

# Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

## Situation de départ

Aujourd'hui comme hier, les immeubles sont souvent construits sur des terrains pas encore bâtis. L'extension des milieux bâtis entraîne le développement de l'utilisation des sols, menace la diversité des paysages et entraîne des coûts d'infrastructure élevés. En Suisse, un large consensus existe: le mitage doit être contrôlé, l'utilisation des sols ralentie et le développement des milieux bâtis coordonné, ordonné et amélioré par le biais de la densification.

- Tel se présentait le souhait fondamental lié à la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui est en vigueur depuis le 1er mai 2014: la priorité porte sur la limitation du développement des milieux bâtis et la densification des zones à bâtir. La législation nationale sur l'aménagement du territoire a ainsi visiblement fait l'objet d'un durcissement.
- Dans la mise en œuvre en cours de la LAT révisée, les cantons doivent définir de nouveaux plans directeurs conformes à la LAT dans un délai de cinq ans, plans à

comparer avec ceux des cantons voisins. Les cantons sont limités en ce qui concerne le futur classement en zones à bâtir de terrains constructibles, plusieurs doivent déclasser des réserves de terrains à bâtir trop grandes. Une taxe sur la plus-value de 20% au moins est désormais prélevée sur les plus-values provenant de reclassements.

- Récemment encore, l'aménagement du territoire était principalement l'affaire des cantons. En introduisant la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, la Confédération a nettement renforcé son rôle. Désormais, les cantons doivent assurer un aménagement du territoire coordonné sur la base de prévisions démographiques – et doivent, le cas échéant, déclasser du terrain à bâtir.
- L'AIS soutient la revendication centrale de la densification des zones à bâtir et de l'arrêt du mitage. Tout au plus, il conviendrait de générer d'autres incitations à la densification.

## Analyse

*Sans la révision des normes de construction et sans incitations à la densification, la nouvelle LAT entraîne une hausse des prix de l'immobilier*

- Dans le cas où la loi sur l'aménagement du territoire réalise son objectif et entraîne une limitation des réserves de terrains à bâtir, il en résultera forcément une pénurie de terrains à bâtir. Cela se traduirait par une hausse des prix du sol, des loyers et globalement par une augmentation des prix de l'immobilier. L'ampleur de cet impact dépend du deuxième élément de cette série de réglementations: l'assouplissement de l'intensité maximale de constructions (c.-à-d. la densité maximale autorisée par mètre carré de surface au sol ou le volume

par mètre carré de sol) et le relèvement de la densité minimale prescrite.

- Dans le cas où une densification a lieu sur du terrain déjà excessivement construit, en particulier dans les centres, il pourrait en résulter un accroissement modéré des loyers et des prix au sol. Toutefois, il arrive souvent que des normes de construction et de zone font obstacle à une telle densification. Sans adaptations, la nouvelle législation sur l'aménagement du territoire se manifesterait surtout par un renchérissement de l'immobilier.

## Position de l'association

*Pas de nouvelles restrictions légales dans l'aménagement du territoire*

Il convient donc de concentrer les forces et la mise en œuvre de la révision dans le domaine des milieux bâtis. La densification vers l'intérieur exigée lors de la construction pose des défis considérables aux autorités de planification ainsi qu'aux maîtres d'ouvrage, aux investisseurs et à l'économie.

- La deuxième étape de la révision de la LAT devrait se cantonner à des domaines moins centraux – notamment la construction en dehors de la zone à bâtir et une mise

en œuvre flexible. L'exigence posée par l'organisation des locataires selon laquelle la promotion d'espaces de logement avantageux devrait être fixée comme but dans l'aménagement du territoire n'est pas fondée. Même son de cloche pour l'initiative sur le mitage du territoire lancée par les Jeunes Verts qui choisit la mauvaise approche: elle entraînerait un blocage de l'activité de la construction en Suisse. Les deux revendications auraient pour effet une hausse des prix sur le marché immobilier.

## Conclusion

### *Densification et innovation*

- La **construction concentrée** dans les centres lutte contre le mitage du territoire et a tendance à atténuer les prix de l'immobilier. De plus, elle réduit le trafic des pendulaires en rapprochant le lieu d'habitation du lieu de travail.
- La densité de population en Suisse est modérée en comparaison internationale. Pour exploiter ce potentiel, il faut assouplir les **normes de construction** au niveau des distances en limite de propriété et des espaces entre les bâtiments, des limitations de hauteur et de nombres d'étages ainsi que les chiffres d'exploitation.
- Dans les centres urbains, les **indices d'utilisation** doivent être sensiblement relevés pour obtenir une densité supérieure. La transformation de surfaces de bureau ou commerciales libres pour la construction de logements devrait être simplifiée. Les interdictions d'ombrage doivent être assouplies voire supprimées.
- Des **incitations** à la **rénovation** et à l'**assainissement** devraient aussi avoir lieu pour la densification des bâtiments existants. Toutefois, la possibilité de nouveaux logements de remplacement doit également être prise en compte. Tous les bâtiments anciens ne se prêtent pas forcément à un assainissement énergétique. Un démontage suivi d'une nouvelle construction peut se révéler une solution plus pertinente et plus durable.
- En vue de l'acceptation par la population, l'AIS s'engage pour améliorer et non pas léser la qualité de vie des habitants grâce à une qualité architecturale lors de la densification.
- En présence d'une réglementation moins lourde du marché locatif, le jeu de l'offre et de la demande fonctionnerait mieux et la forte demande en surfaces de logement qui domine aujourd'hui serait satisfaite. Cela pourrait aller à l'encontre d'une pression accrue sur les milieux bâtis.

Les entreprises organisées au sein de l'AIS sont des partenaires importants dans le domaine du développement de la construction densifiée dans les villes et les agglomérations.

