

## AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL EN SUISSE

## De la ville horizontale à la ville verticale

La Suisse est l'une des régions d'Europe les plus denses. Les deux tiers de la population vivent en dehors des régions montagneuses, pour une densité d'environ 450 habitants par km<sup>2</sup>. L'urbanisation s'étend rapidement, soit à une vitesse de près d'un mètre par seconde, l'équivalent d'une dizaine de terrains de soccer par jour. Le « bétonnage du paysage » devient un problème politique. La construction en hauteur constitue une réponse au phénomène d'étalement urbain, mais les gratte-ciel sont mal aimés du public. Dans le secteur du lac Léman, la solution passe certainement par la mise en œuvre d'une stratégie d'implantation de gratte-ciel pour convaincre les sceptiques.

» PIERRE YVES DELCOURT, urbaniste

La population suisse s'oppose à cette urbanisation galopante. Une initiative populaire acceptée par le peuple le 11 mars 2012 limite dorénavant à 20 % le taux maximum de résidences secondaires dans toutes les municipalités de Suisse. Cela concerne tout particulièrement les stations touristiques de montagne. Toutefois, la pression des régions de montagne et des milieux touristiques a amené le législateur à prévoir des adaptations dans le règlement fédéral en vue d'assouplir la contrainte.

Une autre initiative populaire, sur laquelle le peuple devrait voter en 2013, prévoit

de geler les zones à bâtir durant les 20 prochaines années sur tout le territoire national. En cas d'acceptation, les régions dynamiques seraient freinées dans leur développement. L'urbanisation gagnerait les zones rurales où les réserves en zones à bâtir sont importantes. Les politiciens se sont saisis du problème. En juin 2012, les deux chambres du parlement fédéral ont voté en faveur du contre-projet indirect à cette initiative populaire. Il s'agit d'une modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Ses principales mesures sont les suivantes :

- L'étalement urbain sera freiné grâce à la réduction obligatoire des zones à bâtir surdimensionnées. De grandes

surfaces de terrains à bâtir redeviendront des terres agricoles.

- En cas de nouvelles zones à bâtir, les pouvoirs publics percevront au minimum 20 % de la plus-value réalisée afin de financer les dézonages.
- Les plans directeurs cantonaux (équivalents aux schémas d'aménagement et de développement québécois), approuvés par le gouvernement fédéral, devront respecter des exigences plus strictes dans le domaine de l'urbanisation.

#### Une législation et une volonté politique renforcées

Depuis maintenant une décennie, les lois et les documents d'urbanisme en Suisse visent à freiner la construction dans les villages périphériques et à construire en priorité dans les villes et les agglomérations. La Confédération, les cantons, les villes et les communes ont confirmé leur engagement en ce sens en adoptant entre juin et octobre 2012 le contenu d'un document d'orientation intitulé « Projet de territoire suisse ».

Le durcissement du droit de l'urbanisme est le prix à payer pour préserver le paysage auquel sont très attachés les Suisses. Toutefois, mettre la priorité sur les villes et les agglomérations pose un problème : il n'y a pas assez de terrains libres. Bloquer les possibilités d'extension des villages a contribué à une grave pénurie de logements qui sévit depuis une dizaine d'années. Par exemple, dans le canton-ville de Genève (464 000 habitants) il faudrait construire 2 500 logements par année<sup>1</sup>. Seulement 1 020 logements ont été construits l'an dernier<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> juin 2012, il n'y avait que 727 logements vacants, soit un taux d'inoccupation de 0,33 %<sup>3</sup>.



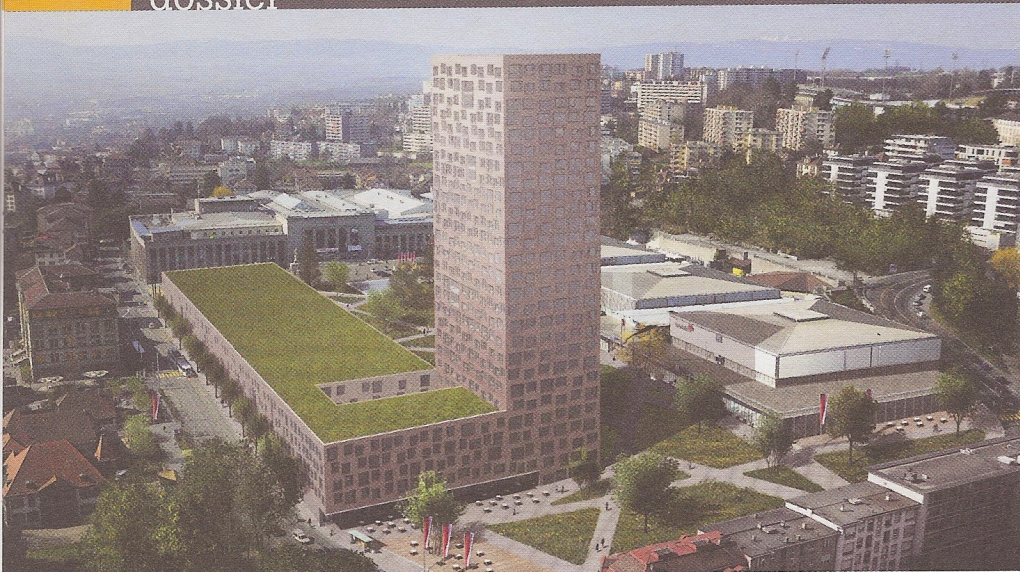
La tour Prime Tower; nouvellement construite, est l'édifice le plus haut de la ville de Zurich.

