

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 28 (1991)  
**Heft:** 1032

**Artikel:** Densifier la ville  
**Autor:** Biéler, Philippe  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020746>

#### **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:** 23.12.2025

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

# Densifier la ville

L'Association suisse pour l'aménagement national (AS PAN) a organisé à Genève, le 14 mars, un colloque sur le thème «Milieu urbain: qualité et densité». Philippe Biéler, secrétaire de la section romande de la Fédération suisse des locataires, nous en rapporte quelques réflexions.

La densification est à la mode. Elle permet d'accroître le volume bâti, tout en économisant le sol, ce qui est un objectif louable et même nécessaire. Elle peut toutefois accroître les nuisances: plus d'habitants égale par exemple plus de trafic. Or, certains quartiers sont déjà encombrés, et leurs habitants n'ont qu'une hâte: les quitter en fin de semaine pour rejoindre des zones plus valorisées (nature, air pur, ...). La question de la densification ne peut donc être dissociée de celle de la qualité de l'habitat et de son environnement. En bref, quelle ville voulons-nous ?

## ● Les conditions

La densité n'est pas qu'une question démographique (nombre d'habitants au kilomètre carré). Elle est aussi économique, sociale et culturelle. Il faut tenir compte des équipements commerciaux, éducatifs et de loisirs, des moyens de transport, des places de travail. Inutile de densifier en habitations un quartier qui n'est déjà qu'un dortoir.

Surtout, la densification doit être compatible avec une certaine qualité du cadre de vie. Si l'on veut éviter la fuite des habitants vers la périphérie des villes et/ou les résidences secondaires, il importe d'accorder une très grande importance à diverses caractéristiques de l'aménagement urbain. Objectif: créer une ville qui appartienne à ses habitants. A prendre en compte:

- les espaces verts, de jeux, de loisirs;
- les nuisances à supprimer: bruit, pollution et surtout trafic automobile;
- un urbanisme qui revalorise la notion de quartier;
- une répartition équilibrée entre habitations et activités.

Par ailleurs, il va sans dire qu'un meilleur statut des locataires contribuerait à améliorer leurs rapports à la ville et à accroître leur sentiment d'appropriation du logement. Je pense en particulier à la sécurité contre les résiliations (un grand pas a été fait avec l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail), à la protection

contre les loyers abusifs, aux échanges d'appartements qui devraient être facilités et à une plus grande liberté dans l'utilisation des logements.

## ● Les moyens

Si les conditions d'une densification sont réunies, c'est-à-dire si le quartier ou l'ilot considéré n'est pas déjà outre mesure encombré, on peut alors envisager les mesures suivantes (dont certaines s'appliqueront mieux aux centres-villes, d'autres aux périphéries, d'autres encore aux zones villas):

**1. Il ne faut jamais prévoir une augmentation générale de l'indice d'occupation du sol, sous peine de favoriser sur les parcelles déjà construites la spéculation, les démolitions et les transformations lourdes non souhaitées. La densification passe donc par des moyens extrêmement fins et diversifiés qui doivent prendre en compte la spécificité de chaque terrain.**

**2. L'un des moyens simples et efficaces de favoriser une densification de l'habitat consiste à maintenir l'habitat existant.** C'est tout simple; pourtant les bureaux, beaucoup plus rentables, envahissent les centres-villes et supplantent de nombreux logements. Il y a donc lieu d'intervenir de manière très rigoureuse contre les changements d'affectation. On peut aussi prévoir dans les plans d'aménagement des quotas minimaux de surfaces destinées à l'habitat.

**3. Il convient par ailleurs de mieux utiliser les bâtiments existants.** Combien de personnes âgées vivent dans des logements devenus trop grands, alors que juste à côté des familles sont à l'étroit ? Parfois, il peut aussi être intéressant d'utiliser les combles: certains estiment à 15% les réserves disponibles par rapport à l'ensemble des surfaces de planchers existantes en Suisse. Il faut toutefois noter que ces agrandissements se font presque toujours au détriment des

autres habitants de l'immeuble qui, en particulier, y perdent leurs greniers. Enfin, il y aura peut-être lieu d'envisager un jour des mesures tendant à limiter la sous-occupation de certains logements (taxe sur la surface habitable, frein aux résidences secondaires, voire taux d'occupation minimal).

