

# La densification en Suisse

## Enjeux, processus et débats

**Dr. Patrick RERAT**

Institut de géographie & Institut de sociologie  
Université de Neuchâtel

Patrick.rerat@unine.ch

# Contexte suisse I

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

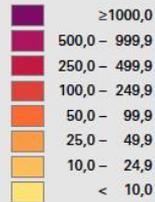
### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

### Bevölkerungsdichte 2000 Densité de la population en 2000

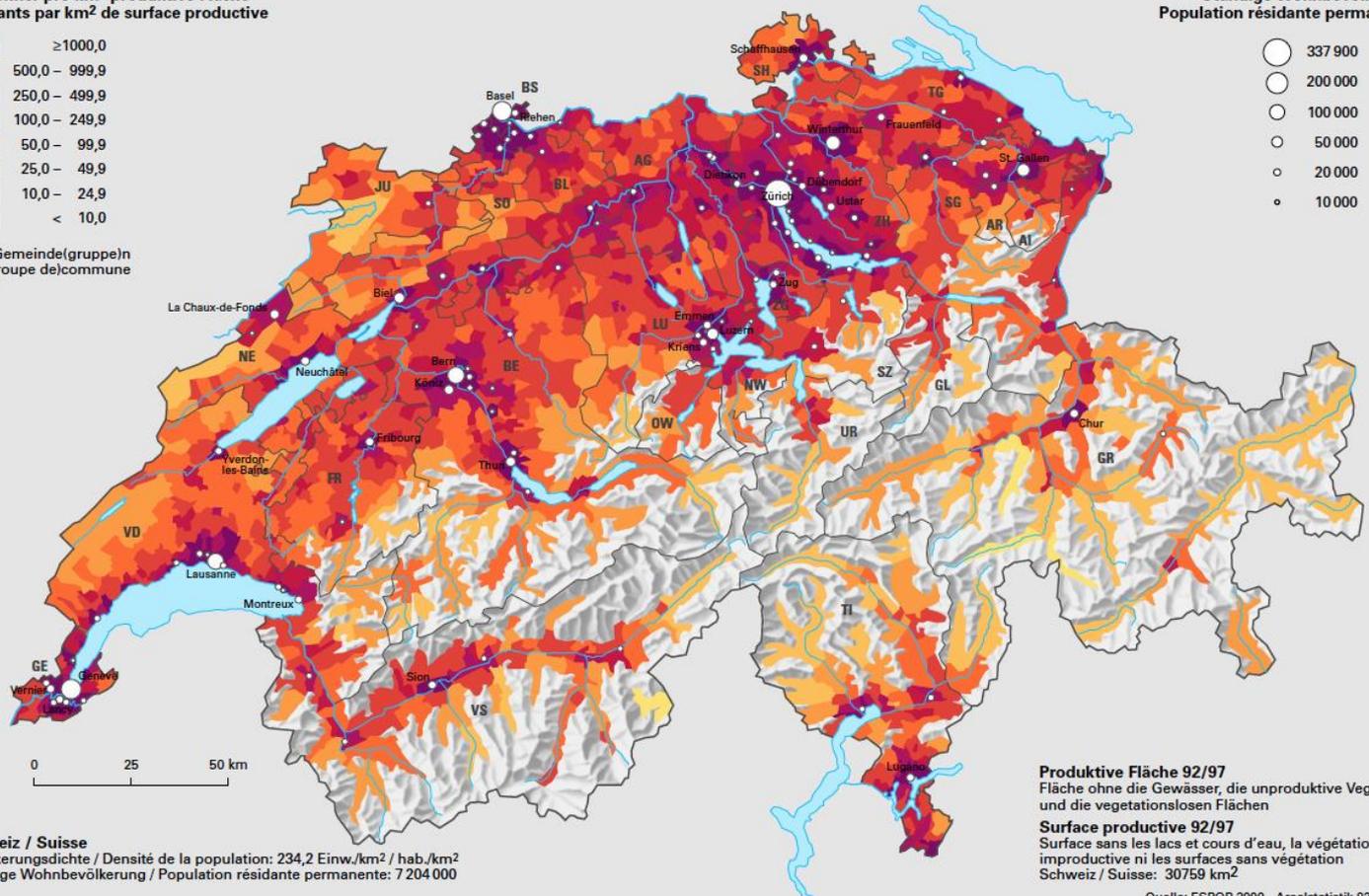
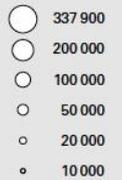
Cliquer pour fermer cet onglet ; Option+clic permet de fermer tous les onglets sauf celui-ci

