

Le point de vue du chef économiste de Raiffeisen

L'ombre plane sur Zurich



Au début de ma carrière d'économiste immobilier, j'ai participé au projet de construction du stade de Zurich. À l'époque, il y a plus de 20 ans, l'exploitante du Hardturm souhaitait remplacer l'ancien stade par une nouvelle construction intégrant des affectations annexes. Un crédit municipal destiné aux infrastructures du stade de football fut approuvé lors d'une votation populaire communale. Mais une opposition au projet se forma, qui se cristallisa notamment autour des ombres portées. S'ensuivit un contentieux qui dura des années, jusqu'au Tribunal fédéral, et qui paralysa de facto le projet. Lorsque la conformité du projet au droit fut finalement confirmée, tant de temps s'était écoulé qu'il était désormais considéré comme dépassé.

L'ombre portée pour contrer les immeubles de grande hauteur

Depuis les années 1950, une disposition du canton de Zurich prévoit que les immeubles de grande hauteur ne sont autorisés que s'ils ne portent pas sensiblement préjudice au voisinage. L'ombre portée permettait de définir et de contrôler avec une précision géométrique cette protection du voisinage aux contours indéterminés. Elle a donc fini par faire l'objet d'une règle explicite. L'ordonnance générale sur les constructions (Allgemeine Bauverordnung) de 1977 a instauré pour la première fois le seuil des deux heures. Selon cette règle, un bâtiment de plus de 25 m de haut ne pouvait pas faire de l'ombre à un immeuble d'habitation voisin pendant plus de deux heures entre 8h et 16h. Il s'agissait au fond d'une prescription flexible en matière de distance. Elle ne fixe pas une distance à la limite déterminée en mètres; la proximité admissible dépend de la hauteur et de la volumétrie de l'immeuble de grande hauteur projeté. Dans la pratique politique, cette règle s'est toutefois muée en un instrument efficace pour empêcher la construction d'immeubles de grande hauteur jugés indésirables. La mesure s'effectue en hiver, lorsque les ombres sont les plus longues.

L'étonnante carrière de l'ombre

Beaucoup de temps s'est écoulé depuis l'échec du premier projet de stade à Zurich. Zurich n'a toujours pas de nouveau

stade, car le projet actuel est lui aussi contesté par les opposants au stade jusque devant le Tribunal fédéral et l'ombre portée continue d'être instrumentalisée pour attiser les peurs.¹ Entre-temps, toutefois, le problème urbain n'est plus tant l'ombre que l'excès de soleil et de chaleur. Les villes se sont transformées en foyers de chaleur et constituent ainsi un risque croissant pour la santé de la population. Depuis 2020, la ville de Zurich s'appuie sur une planification spécialisée pour la réduction de la chaleur (Fachplanung Hitzeminderung). La recette paraît raisonnable: davantage de végétalisation, davantage de désimperméabilisation des sols, une meilleure circulation de l'air, davantage d'eau et – tenez-vous bien – davantage d'ombre. Après avoir été considérée pendant des décennies uniquement comme un inconvénient, l'ombre des immeubles de grande hauteur se voit soudain découvrir des vertus dans le débat sur le climat urbain. Depuis 2021, Zurich s'est donc montrée plus généreuse d'une heure. Les immeubles de grande hauteur peuvent désormais faire de l'ombre aux bâtiments voisins habités jusqu'à trois heures.

Les bâtiments plus hauts libèrent de l'espace pour la végétation

Selon des mesures effectuées en milieu urbain, les températures sont en moyenne jusqu'à dix degrés plus basses là où le sol est à l'ombre que dans les zones bétonnées. L'ombre des arbres est particulièrement précieuse, car l'eau s'évapore par les feuilles. C'est pourquoi les villes riches où la végétation occupe une large place sont réputées particulièrement agréables à vivre. Mais l'ombre des bâtiments présente elle aussi des avantages. Des simulations réalisées pour Milan et Gênes concluaient dès 2014 que des bâtiments plus hauts peuvent abaisser les températures au niveau des piétons grâce à l'ombre qu'ils projettent. Une étude [menée à Philadelphie](#) et publiée en 2023 a combiné mesures et microsimulations. Elle a constaté que les arbres avaient l'effet le plus favorable sur la température de l'air extérieur, la température radiante moyenne et le confort thermique. Mais des bâtiments plus hauts pouvaient eux aussi créer des conditions plus favorables grâce à un

¹ La comparaison entre les projections d'ombre des opposants au stade et les projections professionnelles de l'EPFZ présentées sous ce [lien](#) est instructive.

ombrage accru. Car la sensation de chaleur ressentie par l'être humain ne dépend pas seulement de la température de l'air, mais aussi du rayonnement solaire direct sur le corps. Une étude empirique [menée à Singapour](#) a également identifié l'ombrage procuré par les bâtiments élevés comme un facteur de rafraîchissement pendant la journée.

La bataille contre les immeubles de grande hauteur continue

C'est là l'un des avantages des immeubles de grande hauteur. Lorsque la même surface utile est répartie verticalement sur une emprise au sol plus réduite, davantage de terrain reste libre. Des arbres peuvent y pousser, des espaces verts et des espaces libres y être aménagés, l'eau de pluie s'y infiltrer et l'air frais y circuler. Malheureusement, ce constat ne s'est pas encore imposé partout sur le plan politique. Au parlement de la ville de Zurich, une majorité composée des Verts, du PS et de l'UDC veut réduire drastiquement l'étendue des zones où sont autorisés les immeubles de grande hauteur allant jusqu'à 40 mètres. Or, à Zurich, les zones destinées aux immeubles de grande hauteur ne permettent pas de créer de surface utile supplémentaire. Un immeuble de grande hauteur permet seulement de répartir autrement la surface de plancher autorisée, et non de l'augmenter. Du point de vue de la réduction de la chaleur, cette

redistribution verticale de la surface utile serait pourtant importante pour laisser davantage de place à la végétation au niveau du sol. Les partis du centre ont donc lancé un référendum contre la majorité parlementaire. La population aura le dernier mot lors de la votation de septembre.

Quiconque relit le débat du Conseil sur la nouvelle directive relative aux immeubles de grande hauteur le constate sans ambiguïté: Zurich n'a pas de problème avec l'ombre, mais avec les immeubles de grande hauteur. Cela révèle une lacune remarquable dans le dispositif de protection. La règle sur l'ombre portée s'applique aux bâtiments habités, mais pas aux immeubles de bureaux – alors même qu'une grande partie de la population y travaille pendant la journée.



Fredy Hasenmaile
Chef économiste
Raiffeisen Suisse

Editeur

Raiffeisen Suisse
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurich Aéroport
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/logement
raiffeisen.ch/placements

Publications

Découvrez notre vision actuelle des marchés financiers dans nos publications
raiffeisen.ch/marches-opinions

Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale
raiffeisen.ch/web/ma+banque

Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSF. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple les prospectus [de base], le contrat de fonds, la feuille d'information de base [FIB] / Key Information Document [KID], les rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall ou sur raiffeisen.ch. Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le [rapport de gestion du Groupe Raiffeisen](#).

Raiffeisen Suisse ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.