de nombreux endroits, d'abroger la mise sous protection des sites. Cela concerne notamment l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), dont la protection est trop étendue.

L'encadré ci-dessous illustre l'importance de l'ISOS pour le développement urbain. Dans le pire des cas, les nouvelles constructions (logements et locaux commerciaux) seraient prévues dans des zones non bâties afin qu'un développement ciblé soit encore possible et qu'il n'y ait aucun conflit avec l'ISOS. Cela contreviendrait toutefois fondamentalement aux principes de la densification.

L'inventaire n'empêche pas totalement le développement des grandes villes ; il complique cependant la recherche de solutions dans les zones urbaines denses. Non seulement l'agrandissement des principales infrastructures, dont celui des établissements de formation d'importance nationale, est entravé voire empêché, mais l'ISOS offre souvent un prétexte pour déposer un recours et freine ainsi fortement le développement urgent de l'urbanisation et la construction de logements. Le contexte relatif à la protection de la nature et du paysage est aujourd'hui bien différent de celui qui prévalait en 1966 lors de l'adoption de la loi fédérale concernée (LPN). De nos jours, les cantons et les communes assument largement leurs responsabilités dans les domaines de la protection du paysage et de la conservation des monuments historiques. Sous sa forme actuelle, l'ISOS n'est pas approprié. La protection stricte des sites décidée par la Confédération ne saurait empêcher le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Aussi longtemps que la protection des sites et des monuments se fondera sur d'anciennes lois, il faut viser une modernisation qui limite la portée des intérêts de protection.

Exemple C

ISOS : la protection des sites entrave le développement de l'urbanisation vers l'intérieur

En 2016, le Conseil fédéral a révisé l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Cet inventaire comprend désormais la ville de Zurich, dont 76 % du territoire méritent d'être conservés (substance, structure ou caractère).

Exemple n° 1 : L'affaire Rüti

En avril 2009, le Tribunal fédéral a abrogé le permis de construire d'un immeuble de sept étages dans le centre-ville de Rüti (ATF 135 II 209). Un voisin avait fait valoir avec succès que l'ISOS n'avait pas été pris en compte dans la pesée des intérêts. Le plan d'aménagement a été abrogé et la construction a été considérablement retardée. En vertu de l'ISOS, la zone de passage entre le centre-ville et l'immeuble ne pouvait pas être réalisée comme prévu. Un bâtiment moins haut avec un toit à pignon a été construit à la place de l'immeuble de sept étages et une maison plus petite a été maintenue pour attirer les regards. Celle-ci a en outre été peinte dans une couleur sombre pour détourner l'attention

de l'immeuble. Cette zone «tampon» a entraîné une réduction de 20% de la surface utilisable. Et ceci, bien que des bâtiments plus modernes aient déjà été construits auparavant dans ce quartier avec objectif de conservation b. Depuis l'entrée en force de cet arrêt Rütli, l'ISOS doit également être pris en compte lors d'un changement d'affectation ou d'une augmentation du coefficient d'utilisation des sols au niveau communal.



Source : werk, bauen+wohnen (2017)

Exemple n°2 : La clinique 2 de l'Hôpital universitaire de Bâle

À la suite de cette décision, différents intérêts peuvent désormais faire valoir des motifs liés à l'ISOS en cas de recours. Les dérives engendrées par les inefficacités qui en résultent peuvent être illustrées par l'extension du Campus Santé de l'Hôpital universitaire de Bâle. Certaines parties de l'hôpital universitaire sont vétustes et doivent être modernisées afin de répondre aux exigences futures en matière de soins et de recherche. C'est le cas par exemple de la clinique 2, qui date des années 1970. Dès 2011, des préparatifs ont été entrepris avec l'adoption d'un plan directeur et le lancement d'un concours d'architecture. Un projet gagnant a été désigné et un plan d'aménagement a été publié en 2014. Bien que les concours d'architecture garantissent en principe une qualité de construction élevée et le respect de toutes les prescriptions nécessaires à l'obtention d'un permis de construire, Heimatschutz Basel, Patrimoine suisse et le Service cantonal des monuments historiques de Bâle ont fait opposition au projet en avril 2014. Ces instances ont argué que l'ISOS n'avait pas été suffisamment pris en compte dans la planification. L'opposition a été rejetée en mai 2015 en première instance, à la suite de quoi la procédure a été portée devant le tribunal administratif en juillet 2015.

