

La densité est-elle à son comble ?



Je suis un baby-boomer. Lorsque nous voulions de vraies vacances d'été, baignées de chaleur, nous partions en Italie, qui attirait de nombreuses familles issues du miracle économique de l'époque. Six personnes dans une coccinelle avec les bagages sur le toit et pourtant je n'avais pas l'impression d'être à l'étroit. Aujourd'hui, il n'y a généralement plus qu'une per-

sonne au volant et on prend l'avion pour partir en vacances je ne sais où, juste pour fuir la chaleur en Suisse. Car il fait aujourd'hui aussi chaud ici qu'en Italie.

C'était différent autrefois. Bien que la densité fût au moins égale à celle d'aujourd'hui, on ne perdait pas de temps à en discuter. Il n'y avait rien d'inhabituel à faire la queue, que ce soit à la caisse d'un magasin ou à un guichet public et la cohue était de mise dans le car scolaire. Et autant que je m'en souviens, il y avait des enfants partout. L'Italie incarnait à mes yeux la densité, sans le stress. En toute honnêteté, il s'agissait de mon point de vue de visiteur. Car les Italiens ne sont pas en reste.

Le stress dû à la densité

Le stress dû à la densité est depuis longtemps une réalité en Suisse. Cette notion est apparue aux alentours de l'an 2000 et reste le vilain mot de l'année 2014. Des professionnels de l'aménagement du territoire, des architectes, des spécialistes de la circulation, des équipes interdisciplinaires de nombreuses branches qui s'intéressent à titre professionnel aux questions en relation avec le terrain, recherchent des solutions pour la Suisse du futur. Et la densité figure toujours en première place dans les ordres du jour. Les prévisions pour le pays prévoient une densification. Selon l'Office fédéral de la statistique, la population culminera à plus de 10 millions d'habitants d'ici 2045. La population active augmentera quant à elle d'un demi-million pour s'établir à 5,328 millions. Que faire de tous ces gens? Quelles voies de circulation faut-il leur proposer pour se rendre de leur domicile à leur travail? Avons-nous tout simplement assez de place?

Une densité inquiète

Je constate que ma génération n'a pas la même vision que les «jeunes» à ce propos. Quiconque a grandi dans une famille de six personnes cantonnée dans un appartement de quatre pièces, ce qui était autrefois la norme pour les classes moyennes, rêvait secrètement quand il était enfant d'avoir sa propre maison, évidemment avec un jardin. Et c'est ainsi que bon nombre d'entre nous ont par la suite concrétisé ce rêve, sans même avoir nécessairement une progéniture. Par tête, nous revendiquons aujourd'hui quelque 43 m² de surface habitable, soit plus du double qu'au début des années 1990. Aussi, quand nous entendons que tant de nouveaux migrants arrivent dans notre pays alors que le terrain est déjà si

rare, nous avons un mauvais sentiment. Les plus jeunes d'entre nous sont beaucoup plus détendus à cet égard et craignent notamment moins la densité de construction. Encore que ce n'est pas toujours tout à fait honnête. Ceux qui peuvent se le permettre finissent tôt ou tard par se chercher un endroit tranquille en Suisse. La densité et la tranquillité font en revanche mauvais ménage. Car plus il y a de personnes au même endroit, plus celui-ci devient bruyant. Or, le bruit est plutôt un problème pour une société vieillissante.

La solution est évidente, mais non la répartition

La densification des constructions est assez simple à définir. Grâce à des mesures de planification et de construction, on tente de tirer autant de mètres carrés de surface habitable que possible d'une parcelle de terrain. Le nombre d'étages ou la distance entre les bâtiments sont de telles mesures qui visent toutes un indice d'utilisation plus élevé et constituent des instruments extrêmement efficaces, qu'il faudrait assouplir autant que possible. Mais elles ne représentent pas la solution du problème. Celle-ci consisterait simplement à revoir à la baisse nos exigences en matière de surface. Lorsqu'un bâtiment parfaitement situé en centre-ville est aujourd'hui densifié, autrement dit transformé, entièrement rénové et enrichi d'un étage, on obtient certes une plus grande densité de construction. Mais lorsqu'un célibataire loue ou achète le loft généreux qui vient d'être créé, on ne peut plus parler de densification. Dans l'optique de l'aménagement, la surface a été «mal» répartie. Quiconque s'intéresse honnêtement à la question de la densification, non pas d'un point de vue technocratique ou politique, conclura rapidement que la densité n'est pas du tout recherchée ou seulement en échange d'un prix modéré. Ce n'est pas pour rien que les densités dans les métropoles internationales sont les plus élevées là où vivent les plus pauvres et non pas en centre-ville où se trouvent les appartements de luxe. Ces deux alternatives ne sont évidemment pas envisageables en Suisse. Au final, trop d'habitants en Suisse s'inquiètent pour leur vue lac ou montagne, leur exposition optimale au soleil ou la tranquillité de leur quartier. C'est aussi de là que résulte le sentiment de malaise engendré par les prévisions démographiques. Nous ne voulons pas d'une telle densité, surtout si elle nous rappelle celle de nos routes.

Redistribution des surfaces

Vers la fin de mon enfance, nous avons enfin déménagé dans la maison individuelle tant espérée. Mes trois frères et sœurs plus âgés ont quitté le foyer dans les quatre années qui ont suivi, ce qui fait que mes parents et moi-même avons finalement plus de place qu'il ne nous en fallait. Pour finir, ils sont restés seuls dans la maison. C'est souvent le cas en Suisse. Mobiliser ce potentiel pourrait considérablement fluidifier le marché et faire avancer la densification là où elle produit des effets, à savoir dans la consommation de surface par tête. Si nous pouvions proposer à tous les ménages (d'un certain âge) qui vivent aujourd'hui dans des maisons ou des

La densité est-elle à son comble ?

appartements souvent inadaptés à leur âge et beaucoup trop grands pour eux une alternative conforme à leurs besoins et à leurs moyens financiers, nous libérerions énormément de surfaces. La densification n'est finalement qu'une question de répartition. Dans ce cas, elle est également suffisante pour 10 millions.

Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen

Mentions légales importantes

Ceci n'est pas une offre

Les contenus publiés dans le présent document sont mis à disposition uniquement à titre d'information. Par conséquent, ils ne constituent ni une offre au sens juridique du terme, ni une incitation ou une recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement. La présente publication ne constitue ni une annonce de cotation ni un prospectus d'émission au sens des articles 652a et 1156 CO. Seul le prospectus de cotation présente les conditions intégrales déterminantes et le détail des risques inhérents à ces produits. En raison de restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissants ou aux résidents d'un Etat dans lequel la distribution des produits décrits dans la présente publication est limitée.

Cette publication n'est pas destinée à fournir au lecteur un conseil en placement ni à l'aider à prendre ses décisions de placement. Des investissements dans les placements décrits ici ne devraient avoir lieu que suite à un conseil approprié à la clientèle et/ou à l'examen minutieux des prospectus de vente contraignants. Toute décision prise sur la base de la présente publication l'est au seul risque de l'investisseur.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse société coopérative fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse société coopérative ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse société coopérative décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.