Einwohner pro km<sup>2</sup> produktive Fläche  
Habitants par km<sup>2</sup> de surface productive



nach Gemeinde(gruppe)n  
par (groupe de)commune

Ständige Wohnbevölkerung  
Population résidente permanente



#### Schweiz / Suisse

Bevölkerungsdichte / Densité de la population: 234,2 Einw./km<sup>2</sup> / hab./km<sup>2</sup>  
Ständige Wohnbevölkerung / Population résidente permanente: 7 204 000

#### Produktive Fläche 92/97

Fläche ohne die Gewässer, die unproduktive Vegetation und die vegetationslosen Flächen

#### Surface productive 92/97

Surface sans les lacs et cours d'eau, la végétation improductive ni les surfaces sans végétation  
Schweiz / Suisse: 30759 km<sup>2</sup>

# Contexte suisse II

## 1. Contexte suisse

2. Débats et mise  
en œuvre de la  
densification

3. Enjeux pour les  
villes

a. Marchés  
immobiliers

b. Population et  
riverains

4. Conclusion

## Territoire

Habitat et infrastructures	7%
Surfaces agricoles	37%
Surfaces boisées	31%
Surfaces improductives	25%

## Évolution de l'utilisation du sol (1979/85-1992/97)

Surfaces urbanisées +0.86 m<sup>2</sup>/s

## Croissance démographique

Population 2002	7'310'000
Population 2012	8'040'000
Évolution	+725'000 (+10%)

# Contexte suisse III

---

## 1. Contexte suisse

### 2. Débats et mise en œuvre de la densification

### 3. Enjeux pour les villes

#### a. Marchés immobiliers

#### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## Développement territorial

Famille germanique (Newman & Thornley 1996)

### Confédération

- Loi sur l'aménagement du territoire (loi cadre)
- Lignes directrices (projet de territoire Suisse)
- Incitations:
  - Projets-modèles
  - Fonds d'infrastructure pour le trafic d'agglomération

### Cantons (26)

- Plan directeur (coordonne et gère les activités à incidences spatiales)
- Approbation des politiques communales

### Communes (2'400)

- Plan directeur et objectifs d'aménagement
- Plans d'affectations (zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger)

# La densification comme modèle d'urbanisation

## 1. Contexte suisse

### 2. Débats et mise en œuvre de la densification

### 3. Enjeux pour les villes

#### a. Marchés immobiliers

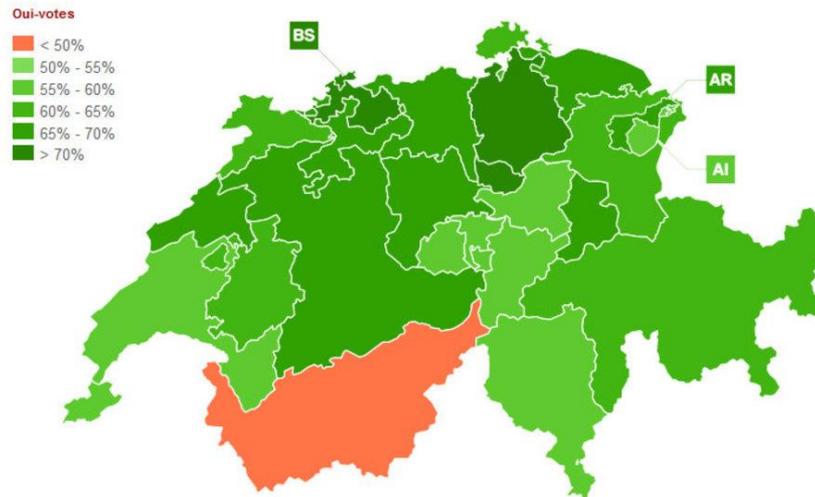
#### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

Très large **diffusion**, **consensus** de surface sur les objectifs mais **désaccords** sur la mise en œuvre

Révision de la loi sur l'aménagement du territoire acceptée en 2013 (63%)