L'effet suspensif a été accordé à l'opposition, de sorte que l'exécution du plan d'aménagement a été provisoirement bloquée. Dans le cadre d'un processus fastidieux, le Département des travaux publics et des transports de Bâle a dû mettre à disposition des documents pour motiver le recours et il a fallu établir que Patrimoine suisse n'avait aucun droit de faire opposition et que les intérêts de protection invoqués ne tenaient pas devant le tribunal. En octobre 2016, l'opposition a été levée par le tribunal administratif – soit deux ans et demi après la réception de la première opposition ! Sans parler du risque que tous les travaux préparatoires (plan directeur et concours d'architecture) auraient été vains si l'opposition avait été acceptée. À relever que les recourants n'ont dû payer qu'un peu plus de 3500 francs de frais de procédure et de dépens, un montant sans commune mesure avec le retard causé.

Utilisation systématique de la troisième dimension

Lorsqu'on densifie, il est important non seulement de construire en hauteur, mais aussi d'utiliser le sous-sol.

De manière générale, une meilleure utilisation de la hauteur est préférable à une extension en largeur. Il ne s'agit pas uniquement de construire plus haut, mais également de mieux exploiter le sous-sol. Celui-ci gagnera en importance à l'avenir principalement pour les projets d'infrastructure, car les pôles urbains ont souvent peu d'espaces disponibles en surface ou ne souhaitent pas bétonner ceux qui sont encore libres. La numérisation et l'automatisation croissantes de la logistique ainsi que les temps de livraison toujours plus courts nécessitent de nouvelles installations.

Exemple D

Cargo sous terrain, nouvelle infrastructure souterraine de fret

À l'avenir, un système innovant de transport de marchandises, entièrement digitalisé et automatisé, reliera les centres logistiques et de production aux centres urbains en Suisse, complétant et déchargeant les réseaux routier et ferroviaire existants. Cargo sous terrain SA prépare la mise en œuvre d'un système de fret souterrain autonome. De premiers forages exploratoires sont en cours depuis début 2023. Un premier tronçon pourrait relier, dès 2030, la région d'Härkingen, sur le Plateau, à la ville de Zurich.

Dans le cadre d'une offre logistique complète, des véhicules autonomes transporteront les marchandises dans des tunnels 24 heures sur 24, depuis un quai de chargement jusqu'à leur destination. En ville, la distribution sera réalisée grâce à des véhicules écologiques (City-logistique). Ce sera la première fois qu'une infrastructure est entièrement dédiée au transport de marchandises, ce qui permettra de compléter et de décharger les modes de transport traditionnels. Reposant sur un concept global efficient, associant une distribution finale la plus courte possible et un regroupement marqué, Cargo sous terrain contribue à une utilisation parcimonieuse de l'espace. Le système convient à la logistique entourant le client final – axée sur de petites quantités – qui est en plein essor, pour l'acheminement de denrées alimentaires et autres marchandises dans les centres, ainsi que la collecte de déchets et le recyclage.

D'un point de vue économique et social, Cargo sous terrain peut devenir un maillon important d'un approvisionnement en marchandises durable et contribuer, d'une part, à réduire les coûts d'infrastructure et, d'autre part, à éviter les litiges liés à l'extension des installations en surface. Il diminue également le bruit et autres émissions en surface. Le monde politique l'a reconnu et donné un coup de pouce au projet en adoptant une nouvelle loi fédérale sur le transport souterrain de marchandises (LTSM). Celle-ci permet une procédure nationale d'approbation des plans au lieu d'une multitude de procédures et d'autorisations cantonales.

Gestion parcimonieuse des surfaces hors des zones constructibles

Une planification du territoire avisée utilise efficacement les surfaces constructibles et laisse de la place pour de nouveaux classements.

