

Dialogue, enseignements
et impulsions

Co-construire un développement vers l'intérieur de qualité

Impressum

Mandant

Conférence tripartite

c/o Conférence des gouvernements cantonaux

Maison des cantons

Speichergasse 6

Postfach

3001 Bern

tripartitekonferenz.ch

Mandatitaire

Espacesuisse

Sulgenrain 20

3007 Bern

espacesuisse.ch

Nous devons densifier.
Douze étages au lieu de dix.

Et qu'est-ce que le quartier y gagnera ?

Un « bel immeuble » ... ?!

Dans ce cas, prépare-toi à découvrir
la 5e langue nationale : l'opposition !

Hein ? Pourtant tout le monde veut plus de logements !

Il faut un gain pour les personnes touchées: de
beaux espaces extérieurs, une place de jeux plus
grande et un nouvel arrêt de bus.

Et qu'obtient-on en retour ?

Si la qualité est renforcée, tu auras davantage
de possibilités. Tu auras tes deux étages
supplémentaires, ainsi qu'une contribution
financière pour les espaces extérieurs provenant
du fonds de compensation de la plus-value.
Mais uniquement si la qualité est garantie
de manière contraignante.

* Voilà à quoi pourrait ressembler une conversation entre un
promoteur et un ou une représentante communale.
Toute ressemblance avec des personnes
existantes est bien sûr purement fortuite.

Il suffit de l'envoyer.

Le concours d'architecture est terminé.
Le projet de construction de qualité,
qui est conforme à votre stratégie, est prêt.
Où et quand puis-je le soumettre ?

Et ensuite ?

Ensuite, je le transmettrai au canton.
Il faudra peut-être encore modifier quelques trucs.

Et ensuite ?

Ensuite, vous le retravaillerez.

Hein ?! On ne pourrait pas plutôt s'asseoir autour d'une
table avec le canton et discuter de tout ça directement ?
Ça évitera de perdre du temps,
car le temps, c'est de l'argent.

Le canton n'a jamais fait ça comme ça.

Je comprends pourquoi tout a toujours été aussi lent.
Mais on ne peut plus attendre.
La pénurie de logements est partout !

D'accord, alors j'organise une réunion de lancement
avec les autorités cantonales.

Tant que tu y es, invite aussi les associations
de défense de la nature.

Dis donc, tu mets les bouchées doubles !

Oui, si ça peut aider.

* Voilà à quoi pourrait ressembler une conversation entre un
promoteur et un ou une représentante communale.
Toute ressemblance avec des personnes
existantes est bien sûr purement fortuite.

Quel est le défi?

La Suisse doit croître sans s'étendre: plus d'habitantes et d'habitants, des besoins en surfaces qui augmentent, mais pas plus de sol. Depuis 2014, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) impose explicitement d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Mais la mise en œuvre montre ses limites: intérêts multiples, procédures longues, responsabilités peu claires et, souvent, résistance de la population. La densification est pourtant acceptée lorsqu'elle est qualitative, c'est-à-dire lorsqu'elle crée des plus-values, corrige des déficits ou comble des lacunes.

Le développement vers l'intérieur de qualité n'est donc pas qu'une question d'aménagement, mais aussi culturelle, sociétale et politique. Il ne réussit que si toutes les actrices et acteurs collaborent – suffisamment tôt, de manière structurée et avec un objectif clair.

Pour relever ce défi, la Conférence tripartite (CT) a lancé un dialogue en sept ateliers. La CT est une plateforme politique de la Confédération, des cantons, des villes et des communes, qui promeut la collaboration entre les niveaux étatiques. Son travail est articulé autour de questions d'aménagement du territoire qui concernent les trois échelons institutionnels.

Pendant trois ans, des représentant-es de la Confédération, des cantons, des communes, des associations, de la société civile et du secteur de la construction se sont mis d'accord sur une compréhension commune du développement vers l'intérieur de qualité, ont identifié cinq enseignements principaux et formulé des recommandations aux différents acteurs.

Une compréhension commune

L'objectif commun: des espaces agréables à vivre, qui répondent aux besoins de la société (égalité des chances et cohésion sociale), de l'économie (consommation et production durables) et de l'environnement (protection du climat, adaptation et biodiversité) et qui bénéficient de l'adhésion de la population. Cet objectif est atteint grâce à une compréhension commune reposant sur les éléments ci-après:

