

Zeitschrift: Revue suisse : la revue des Suisses de l'étranger
Herausgeber: Organisation des Suisses de l'étranger
Band: 45 (2018)
Heft: 5

Artikel: La Suisse accepte la densité urbaine, mais à contrecœur
Autor: Herzog, Stéphane
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-911671>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 03.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

La Suisse accepte la densité urbaine, mais à contrecœur

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire a mis un coup de frein au mitage en forçant les collectivités à densifier les zones bâties. L'application de cette politique ne va pas sans oppositions.



STÉPHANE HERZOG

Construire en ville et à proximité de celle-ci, partout où des espaces peuvent être exploités, pour freiner le mitage du territoire qui ronge 1,2 mètre carré de terrain agricole par seconde ; mais aussi, réduire les zones constructibles trop étendues. Tel est le concept qu'ont accepté les Suisses en soutenant la nouvelle loi sur l'aménagement (LAT), entrée en vigueur en mai 2014. Dans un pays où les instruments légaux permettant de délimiter les zones agricoles des zones à construire ont été mis en place tardiv-

vement, soit à la fin des années soixante, la nouvelle loi dresse de véritables barrières contre une consommation exponentielle des terres. «La LAT a introduit un moratoire de cinq ans interdisant aux communes de délimiter de nouvelles zones à bâtir à moins de les compenser en zone agricole, avec obligation pour les cantons de présenter à la Confédération un plan directeur dans ce délai. Ce frein aura des effets», indique Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice de l'association pour l'aménagement du territoire, devenue Espace Suisse.

Ce projet de Chêne-Bourgeries, commune du canton de Genève, est considéré comme exemplaire, les façades en bois rappellent une architecture campagnarde.

Entre 1985 et 2009, les surfaces d'habitat et d'infrastructures ont crû de 23,4 % sur un territoire où cette emprise s'élève à 7,5 %. Ce processus a surtout touché les ceintures d'agglomération et les régions métropolitaines. La Suisse est-elle dense? «C'est difficile à dire, relativise l'urbaniste et architecte Jérôme Chenal, qui dirige la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT) de l'École polytechnique fédérale de Lausanne. Il juge qu'un voyage sur le Plateau démontre une densité qui reste acceptable et que le potentiel de

densification reste important en Suisse, notamment dans les villes à densité basse.»

Des logements? Oui, mais pas chez moi

Née en 1943 pour protéger les espaces naturels, l'association Espace Suisse a reçu un mandat de la Confédération pour accompagner les communes et cantons dans l'application des mesures de densification urbaine induites par la LAT. Et les besoins sont grands, car si l'idée de sauvegarder les espaces agricoles et naturels est acceptée par les Suisses, le concept de densification effraie. Un exemple récent? Celui d'un projet de 268 logements dans la commune genevoise de Chêne-Bougeries. Celui-ci a été refusé en mars par voie de référendum contre l'avis de la commune et du canton, malgré une densité modérée – soit un indice d'utilisation du sol de 0,9 (voir encadré). Refuser des logements pour protéger une surface maraîchère, dans un canton qui manque cruellement d'appartements? La réaction peut sembler égoïste. «On ne peut pas

en vouloir aux habitants de cette commune, dit Jérôme Chenal. Les gens ont estimé que ce projet allait bouleverser leur quartier, où ils se trouvent bien.»

Pourtant, le réflexe «Not in my backyard» n'est pas la règle, puisque dans le même temps, les Genevois ont accepté en votation communale deux projets totalisant 600 logements: l'un dans la commune suburbaine de Bernex, l'autre, au cœur du quartier urbain du Petit-Saconnex. Ce vote répond à un autre désir des Suisses, celui «d'être proches de leur travail et de disposer de services de proximité», relève le directeur du CEAT.

«La Suisse reste un pays anti-urbain»

Ce mouvement de défiance face à la ville serait un réflexe ancré chez les Suisses, dont le pays «reste anti-urbain, et où domine l'idéal d'une villa et de la nature», commente Nicolas Bassand, chargé de cours en filière architecture à la Haute École du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA). Or la demande d'espace est en hausse, rappelle la vice-directrice

d'Espace Suisse. «D'une part, la population augmente, de l'autre, les grands ménages diminuent. En 1930, la moitié d'entre eux comptaient cinq personnes ou plus, alors qu'aujourd'hui deux tiers comptent de une à deux personnes. Par ailleurs, la mobilité explosive, avalant du terrain en infrastructures, en raison notamment du temps consacré aux loisirs, qui a doublé entre

Créer de la densité en zone villa, en jouant sur la culture pavillonnaire

À Genève, la zone 5 – dédiée aux villas – représente presque la moitié de la zone à bâtir du canton, mais elle n'accueille qu'un peu plus d'un habitant sur dix. Problème, la construction de logements plus denses dans ces lieux se heurte à de fortes oppositions. C'est que l'idée même de la densification charrie des notions négatives, liées par exemple à la délinquance, ou à la notion d'un habitat standardisé.