Les bâtiments devraient être érigés dans les zones constructibles. La distinction entre ces dernières et les zones non constructibles (principe de séparation) est un principe fondamental de l'aménagement du territoire qu'il faut respecter. Le plan de zones ne saurait toutefois être gravé dans le marbre. Il doit offrir une certaine flexibilité en vue des évolutions futures et donc pouvoir être modifié à l'avenir également. Dans la mesure du possible, les nouveaux classements en zones à bâtir devraient intervenir dans les régions ou les communes centrales des cantons concernés afin que le développement urbain soit concentré dans l'espace.

Il faut améliorer l'efficacité des processus de classement et de déclassement.

Lorsqu'un développement est envisagé, il doit pouvoir être réalisé de manière pragmatique. Selon la LAT1, une taxe sur la plus-value d'au moins 20% est due lors d'un nouveau classement en zone à bâtir; cette taxe doit notamment être utilisée pour compenser les déclassements. Ce processus de compensation manque toutefois encore d'efficacité. Dans le canton de Lucerne, la compensation du déclassement doit par exemple avoir lieu avant ou en même temps que le classement en zone à bâtir. Avant de pouvoir classer un terrain en zone à bâtir, une procédure de longue haleine est nécessaire pour identifier les surfaces susceptibles d'être déclassées, obtenir l'accord des propriétaires fonciers et prouver que la surface à déclasser présente des qualités équivalentes¹⁶. L'efficacité du processus doit être améliorée, en ce sens que le déclassement ne doit pas nécessairement avoir lieu en même temps que le classement en zone à bâtir; il faut uniquement s'assurer qu'il a effectivement lieu. De plus, la compensation devrait pouvoir se faire par-delà des frontières communales et cantonales. En dehors des zones constructibles, aucune exception ne devrait être accordée pour des projets qui, d'un point de vue économique général, ne sont ni nécessaires ni liés à un site précis. Par exemple, les bâtiments des éleveurs de petits animaux présentent un avantage économique global relativement faible. De telles constructions destinées à des loisirs également praticables dans les zones urbaines sont à éviter en dehors des zones à bâtir. De même, il convient de refuser les changements d'affectation des bâtiments agricoles. Ceux-ci se trouvent en dehors des zones constructibles et doivent donc présenter un lien étroit avec une activité agricole. Cette dernière ne devrait pas subir une concurrence déloyale en raison d'une exploitation annexe non agricole.

Les utilisations liées à un site doivent être possibles hors des zones constructibles

Une marge de manœuvre est nécessaire pour certaines utilisations, également hors des zones à bâtir.

Certaines utilisations telles que des installations touristiques ou des infrastructures (antennes de téléphonie mobile, par exemple) se situent fréquemment hors des zones constructibles. Ces bâtiments et équipements liés à un site devraient pouvoir être construits sans obstacles juridiques et administratifs inutiles. Cela vaut en particulier pour les grandes infrastructures telles que de grandes centrales électriques ou des aéroports. Il appartient en outre aux investisseurs privés de déterminer si des bâtiments et des équipements (remontées mécaniques, par exemple) peuvent être exploités de manière profitable. L'État n'a pas à vérifier la rentabilité du projet et à subordonner l'autorisation de construire à ce critère.

¹⁶ Cf. Verfahren bei Einzonungen im Kanton Luzern

Par ailleurs, l'exploitation des matières premières disponibles en Suisse (eau, minéraux tels que le gravier sur le Plateau ou le calcaire dans le Jura) est importante pour l'économie. Il conviendrait à cet égard de faire une distinction entre une utilisation temporaire et durable du sol. Il existe en effet une grande différence entre un bâtiment, ou une installation, érigé sur un terrain affecté durablement à une zone constructible et un bien-fonds qui est utilisé provisoirement (entre 10 et 30 ans, par exemple) pour extraire des minéraux, avant d'être reconstitué, renaturé et réaménagé tel qu'il était initialement. Contrairement à une affectation durable, une (autre) utilisation provisoire des sols agricoles ne supprime pas de manière permanente la vocation agricole des terrains concernés.