**4. Les réserves de zones à bâtrir** représentent entre 30 et 70% des surfaces classées en zone à bâtrir, selon les régions. C'est le problème du non-équipement (trois quarts des réserves) et de la théaurisation. Celle-ci a parfois lieu pour de bonnes raisons. Très souvent toutefois, elle n'a que des motifs spéculatifs et elle entrave un développement harmonieux et conforme aux plans d'aménagement. Obligation d'équiper, sanction en cas de non-construction ou même droit d'expropriation, telles sont les mesures à envisager. Un arrêté fédéral est dans l'air, mais il paraît bien timide: en cas de négligence de la collectivité, le propriétaire pourrait procéder lui-même, à ses propres frais, à l'équipement de la zone.

**5. Si les qualités urbanistiques du quartier considéré le permettent, ou le rendent nécessaire, il y a lieu de prévoir la construction d'immeubles supplémentaires.** Dans certains cas, ces constructions nouvelles peuvent même rendre d'utiles services, en protégeant par exemple un quartier ou un îlot contre le bruit.

**6. Enfin, il faut de toute évidence envisager la densification des zones villas** (à Genève par exemple, celles-ci représentent 50% de la zone à bâtrir; or, 10% seulement de la population y vit). A cet effet, on peut envisager une augmentation des indices d'occupation du sol, des indices minimaux, des distances et/ou surfaces maximales, ou encore un ordre de construction contigu.

## ● Les mesures d'accompagnement

Toute mesure de densification change le caractère et l'identité du quartier, les rapports de voisinage et l'image vécue par les habitants. Il est donc essentiel d'associer ces derniers dès le début aux projets. Comme dans toute mesure d'aménagement du territoire, la participation des personnes concernées paraît essentielle. Elle permet d'accroître leur sentiment d'appartenance au lieu

qu'elles habitent. Elle permet aussi de compenser l'influence des propriétaires fonciers. Cette participation ne doit bien évidemment pas se limiter à une consultation en bout de course (mise à l'enquête ou votation). Elle implique que les autorités publiques acceptent d'informer les habitants et surtout de les écouter, de tenir compte de leurs avis. Et ceci dès les premiers processus d'élaboration et de décision des projets.

D'autre part, toute mesure de densification décidée par une autorité créée par la force des choses une plus-value en faveur des parcelles concernées. A qui doit profiter l'augmentation du prix des terrains qui en résultera ? Il n'y a aucune raison que le propriétaire foncier en soit

le seul bénéficiaire. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire prévoit la possibilité pour les cantons de prélever cette plus-value. A ce jour malheureusement, seuls Neuchâtel et Bâle-Ville en ont fait usage. Mais indépendamment de cette disposition légale, toute collectivité publique peut sans autre négocier une densité accrue en échange d'une contre-partie d'intérêt public. Ainsi, on peut imaginer de fixer un quota de logements, ou même de logements sociaux, d'imposer des espaces verts ou encore d'obtenir la cession d'une partie du terrain à la commune elle-même. C'est alors la collectivité publique qui profite de la plus-value, ce qui paraît logique.

Philippe Bieler

re les capitaux qu'il amoncelle, les provisions des sociétés et l'épargne des ménages.

Pour la première fois, en 1988, l'épargne des ménages est devenue le poste le plus fort de tous.

La tendance s'est confirmée en 1989, ce qui donne le tableau suivant qui marque en comparaison avec 1985 l'étonnante progression de l'épargne des ménages (voir aussi le graphique):

	1985	1989
	en milliards	
Epargne des assurances sociales	13,8	18,7
Epargne des sociétés	16,4	19,1
Epargne des ménages	8,4	21,0

Comment peut-on prétendre, au vu de tels chiffres, qu'il faut, par des mesures fiscales, encourager l'épargne des ménages ? Elle se porte bien, toute seule. Merci !

