

28. 11. 2011

[www.patrimoinesuisse.ch/commentaire](http://www.patrimoinesuisse.ch/commentaire)

## LE COMMENTAIRE

**Une densification de qualité**

Nous avons connaissance de l'immense gaspillage de sol de ces dernières décennies: on bétonne chaque jour l'équivalent de la prairie du Grütli et chaque année la surface du lac de Brienz. C'est pourquoi Patrimoine suisse s'engage sans réserve pour une utilisation parcimonieuse et réfléchie du sol.

Ce qui est essentiel pour parvenir à une utilisation mesurée du sol, c'est de mieux utiliser et mettre en valeur le milieu urbanisé. L'idée est d'exploiter le potentiel existant et par conséquent d'épargner les surfaces non construites. Le processus de densification découlant de cet objectif comporte une part de risque non négligeable. Des mesures irréfléchies et réalisées à la hâte peuvent provoquer des problèmes nouveaux.

Quelques réalités éloquentes: Dans le quartier idyllique «Dreilinden» de Lucerne comme sur le coteau du Zürichberg, la vue sur le lac et les montagnes est magnifique. Ces dernières années, les prix fonciers ont explosé dans ces deux villes. On densifie à tout prix. En d'autres termes, on démolit d'augustes villas entourées de parcs. Les nouveaux logements qui sortent de terre ont une emprise au sol nettement plus importante avec leurs cages d'escaliers et leurs accès individuels et de coquets jardins. Cela ne crée pas beaucoup de logements supplémentaires. Dans la tour Mobimo de Zurich, l'appartement le plus spacieux fait 600 m<sup>2</sup> et coûte 10 millions de francs. D'après le Tagesanzeiger, son propriétaire en a fait sa résidence secondaire.

On observe un phénomène nouveau: beaucoup de gens s'achètent une résidence secondaire – et pas seulement dans les Grisons. Selon le recensement 2000, un logement sur vingt est une résidence secondaire à Zurich. Cela fait chic. C'est par ailleurs un investissement attractif en ces temps de crise où le cours des actions fond comme neige au soleil. Au final: il y a dix ans à Zurich, on recensait déjà 10 000 logements utilisés sporadiquement. Aujourd'hui, il devrait y en avoir nettement plus alors que la pénurie de logements touche beaucoup de gens et que les appels à la densification se font plus pressants.

Autocritique oblige, en 1960, nous nous contentions encore de 30 m<sup>2</sup> de surface habitable en moyenne. Aujourd'hui, il faut compter plus de 50 m<sup>2</sup> par personne. Il en résulte de nouveaux classements de terrains en zone à bâtir et une densification du milieu construit.

Le chercheur en prospective David Bosshard apporte des réponses à ces problèmes dans son nouveau livre « The age of less » et Patrimoine suisse publie dans la prochaine édition de sa revue sa prise de position sur la densification de qualité. En 2012, la population se prononcera par ailleurs sur une initiative populaire visant à lutter contre la prolifération de résidences secondaires.

**Adrian Schmid, secrétaire général de Patrimoine suisse**