Vraie pesée des intérêts, avec des priorités adaptées aux lieux

La pesée des intérêts doit être transparente et donner plus de poids aux intérêts économiques.

Le sol est une ressource limitée soumise à de nombreuses exigences. Des terrains sont nécessaires aux entreprises, aux logements et aux principales infrastructures, et des surfaces libres doivent être consacrées à la détente. La protection des terres cultivées, des forêts, de la nature et du paysage fixe elle aussi des exigences quant à l'utilisation des sols. En matière d'aménagement du territoire, le cœur de l'activité est la recherche de solutions en cas de conflit d'objectifs. Elle doit se faire de manière transparente, en impliquant toutes les parties concernées. Elle ne saurait cependant être réalisée de manière rigide et doit intégrer une marge de manœuvre tant au niveau de l'évaluation que des décisions. Les règles et les priorités devraient être plus flexibles, pour pouvoir à nouveau conduire une vraie pesée d'intérêts tenant notamment compte des aspects économiques. Les divers intérêts liés à un terrain devraient pouvoir être pondérés différemment selon le lieu. Il devrait être plus facile de réaliser une extension de l'existant et l'évaluation des projets concernés devrait être plus nuancée. L'existant démontre justement que les critères à satisfaire pour une nouvelle construction ont déjà été remplis une fois. C'est pourquoi il n'est pas judicieux d'insister sur les mêmes critères lors d'aménagements que lors d'une construction en rase campagne. Pour les infrastructures liées à un site (extraction de ressources, aéroports, etc.), les intérêts économiques devraient bénéficier d'une pondération plus forte.

Il convient de refuser toute protection absolue ou stricte de certains types de paysage, car la protection absolue ou stricte de certains intérêts ne prévoit aucune possibilité de compensation. Or celle-ci est essentielle dans une région d'habitation et de travail dense, afin qu'en cas de besoin, une surface bien située mais protégée puisse être construite et compensée à un autre endroit. Sans compensation, la marge de manœuvre absolument nécessaire à tout développement territorial supplémentaire est inexistante.

De manière générale, les acteurs politiques devraient définir proactivement la pesée des intérêts au lieu de laisser les tribunaux s'en charger. L'utilisation du territoire est avant tout une question de société, et non une question juridique. Elle devrait donc être définie en premier lieu par les institutions démocratiques des exécutifs et législatifs cantonaux et communaux, et les différents intérêts devraient être évalués de manière transparente.

Exemple E**Infrastructures importantes :
les mesures de remplacement entravent le développement**

La Suisse doit renouveler régulièrement ses infrastructures et, le cas échéant, les développer en fonction des besoins pour rester une place économique et un lieu de vie attractifs. Les surfaces utilisées par les infrastructures augmentent en raison des exigences de sécurité croissantes (bandes d'arrêt d'urgence plus larges sur les autoroutes, par exemple) ou d'une extension des capacités (places de stationnement supplémentaires pour les avions, par exemple). Selon le droit en vigueur, les surfaces d'assolement et les espaces naturels protégés utilisés à cet effet doivent être remplacés ou compensés à proximité de manière au moins équivalente. Ce régime atteint de plus en plus ses limites et tend à retarder ou à empêcher le développement absolument nécessaire des infrastructures, même lorsqu'il a été approuvé par le peuple.

Les installations et les constructions dans les zones densément peuplées sont particulièrement concernées. On peut citer à titre d'exemple l'aéroport de Zurich : le plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique (PSIA) prévoit différents projets qui augmentent la surface occupée et exigent des mesures de remplacement correspondantes. Or le canton de Zurich n'a pas réussi jusqu'à présent à exécuter le mandat du PSIA et à définir dans son plan directeur une superficie suffisante pour ces mesures. En effet, la région aéroportuaire enregistre une croissance supérieure à la moyenne et connaît donc, en termes d'occupation des sols, une concurrence accrue entre les zones urbaines, l'agriculture et la protection de la nature et du paysage. L'aéroport de Zurich risque ainsi de ne pas pouvoir mettre à disposition des surfaces adéquates suffisantes pour les mesures de remplacement dans la région urbaine proche. Le plus grand aéroport de Suisse serait alors contraint de retarder des constructions, voire d'abandonner certains projets. Cela ne reflète pas une vraie pesée des intérêts.