- Préoccupations environnementales
- Zones à bâtir surdimensionnées et mal localisées
- Évaluation des besoins et des réserves => dézonage



Intégration des principes dans les plans directeurs cantonaux

- Vaud: développement des zones périphériques plafonné à 15% de leur population actuelle

# Enjeux pour les communes

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

« Les nouveaux jalons de l'urbanisation ont été posés. [...] le travail peut véritablement commencer. [...] **Le plus grand défi revient toutefois aux communes, où on assiste à un vrai changement de paradigme: l'heure est au développement à l'intérieur du milieu bâti, tandis que les nouvelles mises en zone seront plus limitées.** »

Editorial VLP-ASPAN, Inforum 4/13



# Les trois figures de la ville

---

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## La ville régulatrice

- Plan directeur et objectifs d'aménagement
- Plans d'aménagement et règlements (densité, affectation)
- Urbanisme de projet versus urbanisme de plan

## La ville interventionniste (limitée en Suisse)

- Politique foncière
- Politique immobilière

## La ville médiatrice

- Contacts avec les acteurs du marché immobilier
- Contacts avec les riverains/habitants

=> **Développer des capacités locales de négociations**

# Les marchés immobiliers

---

## Prendre en compte les différents « marchés immobiliers »

### Systèmes de production de l'environnement construit

Acteurs, institutions, système de financement, territoires

### Segmentation

Taille, type (construction neuve, réhabilitation, etc.), objet (appartements versus villas, location versus propriété)

Conditions-cadres, mesures politiques différentes

1. Contexte suisse

2. Débats et mise  
en œuvre de la  
densification

3. Enjeux pour les  
villes

a. Marchés  
immobiliers

b. Population et  
riverains

4. Conclusion

# Les 3 étages de l'organisation économique

(Braudel 1985)

---

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## Premier étage: Autopromotion et autoconsommation

- Superposition entre producteurs et consommateurs
- Capital restreint, de proximité, épargne
- Valeur d'usage et mise à l'écart du marché
- Petits objets (ménages) ou plus grands (coopératives; *Baugruppe*; habitat participatif)

# Deuxième étage

---

## Marché immobilier

- Promoteurs et intermédiaires spécialisés, recours à des sous-traitants spécialisés
- Capital propre et crédits
- Valeur d'échange à des particuliers (co-propriété) ou à des (petits) investisseurs
- Immeubles de petite taille, réhabilitations

1. Contexte suisse

2. Débats et mise en œuvre de la densification

3. Enjeux pour les villes

a. Marchés immobiliers

b. Population et riverains

4. Conclusion

# Troisième et quatrième étages

---

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## Capitalisme réel et capitalisme financiarisé

- Grandes entreprises générales, investisseurs institutionnels, marchés financiers
- Capitaux propres, crédits, etc.
- Profit du capital (rendements, plus values)
- Grands ensembles résidentiels, grands projets multifonctionnels, infrastructures
- Capitalisme financiarisé: titrisation, attraction des investisseurs présents sur les marchés financiers (plus value boursière).

# Evaluation et financement (Theurillat, Rérat et Crevoisier 2013)

	Autopromotion	Marché immobilier urbain	Capitalisme réel	Immobilier financiarisé
<i>Origine du capital</i>	Capital individuel privé local	Capital local/régional, crédit bancaire	Capital institutionnel financier national et international, crédit	Capital financier (inter)national, liquide et mobile
<i>Connaissances des marchés immobiliers</i>	Tacites, basées sur les réseaux de proximité	Tacites, basées sur les succès récents et les relations interpersonnelles	Codifiées et quantifiées (études de marché) et des relations interpersonnelles	Standardisées et abstraites
<i>Valeur immobilière</i>	Valeur d'usage	Valeur d'échange (marges)	Valeur de rendement ou spéculative (profits capitalistes)	Valeur évaluée sur le marché financier (indices, comparaison entre classes d'actifs)
<i>Critères et méthodes d'évaluation</i>	Evaluation fonctionnelle et symbolique, non monétaire	Evaluation par le marché local du logement (coûts de construction, marché local)	Risques / rendements réels comparés, basés sur des "nouvelles méthodes" (DCF) en fonction des marchés locaux	Basée sur une modélisation rendement/risque financiers comparés sur les marchés financiers

