

# PRISE DE POSITION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE QUARTIERS ET DE ZONES



Entwicklung Schweiz  
Développement Suisse

---

## Les développements judicieux de quartiers et de zones représentent une opportunité

Compte tenu de la pression croissante sur l'espace et la demande de logements en hausse, la densification et la construction « vers l'intérieur » au sein de l'environnement urbain constituent des solutions centrales et tournées vers l'avenir. Un développement moderne et durable de quartiers et de zones intègre les besoins des usagers et des résidents, tient compte du manque d'espace et des évolutions démographiques tout en économisant les ressources. Le développement de quartiers et de zones est une opportunité socioéconomique et socioculturelle dans le domaine de l'urbanisme. En effet, la base fiscale s'améliore, la polyvalence d'utilisation s'accroît et la mixité sociale et la diversité sont favorisées. Le chemin qui y mène passe par des densifications de qualité. Seules des densités élevées d'utilisation associées à une excellente qualité d'urbanisme permettent de proposer un habitat pour les catégories socioprofessionnelles favorisées aussi bien que pour les classes moyennes. Comme les fortes densités engendrent des qualités variables d'exposition pour les logements, elles donnent automatiquement lieu à une proportion intéressante de logements à des prix avantageux. Les basses densités d'utilisation en situations centrales sont à l'origine de produits de luxe qui ne sont à la portée que d'un nombre restreint d'individus. Un changement de paradigme est en ce sens nécessaire: les fortes densités alliées à des prétentions à une qualité urbaine élevée ne doivent pas uniquement être rendues possibles par la bienveillance des autorités. Elles doivent en effet être prescrites à l'avenir aux communes et aux villes pour que nous puissions exploiter pleinement notre potentiel urbain en Suisse.

Les prescriptions sur la construction doivent être libéralisées pour encourager le développement souhaité de zones. À titre d'exemple, le Niederdorf zurichois et la vieille-ville de Berne devraient être à nouveau constructibles eu égard aux dessertes de transport, à la protection contre le bruit et les incendies, aux distances entre les bâtiments ou aux distances en limite de propriété, à la construction adaptée aux handicapés et à la salubrité des logements, etc. Le développement de quartiers durables aplanit enfin le parcours pour établir des communes et des villes durables en vue d'un avenir durable et prospère pour la Suisse.

---

## Oui à la protection des monuments, mais pas à n'importe quel prix

Une approche rigoureuse de la protection des monuments limite sévèrement les possibilités de développement. Les sollicitations qui pèsent sur les espaces d'habitation et de travail sont toutefois en constante évolution. Les bâtiments doivent ainsi répondre aux nouvelles exigences et aux nouveaux besoins de leurs usagers, améliorant ainsi leur attractivité et jetant enfin les bases d'une densification urbaine opportune et d'intérêt général. Une favorisation unilatérale et trop généreuse de la protection des monuments au détriment du développement urbain entrave considérablement la densification recherchée. Le développement urbain doit par conséquent jouir de la même pondération que la protection des monuments dans la pesée des intérêts. C'est pourquoi les inventaires existants doivent être « dépoussiérés » afin de les réduire de moitié. Des constructions de substitution judicieuses doivent être possibles. Il convient également de créer les conditions permettant de démolir entièrement des bâtiments ou au minimum de leur faire subir des modifications structurelles de grande ampleur. Une telle approche ne serait pas en contradiction avec la protection des sites. Les sites au centre d'une localité dignes d'être protégés doivent en effet continuer d'être préservés.

---

## Encourager la mixité fonctionnelle et exploiter l'opportunité du transport et de la mobilité

La mixité fonctionnelle est un moyen efficace d'empêcher la formation de cités-dortoirs et de revitaliser les quartiers. Un quartier dans lequel la population vit, travaille, consomme, jouit de ses loisirs et se repose est un quartier vivant disposant d'espaces utilisés tout au long de la journée où les résidentes et les résidents se sentent en sécurité. Une forte diversité d'utilisation donne lieu à d'autres avantages. Grâce à des itinéraires plus courts entre le domicile et le lieu de travail, il est possible d'optimiser la mobilité, de délester les infrastructures et de réduire significativement les besoins en énergie. Enfin, la mixité souhaitée doit être stimulée par des mesures d'urbanisme.

---

## Aucune intervention étatique dans la construction privée de logements

La mise à disposition d'espaces d'habitation est une fonction qui relève essentiellement du secteur de l'immobilier. Ce modèle de gestion du ressort de l'économie privée a bien réussi à la Suisse. Par rapport à d'autres pays, la Suisse dispose en effet d'un espace d'habitation par habitant généreux et les coûts y afférents sont majoritairement supportables. Cette situation doit perdurer. Les pouvoirs publics sont responsables du cadre réglementaire permettant aux acteurs privés de s'épanouir. Il est indispensable de renoncer à d'autres interventions étatiques et surtout aux subventions pour éviter l'éclosion d'une économie parallèle et pour maintenir le niveau élevé de la disposition aux investissements dans la construction de logements. Dans l'environnement politique qui prévaut actuellement dans les villes, de plus en plus d'offices et de fonctionnaires s'occupent de la planification et de la construction de lotissements (très chers) subventionnés sur le dos des contribuables. Les coûts exorbitants au profit d'une petite minorité d'individus privilégiés doivent être remis en cause dans le cadre d'une approche tenant compte des coûts d'opportunité.

Les équipes de projets internes aux administrations provoquent l'augmentation continue des coûts en raison de l'absence d'esprit entrepreneurial dans leur milieu. Les facteurs déterminants de coûts dans le développement de projets sont l'intégration d'exigences et de solutions superflues et luxueuses intégrées soit directement par le fait politique soit par des fonctionnaires trop obéissants. Face à ce bloc de coûts, d'énormes sommes d'argent qui pourraient être utilisées de manière plus judicieuse et efficace ailleurs quittent ainsi les caisses publiques tous les ans.

Entwicklung Schweiz  
Développement Suisse

Bahnhofplatz 1  
CH-3011 Berne  
T +41 31 382 93 82

[mail@developpement-suisse.ch](mailto:mail@developpement-suisse.ch)  
[www.entwicklung-schweiz.ch/fr](http://www.entwicklung-schweiz.ch/fr)