Source : OFEV (2017) – Les ressources naturelles en Suisse

Les mesures de compensation doivent pouvoir être fortement simplifiées ou assouplies. La création d'un fonds de mesures de remplacement serait une possibilité. Les organisations soumises à l'obligation de compenser verseraient dans ce fonds une somme d'argent basée sur l'ampleur de leur obligation et seraient en contrepartie libérées de l'obligation de recherche et de mise en œuvre de la mesure. L'obligation de compenser serait considérée comme remplie au moment du paiement. Ce fonds permettrait ensuite aux cantons et à la Confédération d'identifier et de mettre en œuvre sans être pressés par le temps des projets qui sont judicieux d'un point de vue global.

3. Renforcer l'attrait de la place économique

Les transformations architecturales et les paysages existants influencent aussi bien le développement territorial que l'attrait de la Suisse en tant que place économique. Par conséquent, face aux enjeux du développement territorial, la question à se poser est toujours la même : comment renforcer l'attrait de la Suisse en tant que lieu de vie et site économique ?

Le développement territorial doit soutenir la place économique

Avec un développement territorial avisé, la Suisse sera plus attractive pour les entreprises et les travailleurs.

Le développement territorial exerce une influence majeure sur l'attrait de la place économique suisse en général. Un développement territorial avisé met à la disposition de l'économie un espace adéquat pour assurer non seulement les activités économiques actuelles, mais aussi le développement économique de demain. Il faut permettre la création et l'agrandissement d'entreprises, l'adaptation de modèles d'affaires ou l'implantation d'entreprises étrangères. Le développement des infrastructures doit également être pris en compte de manière adéquate par la politique en matière de développement territorial.

Pour l'attractivité de la place économique, il faut éviter de négliger des possibilités de développement pour les PME et l'industrie.

Les surfaces commerciales et industrielles ne doivent pas être négligées dans les discussions sur la création de logements supplémentaires. Même si les friches industrielles inutilisées ou les bâtiments commerciaux vides peuvent, dans certains cas, être réaffectés à des fins d'habitation, cela ne signifie pas que ces surfaces constituent la solution à la pénurie de logements. Il faut mettre à disposition suffisamment d'espace pour les entreprises existantes afin qu'elles puissent se développer et s'agrandir. Les possibilités de développement sont également cruciales pour l'attractivité d'un site. Lorsque de telles surfaces sont disponibles, il faut en outre s'assurer que les locaux utilisés à des fins commerciales puissent également être agrandis dans un délai raisonnable.

Un marché immobilier qui fonctionne et dont les prix reflètent la pénurie

La pénurie de logements est souvent due à la réglementation du marché immobilier.

De nombreuses revendications politiques en matière de développement territorial trouvent leur origine dans l'évolution du marché immobilier. Ces dérives sont imputables à des réglementations inappropriées. Par exemple, l'étalement urbain est en grande partie dû au fait que l'offre de logements dans les centres ne peut pas être développée en adéquation avec la demande, notamment en raison d'interventions réglementaires, car la volonté d'investir est désormais pratiquement inexistante. De nombreuses personnes ne trouvent donc pas de logement dans les centres et doivent dès lors chercher contre leur volonté un logement en périphérie.

Afin de pouvoir développer l'offre de logements, il faut un marché de l'immobilier sain, sans interventions étatiques.

Pour qu'une place économique soit attrayante pour les entreprises, le marché immobilier doit fonctionner efficacement. La demande de biens immobiliers émane d'entreprises et de la population résidante. Dans l'idéal, cette demande rencontre une offre. Mais il n'en va pas toujours ainsi. En effet, une augmentation de l'offre de logements et de locaux commerciaux ne peut avoir lieu que là où l'aménagement du territoire permet encore de construire. L'État intervient de multiples manières sur le marché immobilier. Souvent, les prix ne reflètent pas la rareté de l'offre et des allocations non optimales se produisent. Les longues files d'attente qui se créent lors de visites d'appartements situés dans les quartiers recherchés sont l'expression la plus manifeste de l'intervention peu judicieuse de l'État sur le marché immobilier. Celui-ci doit être libéré de ces entraves inutiles.