AMT FÜR STADTEBAU ZÜRICH, JULIET HALLER

1 Plan directeur cantonal de Genève, [En ligne], [etat.geneve.ch/dt/amenagement/accueil.html]

2 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE, *Statistiques cantonales*, [En ligne] www.ge.ch/statistique/agenda.asp

3 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE, OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, *Informations statistiques*, [En ligne], [www.ge.ch/statistique/tel/publications/2012/informations\_statistiques/autres\_themes/is\_logements\_vacants\_56\_2012.pdf]



POINT 12 ARCHITECTES

La tour Taoua à Lausanne, un projet récent illustrant la tendance à la verticalité.

Les gratte-ciel constituent une réponse adéquate pour économiser le sol et soutenir la construction. Un immeuble de 25 étages avec des plateaux de 1 000 m<sup>2</sup> peut accueillir 500 habitants ou 2 000 emplois selon les standards suisses. Toutefois, ce type d'immeuble est rare chez les Helvètes. Il faut dire qu'ici comme ailleurs en Europe, la population a été longtemps réfractaire à la construction de gratte-ciel. En Suisse, le premier gratte-ciel a été inauguré à Lausanne en 1931. Il comporte 16 étages. Depuis les années 1990, plusieurs villes européennes construisent des gratte-ciel. Le mouvement est plus récent en Suisse. Un tout nouveau gratte-ciel vient d'être construit à Zurich (126 m). On compte quelques nouveaux projets principalement à Bâle, à Genève et à Lausanne.

### Prendre en compte les oppositions

L'opinion publique reste très réticente aux tours. En septembre dernier, un référendum à Bussigny-sur-Lausanne a fait arrêter un projet qui culminait à 60 mètres. La tour s'inscrivait dans une zone industrielle désaffectée, proche d'une gare desservie par le Réseau express régional (RER). Selon le plan d'urbanisme rejeté par la population,

un quartier moderne devait être développé avec ce gratte-ciel; il était destiné à accueillir 350 habitants et une centaine d'emplois. Deux autres projets risquent de connaître le même sort dans l'agglomération Lausanne-Morges.

Les responsables politiques de la métropole lémanique, qui s'étend d'un bout à l'autre du lac Léman, sont les grands absents du débat public. Ceci est d'autant plus surprenant que les tours favorisent un aménagement raisonné du territoire prôné par les plans et les schémas d'aménagement des cantons et des agglomérations; elles contribuent à la compétitivité économique de Genève et de Lausanne face à Zurich ou à Lyon par exemple. Elles renforcent aussi la pertinence de grands projets d'infrastructures de transport comme la nouvelle ligne de métro M3 à Lausanne.

### Une stratégie politique pour soutenir la construction de tours

En Suisse, il est essentiel d'être à l'écoute des opposants. La démocratie directe est très importante au regard des droits d'initiative et de référendum (voir l'encadré). Pour réussir l'implantation de nouveaux gratte-ciel dans la métropole lémanique,

nous proposons l'adoption d'une stratégie politique. Elle énoncerait les objectifs et les conditions des autorités pour soutenir les projets de tours.

La localisation des nouveaux gratte-ciel est un point sensible. Toutefois, baser une stratégie d'implantation de tours sur une approche spatiale est difficile sinon voué à l'échec. D'une part, l'opportunité économique, la disponibilité foncière et les capacités financières des acteurs sont déterminantes. D'autre part, l'approche spatiale génère des tensions entre les communes qui seraient « gagnantes » et celles qui seraient « perdantes ». Dans l'agglomération lausannoise, une stratégie d'implantation de tours est toujours en gestation parce qu'elle achoppe notamment sur ce point sensible. Les conditions en termes de localisation doivent donc être définies avec finesse.

D'autres aspects sont à prendre en compte si on veut favoriser la construction de nouveaux gratte-ciel. La stratégie politique doit fixer des exigences élevées en matière d'accessibilité multimodale, de qualité environnementale, de qualité architecturale, d'insertion urbaine, de mixité fonctionnelle, voire de mixité sociale. Dans tous les cas, l'organisation de concours d'architecture devrait prévaloir.

Enfin, cette stratégie doit prévoir la mise sur pied de dispositifs ambitieux d'information et de participation publique pour accompagner les projets. La croissance urbaine de la Suisse suscite des craintes légitimes. L'implantation de nouvelles tours devrait nécessairement s'accompagner d'un débat sur les valeurs ainsi que sur l'identité suisses. ✨

Pierre Yves Delcourt, est urbaniste membre de la Fédération suisse des urbanistes (FSU). Il est détenteur d'un baccalauréat en urbanisme de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, d'un DESS de l'Institut d'urbanisme de Paris et d'un master en administration publique de l'Université de Lausanne. En 2010, il a fondé son bureau-conseil, IDEA-LINK SARL. En 2012, il a été élu président de la Fédération suisse des urbanistes, section romande. Il agira dorénavant comme correspondant d'*Urbanité* en Europe.

## La démocratie directe en Suisse

La Suisse est souvent citée comme modèle de démocratie directe à cause de l'étendue de ses droits civiques. La révision de la Constitution, les initiatives populaires et certains accords internationaux sont soumis au référendum obligatoire. Les lois, arrêtés fédéraux et certains accords internationaux sont soumis au référendum facultatif si 50 000 citoyens et citoyennes ayant le droit de vote ou huit cantons le demandent dans les 100 jours à compter de la publication officielle de l'acte.

L'initiative populaire permet, sur le plan fédéral, à 100 000 citoyens ayant le droit de vote de faire une proposition de modification de la Constitution et de la soumettre au vote de la population. L'initiative populaire favorise le débat public et pousse souvent le gouvernement fédéral à lui opposer un contre-projet facultatif. Dans ce cas, le peuple se prononce simultanément sur l'initiative et le contre-projet à moins que les « initiants », satisfaits par le contre-projet du gouvernement, retirent leur initiative populaire.