

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2018)  
**Heft:** 2192

**Artikel:** Utilisation des terrains à bâtir: un bilan contrasté : premières analyses des effets de la révision de la législation sur l'aménagement du territoire  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023204>

### **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:** 17.01.2026

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

main-d'œuvre étrangère. On pense en particulier au personnel soignant, aux ingénieurs, aux informaticiens. [Les cantons](#) qui rognent leur budget de formation et limitent le nombre de classes de degré secondaire supérieur n'en prennent pas le chemin.

Les transformations probables du statut de l'emploi et le développement du travail indépendant impliquent l'adaptation des droits et des garanties sociales. Le Conseil fédéral n'en perçoit pas encore le besoin. Pourtant

l'automatisation va remettre en question en particulier le financement des prestations sociales par le prélèvement sur les salaires.

La plus-value créée par la robotisation va-t-elle profiter aux seules entreprises? La baisse prévue de l'imposition des bénéfices et le moins-disant fiscal auquel conduit la concurrence intercantonale ne présagent pas d'une redistribution équitable de la richesse produite. Cette redistribution pourrait passer par une baisse substantielle du temps de travail sans perte

salariale, une manière d'ouvrir plus largement l'accès au marché du travail.

La Suisse est comparativement mieux préparée à la révolution 4.0 de par le niveau de formation de sa main-d'œuvre et la structure de son économie largement tertiarisée. Mais le Conseil fédéral aurait tort de se reposer sur ces avantages. Le vent de la numérisation imposera des réaménagements sérieux aux politiques de la formation et du marché du travail, tout comme aux politiques sociale et fiscale.

## Utilisation des terrains à bâtir: un bilan contrasté

Premières analyses des effets de la révision de la législation sur l'aménagement du territoire

---

Michel Rey - 26 janvier 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/32675>

Depuis 2012, la [surface totale](#) des principaux types de zones à bâtir n'augmente plus. C'est la [statistique](#) suisse des zones à bâtir publiée par l'Office fédéral du développement territorial qui l'indique. Elle repose sur les données relevées tous les cinq ans par les cantons.

### La consommation du sol est freinée

La dernière édition du bulletin de l'Office, [Forum du développement territorial](#), y consacre plusieurs articles et en tire un bilan réjouissant. Car depuis 2012, le nombre

d'habitants de la Suisse est passé de 7,4 à 8 millions (+7,9%). Beaucoup plus de personnes vivent sur une surface restée pratiquement constante. La surface moyenne des zones à bâtir a ainsi reculé de 309 à 291 mètres carrés par habitant.

Plus de la moitié de ces zones demeurent non construites et pourront accueillir entre 1,0 et 1,7 million d'habitants supplémentaires. C'est dans les zones d'activités économiques que l'on trouve la plus forte proportion de surfaces à bâtir, soit jusqu'à 41%.

L'Office voit dans cette

évolution un effet positif de la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, entrées en vigueur le 1er mai 2014. A fin 2017, 9 cantons disposaient d'un nouveau plan directeur approuvé par le Conseil fédéral. Les efforts doivent se poursuivre selon Maria Lezzi, directrice de l'Office, qui rappelle dans le bulletin que *«concrètement il appartient aux cantons et aux communes de piloter la densité des constructions et le développement de l'urbanisation à l'intérieur des zones à bâtir»*.

## Les faiblesses de l'urbanisation

Le constat a sa part de pertinence. Mais il faut sérieusement nuancer le bilan présenté. L'urbanisation en Suisse souffre de [plusieurs faiblesses](#) mises en évidence dans une thèse de doctorat d'Anita Grams de l'EPFZ.

D'une part, les deux tiers de terrains de réserve se situent dans les communes de moins de 10'000 habitants, souvent mal desservies par les transports publics. Plus la commune est petite et mal reliée aux transports publics, plus la proportion de terrains non construits situés en zone à bâtir est élevée. Un article du bulletin (p. 72) mentionne une étude selon laquelle plus de la moitié des nouveaux logements récemment autorisés souffrent d'une insuffisance de cette desserte.

D'autre part, les terrains font défaut dans les agglomérations censées accueillir la majeure partie de la croissance de la population et des emplois de notre pays. La LAT demande aux communes et aux cantons de densifier leur zone à bâtir.

Nul ne conteste la réussite de plusieurs opérations de réaffectation à l'habitat de friches industrielles et ferroviaires dans les villes. Mais ces densifications s'avèrent souvent lentes et complexes. Elles se heurtent à des oppositions, quand elles ne

sont pas bloquées par des recours. Elles ne représentent qu'une goutte d'eau dans l'océan. La densification vers l'intérieur ne parvient pas à créer une offre suffisante pour répondre à la demande d'habitat en ville.

Enfin, troisième faiblesse, la moitié des terrains sis en zone à bâtir ne donnent pas lieu à construction. La LAT révisée peine à lutter contre la thésaurisation des terrains mis en zone. Leurs propriétaires ne souhaitent manifestement pas les construire eux-mêmes ni même les céder dans ce but.

Il existe un risque sérieux que la croissance démographique ne puisse se concentrer dans les agglomérations et se dilue dans des communes rurales, contribuant ainsi à l'étalement urbain, au mitage du territoire et à l'expansion de la mobilité. Autant d'effets pervers renforcés par les différences des prix du foncier et de l'immobilier: à la hausse dans les agglomérations (rareté oblige) et nettement inférieurs dans les communes rurales.

Il est difficile d'envisager un blocage de l'urbanisation des communes rurales. On connaît les débats sur les plans directeurs qui, dans les parlements cantonaux, opposent les députés des régions rurales à ceux des agglomérations. Leur acceptation se fait, difficilement, moyennant la reconnaissance d'un droit à l'expansion des communes

rurales.

## Lutter contre la dispersion des zones à bâtir

Il n'y a pas de remèdes miracles pour lutter contre la dispersion des zones à bâtir. D'une part la localisation des futures zones à proximité des arrêts de train, tram et bus, en y créant davantage de parkings d'échange. C'est la seule façon de freiner le mitage du territoire et de s'assurer que l'urbanisation ne génère pas une mobilité essentiellement axée sur la voiture individuelle.

D'autre part et parallèlement, il faut freiner l'institution de toute nouvelle zone à bâtir dans les communes non desservies par les transports publics. En contrepartie, il y aurait lieu d'instituer un fonds cantonal de compensation. Tout propriétaire qui profite d'un classement en zone à bâtir ou d'une augmentation de l'indice d'utilisation de son terrain dans les agglomérations doit verser une certaine somme qui sera utilisée pour l'indemnisation de propriétaires dont le terrain a été déclassé dans les communes rurales.

Questions politiquement complexes et potentiellement conflictuelles. Au Grand Conseil vaudois, les [«dernières empoignades»](#) autour de la nouvelle loi cantonale sur l'aménagement en sont la preuve.