Des prix élevés pour les logements ne sont pas une défaillance du marché, mais reflètent une demande élevée ou une offre insuffisante.

Réglementer le parc immobilier dans les villes réduit la propension à investir et contribue à une création de logement insuffisante.

D'une manière générale, le secteur privé doit être le principal acteur du marché immobilier et non l'État. Une intervention étatique ne se justifie qu'en cas de défaillance du marché. La plupart des défaillances ont lieu en dehors des zones à bâtir. Un beau paysage, par exemple, est un bien public dont la vue ne peut être interdite à personne. À l'intérieur des zones à bâtir, des prix élevés sont souvent présentés à tort comme le signe d'une défaillance du marché, alors que cela n'est nullement le cas. Ils sont au contraire l'expression d'une forte demande ou d'une offre rare. La réglementation bien intentionnée d'une prétendue défaillance du marché peut au contraire accentuer le problème, comme nous l'exposons dans l'encadré ci-dessous. Des prix élevés ne justifient pas un interventionnisme étatique. Il vaudrait mieux ici faire confiance aux forces du marché. Un tel cadre serait plus approprié pour garantir une offre diversifiée et adaptée aux besoins.

Parmi les interventions dommageables de l'État figurent notamment l'obligation d'offrir des loyers à prix coûtant, l'obligation de proposer un certain nombre de logements avantageux par unité d'habitation ou l'indexation des loyers sur les taux hypothécaires. De même, les prescriptions sur la formation des prix – en particulier celles sur la fixation des loyers et sur les hausses de loyer consécutives à un relèvement des taux d'intérêt – ne doivent pas être durcies davantage, car elles occasionnent des distorsions du marché. Dans un même immeuble d'habitation, des locataires de longue date qui paient un loyer très bas peuvent côtoyer de nouveaux locataires qui doivent s'acquitter d'un loyer beaucoup plus élevé et qui, partant, cofinancent en partie les locataires de longue date. Les subventions (pour des assainissements énergétiques, par exemple) ne devraient pas ralentir le remplacement de l'immobilier ancien. Pour un développement territorial axé sur les besoins, il est primordial que la volonté d'investir ne soit pas freinée par des réglementations.

Exemple F

Influence de la réglementation des loyers sur l'activité d'investissement

En ville de Genève, les modernisations d'immeubles d'habitation sont réglementées par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), laquelle a un impact significatif sur le parc immobilier genevois. Cette loi existe dans sa version actuelle depuis 1993, ce qui permet d'en observer les effets sur une longue période.

Son objectif est de préserver les conditions de logement existantes et le caractère de la ville. Dans certaines zones, les nouvelles constructions de remplacement, les réaffectations et les transformations ne sont ainsi possibles que sous des conditions strictes. D'une part, ces travaux doivent être très fortement conditionnés (sécurité/santé, intérêts publics) et, d'autre part, la surface habitable actuelle doit au moins être maintenue. Les loyers des appartements neufs sont fixés par la loi et ne peuvent actuellement pas dépasser 3528 francs par pièce et par an dans les zones réglementées. Le loyer est plafonné pendant trois ans en cas de transformation et pendant dix ans pour les constructions de remplacement. Comme la cuisine compte comme une pièce à Genève, un appartement de trois pièces ne devrait pas coûter plus de 1176 francs par mois une fois modernisé.

En raison de ces contraintes, la plupart des projets de rénovation à Genève ne sont pas rentables pour les investisseurs. Pour qu'une rénovation soit rentable, la conservation de l'existant doit être associée à des coûts substantiels. Les propriétaires étant plus réticents à moderniser en raison de l'ingérence au niveau des loyers, le parc de logements en souffre. Les systèmes de chauffage et les sources d'énergie utilisées peuvent être cités à titre d'illustration. En ville de Genève, la part des bâtiments équipés d'une technologie de chauffage moderne est clairement inférieure à celle d'autres villes. Dans aucune autre grande ville de Suisse, le chauffage n'est autant assuré par des chaudières. De plus, la source d'énergie du chauffage n'est généralement pas renouvelable à Genève. En comparaison avec les autres villes, Genève présente la plus faible proportion de pompes à chaleur et se situe dans le dernier tiers du classement en ce qui concerne les sources d'énergie renouvelables. La réglementation a donc contribué à la raréfaction de l'offre et à la détérioration de la qualité du parc de logements à Genève.