L'épargne de la nation était en 1989 supérieure aux investissements suisses qui se sont montés à 86 milliards. Nous avons donc disposés de 12 milliards pour financer les investissements étrangers. L'épargne helvétique n'est pas insuffisante, elle dégage au contraire un surplus exportable.

### Qui épargne ?

La comptabilité nationale, dans sa méthode, dégage pour l'épargne une donnée fiable, mais résiduelle. Elle ne donne donc aucune indication sur les épargnantes. En ce domaine, la pauvreté statistique est affligeante. Mais les travaux entrepris par les chercheurs permettent d'attester que l'épargne chute fortement dès la naissance du premier enfant et encore plus du second. Elle subsiste en revanche dans les couples qui ont trois enfants, ce qui peut étonner, sauf si l'on observe la forte corrélation entre les revenus élevés et le troisième enfant.

Une société qui a peu d'enfants a une capacité d'épargne renforcée ! Moins elle investit dans la vie, plus elle peut investir dans la pierre.

On sait aussi que la population âgée, où la répartition de la fortune est particulièrement inégale, continue à épargner fortement. Autre paradoxe.

Les chiffres spectaculaires dissimulent sous leur masse contradictions et inégalités ■

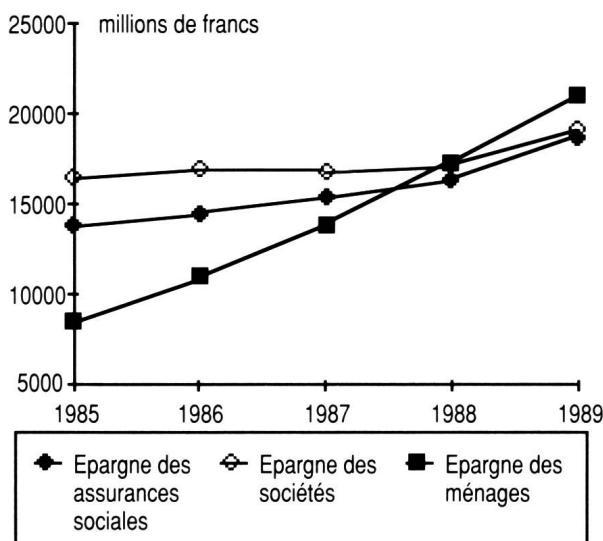
## ÉCONOMIE

### La prodigieuse et inégale épargne

(ag) Les idées reçues sur l'épargne sont un exemple type de la désinformation. Les banquiers, lorsqu'ils sont pris en

flagrant délit de mauvaise gestion, ayant prêté à long terme plus d'argent qu'ils n'en avaient reçu, diagnostiquent une insuffisance d'épargne. Les anti-fiscaux décrètent que pour soigner le mal, il faut ne plus imposer l'épargne. Tous ils crient: l'épargne, l'épargne, comme un médecin de Molière. En fait, l'épargne suisse est d'une importance exceptionnelle. Au niveau national, elle a atteint, en 1989, 98,5 milliards, auxquels contribuent les sociétés pour la moitié (amortissements et provisions), l'Etat, les assurances sociales et les ménages. C'est le 30% du produit national brut. Un record international. Mais prenons les trois sources véritables de liquidités nouvelles: celle des assurances sociales et notamment le second pilier, dont on aime à décrire

### Evolution de l'épargne



*Ce graphique nous montre bien que, contrairement à une idée reçue, propagée notamment par les publicités de l'Association suisse des banquiers, l'épargne n'est pas en baisse, qu'il s'agisse de celle des assurances, des entreprises, ou des ménages; l'augmentation de l'épargne de ces derniers est même spectaculaire, alors qu'ils contribuent largement à l'épargne des assurances sociales par le biais de la prévoyance professionnelle.*