- La pesée des intérêts comme base: La pesée des différents intérêts se fait de manière globale, adaptée aux niveaux institutionnels concernés et est bien documentée.
- La culture du bâti comme cadre de référence: La planification repose sur la Déclaration de Davos et ses huit critères pour une culture du bâti de qualité.
- Une vision partagée plutôt que des solutions individuelles: Avoir une vision de l'évolution future qui soit à la fois flexible et partagée par le plus grand nombre donne un cap et apporte de la sécurité.
- Partir de l'existant: Le développement vers l'intérieur intègre l'existant (population, contexte bâti/non bâti) et reste ouvert à l'innovation.
- Reconnaître la complexité et mobiliser des ressources: Des moyens techniques, financiers et humains suffisants sont indispensables.
- Vivre une culture du dialogue: Transparence, respect et confiance sont des conditions de base pour le développement de projets.
- Participation large et précoce: Une planification prospective et axée sur les processus s'appuie sur une participation dès les premières étapes.
- Clarifier les rôles, travailler en partenariat: Les actrices et acteurs connaissent les rôles et tâches de chacun et s'engagent à travailler en partenariat.

Les principaux enseignements

Co-construire un développement vers l'intérieur de qualité – Dialogue, enseignements et impulsions

L'idée est d'améliorer la qualité et d'accélérer le rythme de la densification, ce qui permettrait d'en accroître la rentabilité et l'acceptation sociale – grâce à: plus de sécurité de planification, des processus plus clairs, une pesée des intérêts systématique ainsi que des plus-values rendues visibles.

Pour mettre en œuvre un développement vers l'intérieur de qualité, les facteurs de réussite suivants ont été identifiés:

1. Une affaire de conviction plus que de cadre légal

Les bases légales sont nécessaires, mais sans compréhension commune de la qualité, les résultats restent aléatoires. Concrètement, cela implique de définir un objectif collectif clair et partagé, de fixer des critères de qualité contraignants et d'avoir le courage de les exiger dans les procédures. Ainsi, les projets deviennent plus fiables, plus rapides et mieux acceptés.

2. Un dialogue précoce et structuré

Des procédures coopératives avec des règles du jeu claires réduisent les conflits et les corrections ultérieures. Plus tôt les parties prenantes (autorités, propriétaires, planificateurs, population, associations) se mettent autour de la table, meilleures sont les solutions – sur les plans technique, juridique et politique.

3. Des compétences claires

Les projets complexes exigent: une responsabilité et un leadership visibles, un guichet et une coordination centraux, une instance qui modère, fixe des priorités et met en réseau. Cela crée de la fiabilité pour la politique, l'administration, les investisseurs et la population.

4. Des aménagements qui répondent aux besoins

La densification convainc lorsqu'elle améliore le quotidien: espaces extérieurs agréables à vivre, infrastructures sociales, courtes distances, protection du climat et biodiversité. Des exigences contraignantes et compréhensibles traduisent ces qualités pour toute personne concernée.

5. Une vision d'ensemble plutôt que des projets isolés

Sans objectif supérieur, le développement vers l'intérieur reste fragmenté. Les instruments stratégiques (concepts directeurs, plans directeurs, masterplans, etc.): coordonnent les thématiques sectorielles, hiérarchisent les secteurs à développer et accélèrent la mise en œuvre.

Plus de 100 exemples sur densipedia.ch montrent comment faire en pratique.



Documents en lien avec le projet



En fait, tout est là

En réalité, tout ce qu'il faut pour un développement vers l'intérieur de qualité existe déjà: guides, bases légales, exemples de « bonnes pratiques », formations ou dispositifs de soutien. Ce qui fait défaut, ce n'est pas le savoir, mais une application orientée vers la pratique, une fiabilité mutuelle et une volonté commune de mise en œuvre.

Que puis-je faire ?

En tant que commune:

- Élaborer des stratégies claires et largement soutenues
- Concevoir activement les processus et communiquer ouvertement
- Désigner une personne de coordination (« personne de référence »)
- Intégrer une commission d'urbanisme/esthétique ou un conseil externe
- ...

en tant que canton:

- Épauler les communes par des formations et des conseils, et les soutenir via des projets modèles
- Mettre à disposition des aides à l'exécution et des outils pratiques
- Simplifier les procédures (par ex. via la numérisation)
- ...

en tant que Confédération:

- Donner des impulsions par des programmes de promotion ciblés
- Soutenir des projets pilotes et des projets modèles
- ...

En tant qu'investisseuses, investisseurs ou secteur de la construction:

- Rechercher le dialogue dès le début, ne pas attendre la demande de permis de construire
- Considérer la qualité comme un avantage compétitif et une valeur ajoutée
- Investir dans des quartiers vivants plutôt que seulement dans des bâtiments
- ...

En tant que personnes privées ou associations:

- Saisir les possibilités de participation – co-construire plutôt que se contenter de commenter
- Évaluer les projets de manière différenciée et reconnaître les opportunités
- Soutenir les initiatives en faveur d'une utilisation collective et durable
- ...