Les faibles investissements ne constituent toutefois que le revers de la médaille. Les locataires sont également affectés par la réglementation. Dans toute la Suisse, les loyers des baux existants ne peuvent être adaptés que de manière limitée. Les coûts croissants doivent donc être répercutés sur les nouveaux locataires. Cette situation s'observe dans l'ensemble de la Suisse, de sorte que les anciens locataires se retrouvent coincés dans leur logement actuel : leur loyer est inférieur à celui des appartements neufs, ce qui les dissuade de déménager dans un logement plus petit. La réglementation renforce ce problème à Genève, où l'écart entre les nouveaux et les anciens loyers est le plus important. Comme les locataires en place ne déménagent pas, le marché s'assèche et trouver un logement devient toujours plus difficile et plus coûteux. Les perdants sont les nouveaux locataires, dont font partie les jeunes ménages et les personnes dans une situation précaire. Or, c'est justement le groupe que la loi voulait protéger.

Dans un contexte de pénurie de logements et de loyers élevés, l'introduction de nouvelles réglementations s'invite souvent dans le débat. On peut donc s'attendre à ce que les interventions sur le modèle genevois se multiplient dans le discours politique au cours des prochaines années. En 2022, Bâle a déjà introduit une loi similaire sur l'aide au logement. Les villes devraient toutefois s'inspirer de ce qui se passe à Genève et renoncer à une telle réglementation. Les réglementations ont donné naissance à un monstre bureaucratique à Genève, où l'approbation d'un projet prend actuellement près de 500 jours. Le parc de logements s'est substantiellement détérioré à cause de la réglementation qui a clairement manqué sa cible. Si le marché dispose des capacités requises pour se développer, les rénovations ont finalement un effet modérateur sur les prix pour tous.

Comme nous l'avons déjà mentionné, le bâti existant offre un grand potentiel de densification. Néanmoins, les propriétaires ne doivent pas être contraints à la modernisation ou à la vente. La protection de la propriété est essentielle. Les projets d'infrastructure d'importance pour l'économie constituent la seule exception. L'aménagement du territoire doit au contraire fournir les conditions-cadre permettant de rendre attractifs pour les propriétaires les agrandissements et les constructions de remplacement qui conduisent à une densification.

Subvention à la personne au lieu d'un financement de l'objet

Au lieu de la pratique actuelle, où on subventionne des logements et des projets de construction, il faudrait privilégier le soutien direct aux personnes dans le besoin.

Il est indéniable qu'une partie des locataires sont dans une situation précaire et ont besoin de soutien. Comme le montre l'exemple de Genève, les mesures habituellement engagées pour promouvoir le logement abordable tendent paradoxalement à désavantager ce groupe. Les communes peuvent soutenir les personnes socialement défavorisées de manière plus efficace et plus efficace si elles les aident individuellement par le biais d'une subvention à la personne au lieu de la pratique actuelle du financement de l'objet, selon laquelle l'État met à disposition des logements à loyer abordable. Dans ce dernier cas, l'État doit contrôler si les locataires sont autorisés à occuper les logements subventionnés et si les projets subventionnés appliquent correctement les directives d'attribution. La réalité montre que l'État peine souvent à exercer son contrôle.

Pour les communes qui veulent prendre des mesures au titre de l'encouragement de la construction de logements, il serait plus efficace de soutenir individuellement les habitants à bas revenus. Les ayants droit se verraient ainsi verser une part du loyer selon leur niveau de revenu. Les bénéficiaires seraient libres de choisir leur quartier d'habitation et ne seraient pas obligés de quitter leur logement au cas où leur situation financière s'améliorerait. De leur côté, les communes réduiraient leurs dépenses, car leur contribution dépendrait directement du revenu des bénéficiaires et elles n'auraient pas d'immeuble à gérer.