# Géographie des étages

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

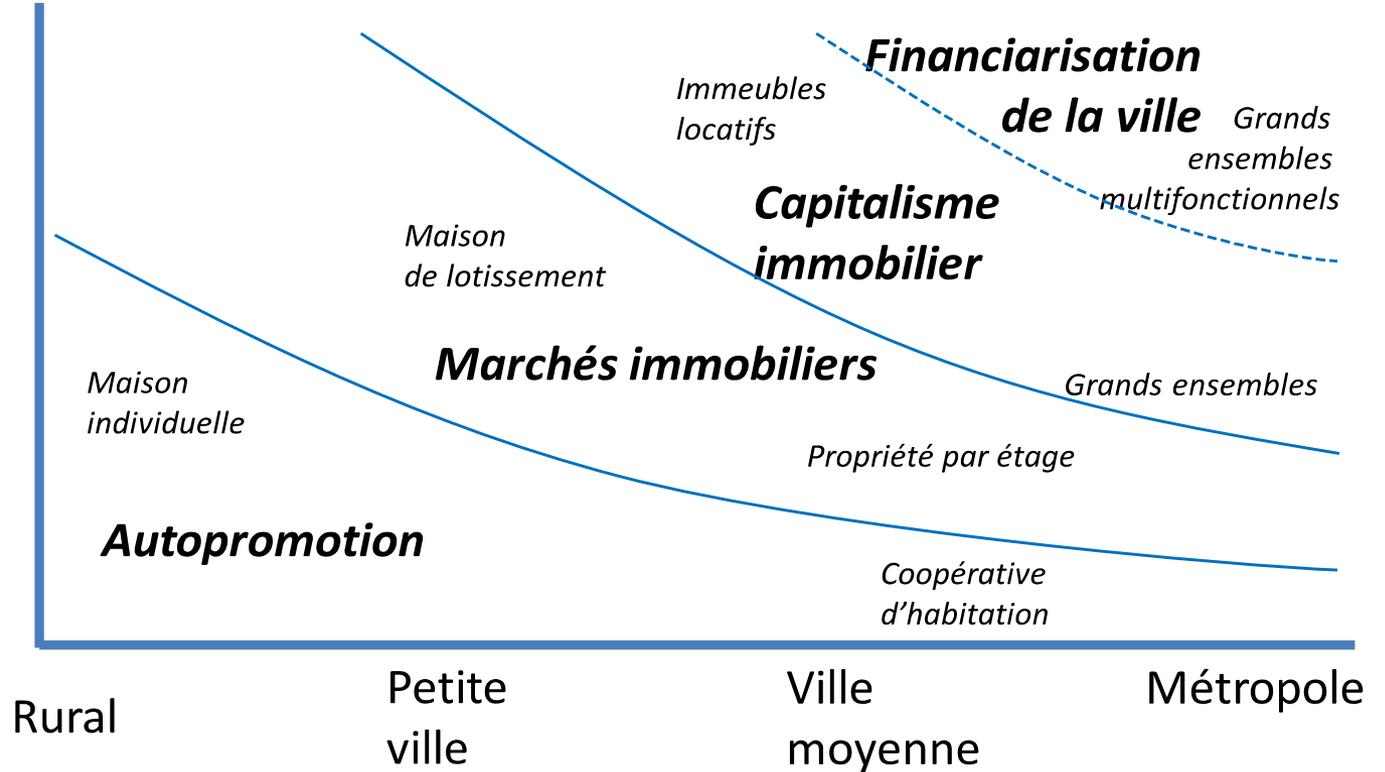
## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

Part dans les nouveaux logements



# Les attentes et besoins de la population

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

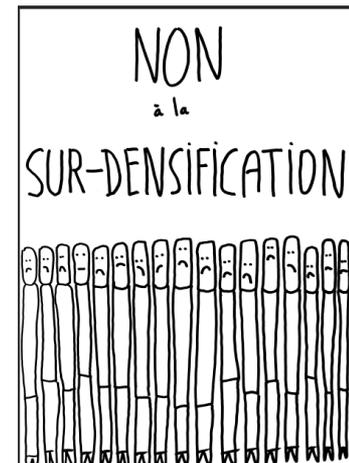
### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## Opposition organisée aux projets de densification

- Réflexe NIMBY, parfois, souvent... mais pas seulement!
- Soutien indispensable (démocratie locale)
- Quelle plus-value pour les riverains?



