

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1995)

Heft: 4

Artikel: Mariage de raison en vue?

Autor: Burkhalter, Ruedi / Zuppinger, Urs

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957566>

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: 09.12.2025

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

Mariage de raison en vue?

► Ruedi Burkhalter, Urs Zuppinger

Qui ne connaît pas la chanson: D'après les responsables de l'aménagement du territoire, les zones d'activité légalisées sont largement dimensionnées par rapport aux besoins de l'économie. Ils estiment, de plus, qu'il vaut mieux occuper les trop nombreux immeubles non loués que de favoriser la construction d'immeubles neufs. D'après les tenants de l'économie bien des immeubles non loués ne correspondent pas à la demande. Or, lorsqu'une entreprise cherche des terrains à bâtir, elle a toutes les peines du monde de trouver des parcelles disponibles sur lesquelles elle peut se contenter de déposer une demande de permis de construire pour pouvoir construire. C'est bien la preuve que les procédures sont trop longues et que l'aménagement du territoire est une entrave à la relance économique.

La politique de soutien aux "pôles de développement économique d'importance cantonale" que l'État de Vaud est en train de développer à l'instar de ce qui se passe déjà dans les cantons de Berne¹ et de Fribourg, a permis de démontrer que cet affrontement stérile entre tenants de l'aménagement du territoire et tenants de l'économie n'a pas de sens, car dans les faits les deux ont en partie raison.

Enseignements tirés des inventaires existants
Il ressort de "l'aperçu de l'état d'équipement dans les zones industrielles et artisanales" que le canton de Vaud compte (voir fig. 1)

- env. 1900 ha de surfaces déjà bâties ou largement bâties (66,6%) et env. 1000 ha de surfaces légalisées encore non bâties (33,3%),
- env. 500 ha de surfaces non bâties propres à la

construction de suite et 270 ha de surfaces non bâties propres à la construction dans les 5 ans. Pour les surfaces non bâties propres à la construction de suite, la planification et l'équipement sont achevés. Les collectivités publiques ont fait leur travail. Pour les surfaces non bâties propres à la construction dans les 5 ans, des mesures de planification complémentaires ou d'équipement sont en préparation avec une perspective d'achèvement à court terme.

Quant aux locaux non loués, leur surface totale s'est élevée en 1994 à 5 mio de m² pour l'ensemble de la Suisse² ce qui correspond à une réserve de surfaces de plancher disponibles pour 70'000 à 100'000 emplois ...

Ces constats apportent de l'eau au moulin des responsables de l'aménagement du territoire. Or, les tenants de l'économie n'ont pas non plus tort: Quantité de locaux non loués sont manifestement mal situés; souvent, ils ne plaisent pas aux entreprises demandeuses qui, sur le marché immobilier, tiennent aujourd'hui le couteau par le manche.

Un canton ne peut donc se contenter d'offrir des locaux vides. Il doit aussi offrir des surfaces non bâties, propres à la construction de suite. Mais dans ce domaine les efforts doivent se concentrer sur des terrains qui se signalent par une localisation excellente. Voilà la raison pour laquelle le canton de Vaud développe actuellement une politique de promotion de ses "pôles de développement économique d'importance cantonale". L'objectif est de porter un effort particulier sur des sites dont l'attractivité permet au canton de se valoriser dans la concurrence intercantonale et internationale.

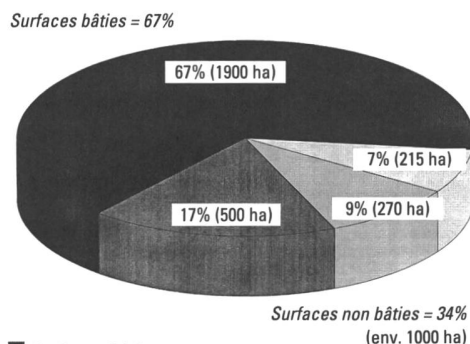
Was ist Verfügbarkeit?

Von 2900 ha eingezonten Industrie- und Gewerbeflächen sind im Kanton Waadt ungefähr 1000 ha heute unüberbaut. Davon sind, gemäss der Übersicht zum Stand der Erschliessung, 500 ha sofort überbaubar. Eine nähere Untersuchung hat nun gezeigt, dass ein Grossteil dieser Fläche schlecht situiert ist und dass nur bei einem Teil der gut situierten Flächen die Grundstückbesitzer effektiv verkaufsbereit sind. Konkret verfügt der Kanton Waadt über weniger als 100 ha unmittelbar verfügbares Bauland für Arbeitsplätze. Das Verhältnis dürfte in anderen Kantonen nicht anders sein.

¹ **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) im Kanton Bern.**

² **Bau- und Immobilienmarkt Schweiz. Monitoring 1995, Wüest & Partner Rauminformation.**

Aperçu de l'état de l'équipement dans les zones industrielles et artisanales (Figure 1)



- Surfaces bâties ou largement bâties
- Surfaces propres à la construction après 5 ans
- Surfaces propres à la construction dans les 5 ans
- Surfaces propres à la construction de suite

Une investigation auprès de propriétaires

Or, une analyse plus précise des surfaces disponibles dans ces pôles a mis en évidence que l'offre de terrains attractifs, immédiatement disponibles, est bien moins grande que ne le laisse supposer l'aperçu de l'état d'équipement.

Dans cette analyse n'ont été retenus, parmi les 500 ha de surfaces propres à la construction de suite recensés dans l'aperçu de l'état d'équipement, que les terrains situés dans un pôle de développement. Pour les terrains ainsi sélectionnés, il a été procédé à une enquête auprès des propriétaires pour connaître les contraintes foncières (imbrication des parcelles etc.) et leur volonté effective de vente.

Il ressort de cette enquête que le canton de Vaud dispose effectivement d'une offre de terrains immédiatement disponibles pour la construction inférieure à 100 ha! Il apparaît ainsi qu'un dixième seulement des zones industrielles et artisanales non bâties est effectivement appropriable sans difficultés par les entreprises qui s'intéressent à construire dans le canton de Vaud. Cette proportion n'est vraisemblablement pas très différente ailleurs en Suisse.

Un outil opérationnel

Le caractère frappant de ce résultat d'analyse ne doit pas détourner l'attention du fait qu'en tant que telle une offre de 100 ha de terrains pouvant

être construits de suite est suffisante face à la demande actuelle. De plus, l'analyse effectuée a permis de les identifier avec précision. Chaque parcelle concernée fait l'objet d'une fiche contenant tous les renseignements nécessaires. Lorsqu'une entreprise s'adresse aujourd'hui à l'organisme vaudois de promotion économique (le "DEV"), ce dernier peut ouvrir une mallette raisonnablement dimensionnée et pleine.

Que faut-il de plus pour contenter les besoins de l'économie et pour transformer le conflit ancestral entre l'aménagement du territoire et l'économie en un mariage de raison propre à contenter les deux familles d'acteurs sociaux? ■