Attrait dû au paysage : il faut le faire évoluer et non le protéger de manière rigide

Le paysage contribue à l'attrait de la Suisse.

Le paysage et les espaces de détente disponibles sont des facteurs d'attrait importants pour la Suisse. Le paysage contribue à faire de notre pays un lieu de vie attractif pour la population et donc pour les collaborateurs des entreprises établies en Suisse. De plus, un paysage attrayant soutient le développement du tourisme et de l'industrie des loisirs dans notre pays.

Une politique territoriale avisée doit garantir l'existence et le développement d'espaces de détente attractifs à proximité de zones résidentielles et de travail.

En Suisse, les beaux paysages sont accessibles rapidement. On peut vite se rendre à la montagne pour une journée de ski et être de retour pour passer la soirée avec des amis à la maison, ou bien effectuer une excursion d'une journée sur un lac depuis n'importe quelle localité. Il est important de développer ces espaces attrayants. S'il faut veiller à conserver leur identité, il faut aussi se garder de restreindre excessivement le développement économique des régions concernées par une protection inutile des sites existants.

Il importe en outre de proposer suffisamment d'espaces de détente à proximité des lieux de vie et de travail. Les employés apprécient de pouvoir se rendre rapidement dans des espaces de détente attractifs (parcs, lacs, forêts, etc.) pendant la pause de midi ou en sortant du travail. Par conséquent, la densification visée doit aussi encourager la qualité de vie et de travail et prévoir des espaces non construits, facilement et rapidement accessibles pour la population.

Sources

- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/evolution-future/scenarios-suisse.html>
- https://cdn.avenir-suisse.ch/production/uploads/2023/08/la_realite_des_loyers_avenir_debat.pdf
- <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/drohende-wohnungsnot-immobilien-aktuell-liefert-fakten.html>
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken.assetdetail.27965851.html>
- <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/publications/bases/infrastructurekosten-unterschiedlicher-siedlungstypen.html>
- https://www.credit-suisse.com/ch/de/privatkunden/hypothek/schweizer-immobilienmarkt-aktuelle-fakten.html?&aa_cmp=psrc_pbch_ch_2019_alonp_mortgages_wr_na_goog_na_na__w07728&gclid=Cj0KCQjwqP2pBhDMARIsAJQ0CzqUHWnIRJcfuiVbbEas-NajSbysDsrufaN_qdJPpD1y_t4VQLLS2lsaArFBEALw_wcB&gclsrc=aw.ds
- <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/06/29/das-verdichtungspotenzial-von-einfamilienhausparzellen-realisierbar-oder-nur-theoretisch/>
- <https://magazin.nzz.ch/nzz-am-Sonntag/wirtschaft/dicht-dichter-buelach-ld.1767264?reduced=true>
- <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et-publications/communiqués-de-presse/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-91874.html>
- <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publicationen/wohnkosten.html>
- <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119022001048>
- <https://www.ebp.global/ch-de/focus/welche-nutzungsplanung-braucht-die-innenentwicklung-publication>
- <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiqués.msg-id-100019.html>
- <https://dievolkswirtschaft.ch/fr/2017/05/huerzeler-06-2017fr/>
- https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/geschaefte-des-stadtrates/stadtratsbeschluesse/2023/Jul/stzh-strb-2023-2071.html
- https://fruchtfolgeflaechen.lu.ch/Richtlinie_Fruchtfolgeflaechen/Beanspruchung/Einzonung#:~:text=Die%20Kompensationsform%20Auszonung%20hat%20der,der%20Grundeigent%C3%BCmer%20damit%20einverstanden%20ist
- <https://www.wbw.ch/de/online/werk-notiz/tagung-zum-isos-inventar-kompromisskultur-.html>

Cette publication paraît en français et en allemand.

Rédaction: Roberto Ramphos, economiesuisse

Réalisation: Wernlis, Marke + Design, Bâle

Édition: Janvier 2025

© economiesuisse 2025