Pourtant, les temps changent, estime Nicolas Bassand. «Une partie des gens est revenue du modèle villa-thuyas-tondeuses. Par ailleurs, la pression économique fera peut-être que des propriétaires de villas accepteront des projets de logements dans ces zones, pour autant qu'ils soient conçus avec soin et sur un mode qui associe propriétaires et maître d'œuvre.»

L'architecte cite l'exemple de bâtiments construits en bord de zone villas qui ont réussi à plus que doubler la densité – passant d'un indice d'utilisation du sol de 0,3 à 0,8 – «en intégrant des codes culturels de la zone pavillonnaire». Nicolas Bassand cite l'ensemble Brüggliäcker, à Schwamendingen (ZH) et celui de la route Jean-Jacques Rigaud, à Chêne-Bougeries (GE). «À Zurich, les pignons du bâtiment (ordonnés en quinconce: ndlr) sont semblables en taille aux villas qui se trouvent juste à côté. Ce n'est plus une cage à lapins, mais c'est plus dense. Les architectes ont joué sur l'ambiance du jardin, grâce à une sorte de bricolage érudit. À Genève, le projet, avec ses toits à deux pans et sa façade en bois, fait écho à une architecture campagnarde.»

Ce spécialiste a consacré son doctorat à la question de la «profondeur» du bâti. Cette façon compacte de bâtir, issue de certaines constructions du Moyen Âge, a été abandonnée au 20^e siècle, aboutissant à des barres d'immeubles fins et espacés, répondant à des préoccupations hygiénistes de l'urbanisme. Cette profondeur a fait son retour au tournant de ce siècle en Suisse, avec des bâtiments plus denses et larges. Le chargé de cours auprès de la HEPIA cite comme exemple un immeuble de la Schürliweg, à Affoltern (ZH), épais de 38 mètres, ou cette barre de 19 mètres de profondeur, élevée dans le quartier du Hardturm à Zurich-West, qui intègre des appartements communautaires de 13 pièces.



Le lotissement Brüggliäcker situé dans l'arrondissement de Schwamendingen et conçu par une coopérative de construction et d'habitation, avoisine un quartier traditionnel de maisons individuelles

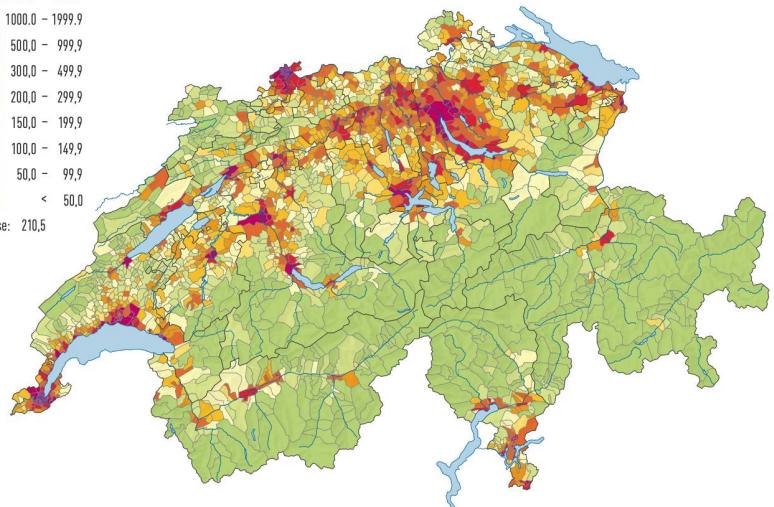
Du béton et des hommes par mètres carrés: les calculs de densité

Les mesures de la densité peuvent diverger selon les cantons, qui vont par exemple inclure ou non parties du sous-sol dans les surfaces de référence, dit Nicolas Bassand. Plusieurs indices sont utilisés par les architectes, parmi lesquels, l'indice d'utilisation du sol (IUS), qui calcule la surface brute de plancher par rapport à la parcelle. La densité (IUS) d'un gratte-ciel peut être de 15, offrant 30 000 mètres carrés de plancher sur une parcelle de 2000 mètres carrés. Si l'IUS d'une villa est de 0.3, les 1000 mètres carrés de terrain dégageront 300 mètres carrés de plancher.

Autres indices de densité, ceux liés à la présence humaine par hectare ou kilomètre carré. La Ville de Genève est la commune la plus dense de Suisse (avec 12 800 habitants au kilomètre carré, contre 4500 à Zurich).