# Informer et expliquer

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## Que serait devenue la région morgienne si...



Les exemples illustrés dans ces pages présentent une répartition hypothétique de la surface occupée par la population actuelle de Région Morges, soit 39'000 habitants et 17'400 emplois (données 2013) selon la situation actuelle et deux scénarios de densités.

**A**

**Situation actuelle**



**B**

Et si en 2013... toute la population de Région Morges habitait dans des **quartiers de type historique**?



**C**

Et si en 2013... toute la population de Région Morges habitait dans des **quartiers de villas**?



# Informer et expliquer

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion



# Consulter et co-construire

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion



### Usages multiples de l'espace public



- **Un espace de vie majeur**: les habitants se sont appropriés le centre du quartier, très convivial, et s'y retrouvent souvent pour tout type d'activités.
- **De nombreux équipements à disposition**: les bancs, les promenades, les jeux pour enfants et les petits murets permettent un grand nombre d'usages tels que discuter, se promener, jouer, se détendre, travailler, etc...
- **Une zone « protégée »**: les logements qui entourent la place forment une barrière compacte qui délimite clairement l'espace public et permet au parents de surveiller, depuis leur fenêtre, leurs enfants qui peuvent ainsi jouer seuls et en sécurité.

### Services et commerces de proximité



- **Une vocation avant tout résidentielle**: de par son positionnement, le quartier n'a pas pour vocation d'accueillir de grandes activités commerciales ou professionnelles.
- **Des commerces de proximités bien intégrés**: quelques cafés et services de proximité se sont installés sur la face sud du quartier et accueillent chaque jour sa population et celle des quartiers environnants.

### Aménagements adaptés à l'environnement



- **Un ensoleillement optimal**: la forme concentrique du quartier et la faible hauteur des bâtiments permet de bénéficier d'un bon ensoleillement sur les différents espaces et façades pendant toute la journée.
- **Une végétation rafraichissante**: Les nombreux arbustes qui ornent la place centrale fournissent fraîcheur et ombrage en été, rendant la place accueillante même en pleine journée.
- **Une bonne protection contre le vent**: les bâtiments collés les uns aux autres permettent d'isoler le quartier des fortes bourrasques.

### Accessibilité et liberté de mouvement



- **Une bonne accessibilité**: les nombreux cheminements piétons et vélos qui traversent le quartier rendent sa traversée facile et agréable.
- **Des connections avec les quartiers environnants**: les accès du quartier sont alignés avec ceux des autres quartiers, ce qui renforce la logique de réseau et facilite grandement la circulation des piétons.

### Transitions entre les différents espaces



- **Un esprit communautaire**: la configuration architecturale du quartier invite à le considérer comme un ensemble cohérent avec sa place intérieure et ses accès piétonniers, ce qui renforce l'esprit communautaire des habitants.
- **Une transition privé-public souple**: à l'intérieur du quartier, les éléments végétaux qui délimitent les espaces privés sont bas et irréguliers, ce qui permet de délimiter les terrasses tout en évitant de les cloisonner.

### Aspect visuel



- **Une arborisation très présente**: le quartier est agrémenté d'une grande diversité d'arbres, arbustes et buissons qui habillent agréablement les aménagements extérieurs.
- **Une architecture subtile**: malgré des volumes bâtis et des façades relativement homogènes, les immeubles disposent de petites variations de forme, de hauteur et de toiture qui les distinguent les uns des autres et évitent la création d'un ensemble massif et oppressant.
- **De petites échappées vers l'extérieur**: les quelques percées visuelles vers l'extérieur permettent le contact avec le paysage agricole sans l'imposer comme thématique d'aménagement.

# Conclusion

## 1. Contexte suisse

## 2. Débats et mise en œuvre de la densification

## 3. Enjeux pour les villes

### a. Marchés immobiliers

### b. Population et riverains

## 4. Conclusion

## Enjeux pour les villes: Développer des capacités locales de négociation

- Saisir les opportunités de financement/d'aide venant des niveaux institutionnels supérieurs
- Élaborer des stratégies différenciées selon les types de marchés immobiliers
- Informer, expliquer, consulter et impliquer la population