«La densité est une notion comptable, commente Jérôme Chenal, qui prône une approche scientifique de cette question, capable d'indiquer si oui ou non la densification représente la meilleure solution dans un espace donné. Par exemple, dit-il, des immeubles hauts et rapprochés ne sont pas optimaux pour capter de

Résidents par km² de superficie totale



Extrait de l'atlas «Densité de la population» de 2017, publié par l'Office fédéral de la statistique ©OFS

l'énergie solaire.» Le directeur du CEAT pointe également une certaine impréparation en Suisse face à la densification des villes, notamment en lien avec la capacité des sols construits à absorber de fortes pluies. Il cite à ce propos les graves inondations qui ont eu lieu en juin à Lausanne. Autre point d'attention, celui de la pollution, «car si on invite les gens à vivre en plein

centre, on augmente pour eux le temps passé dans une atmosphère polluée. C'est un facteur parmi d'autres dont il faudrait tenir compte quand on approche la question de la densité», conclut l'urbaniste.

De tels quartiers de maisons individuelles ne sont plus guère compatibles avec les exigences d'un renforcement de la densité urbaine. Photo Keystone



1984 et l'an 2000, avec 60 % du temps de déplacement lié à ces activités. Le standing de vie qui a augmenté», analyse-t-elle. Il faudra donc densifier, mais tout en conservant de la qualité de vie.

Les coopératives d'habitation: des logements accessibles au centre

Pour Nicolas Bassand, ce seraient les coopératives d'habitation qui représenteraient le meilleur moyen pour réaliser un habitat proche du centre et accessible à différents types de revenus. Il cite l'écoquartier des Plaines-du-Loup, à Lausanne, zone périurbaine prévue pour accueillir 11 000 habitants, et qui intégrera des coopératives. Cependant, le système de la coopérative, très en vogue en Suisse alémanique, nécessite que les collectivités publiques maîtrisent le foncier. «Aux Plaines-du-Loup, la commune de Lausanne, qui possède le sol, fait de la qualité, mais si on se trouve sur du terrain en mains privées, c'est très différent», dit Jérôme Chenal. L'architecte et urbaniste prend comme exemple le projet genevois Praille-Acacias-Vernets (PAV), qui vise à réaliser 12 000 logements et 6000 places de travail. Cette zone en mains publiques, mise à disposition à des entreprises sur un très long terme, aiguise l'appétit des promoteurs immobiliers, lesquels visent à obtenir le meilleur ratio possible de logements réalisables en propriété par étages.

Le risque que la densité urbaine gentrifie les centres

En fait, les collectivités publiques ont déjà bâti la ville en ville par le passé. C'est ce qui s'est passé à Genève dans les années 1960 avec les barres locatives des frères Honegger, élevées dans le quartier de la Jonction. «À Lausanne, la Municipalité dit qu'elle n'a pas les moyens, alors qu'en fait, la



location de logements permettrait de dégager une plus-value foncière qui pourrait être redistribuée», juge Jérôme Chenal. En revanche, l'Etat développe des transports publics efficents. «Les collectivités fournissent les infrastructures, qui profitent au privé à travers l'augmentation de l'attractivité des logements situés à proximité des gares», juge le directeur du CEAT, citant par exemple le futur M3 de Lausanne.

Le chercheur pointe ici la gentrification, qui serait l'un des risques majeurs liés à la densification des villes. «L'Etat doit intervenir pour construire des logements d'utilité publique», dit Christa Perregaux DuPasquier.

Le projet concerne des logements pour environ 7000 personnes et la création de 4000 postes dans le quartier Plaines-du-Loup à Lausanne. En tant que propriétaire des terrains, la commune est garantie d'une qualité haut de gamme et d'une politique des prix raisonnable.

À Genève, une valse entre besoin aigu de logements et peur du béton

Construire partout où c'est possible, ou étouffer sous un trafic intense et ne pas réussir à loger ses propres habitants. Telle est en résumé la situation vécue par Genève, dont le mot d'ordre s'aligne à celui de la LAT: densifier!

Objectif? Bâtir 2500 logements chaque année jusqu'en 2030 pour loger 100 000 personnes. Il s'agit de rattraper le retard dans un canton qui crée de l'emploi et attire de nouveaux travailleurs, tout en exportant une partie de ses forces vives hors de ses frontières. Ce message de «bon sens», le ministre des Constructions, le Vert Antonio Hodgers, le porte urbi et orbi, se voyant accuser de vouloir bétonner à tout prix.

L'architecte-urbaniste Jérôme Chenal estime que «Genève n'a pas le choix. Si elle veut accueillir ses travailleurs, elle devra trouver les moyens de toucher à sa zone agricole, car le développement de la zone villa est trop difficile à mener et prendra 50 ans.» Problème, les «bonnes terres», dites zones d'assoulement, sont protégées par la Confédération et Genève arrive à la fin de son stock. «Ces remarques ont été entendues à Berne, qui étudie cette question», indique Christa Perregaux DuPasquier. Non sans émettre des réserves. «Si on touche aux zones d'assoulement, le risque est d'ouvrir la boîte de Pandore et de voir plusieurs cantons demander des dérogations.»