

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2021)  
**Heft:** 2316

**Artikel:** Zones villas et densification : densification de qualité pour les zones villas, la démarche genevoise peut-elle faire école?  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1014443>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 13.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

chances, encouragement de la pratique du sport populaire et contribution à l'élévation du niveau de santé publique. En outre, le statut de capitale

olympique vaut à Lausanne une notoriété mondiale qui permet à son syndic d'en faire la plateforme d'intenses et utiles échanges internationaux.

## Zones villas et densification

Densification de qualité pour les zones villas, la démarche genevoise peut-elle faire école ?

Michel Rey - 06 février 2021 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/38347>

Densifier est le nouveau «*mantra*» de l'aménagement du territoire. Pour mettre fin à l'étalement urbain, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) préconise le «*développement vers l'intérieur*», autrement dit, de construire sur les terrains libres dans les zones à bâtir, mais aussi de procéder à une augmentation de leurs droits à bâtir.

En Suisse, la moitié des bâtiments à usage d'habitation construits avant 1971 sont des maisons individuelles et sur dix bâtiments construits entre 1981 et 2010, sept sont de ce type. Les zones affectées à l'habitat individuel offrent donc d'intéressantes potentialités de densification.

La densification de ce type de zones se révèle néanmoins une tâche complexe et souvent conflictuelle ([DP 2218](#)). Elle exige une stratégie qui relève de l'initiative et de la volonté politique des communes. Toutefois, ces dernières peinent à en voir la nécessité. Elles se contentent d'une gestion par projet au niveau de la parcelle à l'aide de leur règlement de construction.

Dans leur majorité, les [propriétaires de villas](#) sont âgés et n'envisagent ni d'importants travaux d'amélioration ni la vente de leur bien-fonds. Les transferts de propriété s'opèrent généralement en cas de problèmes de santé ou de décès. Les assainissements, les ajouts de volumes et les démolitions s'opèrent au coup par coup sans vision d'ensemble. Et pourtant, la qualité urbanistique des quartiers de villas mériterait d'être valorisée.

### Créer des logements, mais trop de béton

En 2013, le canton de Genève a décidé de densifier sa zone de villas afin de répondre à l'importante pénurie de logements des années 2010. Il autorise, sous forme de dérogations, une augmentation du coefficient de construction sans procéder à une modification du statut de cette zone. Laquelle représente 45 % de la zone à bâtir du canton, mais n'accueille que 13% de la population. Elle constitue donc l'un des plus importants potentiels de construction du canton.

Les demandes d'autorisation de construire ont alors explosé. De 115 requêtes en 2014 pour 460 logements, elles passent à 151 en 2018 pour 1 300 logements, soit une augmentation de 30 %. Pendant cette période, les projets passent de trois à huit logements en moyenne et la surface habitable est multipliée par trois.

Des maisons familiales d'un ou deux appartements, souvent agrémentées d'un jardin, sont remplacées par des constructions de haut standing louées ou vendues sous la forme de propriété par étage, avec une répétition et une banalité des formes bâties.

Ces transformations entraînent une augmentation significative du nombre de voitures ainsi qu'une diminution de la qualité paysagère et des essences végétales de cette zone. On peut parler d'une détérioration du cadre et de la qualité de vie de ces quartiers. Le béton remplace la verdure.

Devant cette évolution, le canton [décide](#) à fin novembre 2019 de geler temporairement l'octroi des dérogations, le temps d'élaborer une stratégie visant à garantir un développement qualitatif de cette zone.

En janvier 2021, le canton [annonce](#) la fin du gel des dérogations. Le Grand Conseil a adopté le 1er octobre 2020 un nouvel article de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) qui règle les conditions de dérogation pour la densité de la zone de villas.

## **Stratégie communale de densification**

Les communes sont tenues d'ici fin 2022 de définir dans leur plan directeur communal (PDCOM) les secteurs de densification accrue qui seront au bénéfice des dérogations. Elles y fixeront les conditions à respecter en matière paysagère et environnementale. Il s'agit aussi de préciser les exigences en matière de voirie, de mobilité et de stationnement. Les communes disposeront ainsi d'une meilleure maîtrise du développement de leur zone à bâtir.

Pour le dépôt des projets, les promoteurs immobiliers apporteront la preuve de leur conformité avec la stratégie communale. Ils fourniront des garanties concernant l'indice verdure qui prend en compte les effets du projet sur les trois éléments naturels que sont la pleine terre, la stratégie végétale et l'eau, de manière à garantir le maintien de surfaces suffisantes pour accueillir la plantation d'arbres.

Avec cette stratégie, le canton responsabilise les communes en les obligeant à afficher leur volonté de densification et en les incitant à ne plus seulement agir au niveau de la parcelle mais de l'ensemble de la zone. La mise en œuvre de cette stratégie a évidemment des conséquences: le nombre de logements devrait diminuer et dans certains cas leur prix unitaire augmenter.

Genève aurait-elle trouvé une démarche de densification applicable dans d'autres cantons ? L'exemple genevois démontre la nécessité pour les communes concernées de disposer d'une stratégie de densification. Mais il faut encore attendre sa mise en œuvre pour en évaluer

l'efficacité.

Cette stratégie est imposée par un canton qui dispose d'importantes compétences en matière d'aménagement du territoire, une situation que ne connaissent pas les autres cantons.

La pression immobilière pour créer des logements et l'explosion des prix expliquent, à Genève, l'intérêt pour le rachat de maisons individuelles et leur remplacement par des appartements surtout de haut standing. On comprend que cette situation bien spécifique a contraint les autorités cantonales à intervenir.

Cette pression s'observe également dans de nombreuses agglomérations urbaines. Elle est sans doute moindre et se traduit par des acquisitions et des transformations dans plusieurs zones d'habitat individuel. C'est par exemple le cas des communes résidentielles de l'Est lausannois (Pully et Lutry). Ces opérations vont se multiplier au cours des années. La stratégie de densification faisant défaut, il sera trop tard lorsqu'on constatera que la verdure a été remplacée par le béton.

## **Davantage de spéculation immobilière**

On doit aussi se demander si la densification préconisée ne favorise pas la spéculation immobilière dans un marché immobilier tendu.

Octroyer des droits à bâtir supplémentaires dans la zone villas crée bien évidemment une plus-value pour ces biens-fonds. Leurs propriétaires en tireront profit au moment de la vente aux promoteurs immobiliers. Des promoteurs qui n'auront aucune peine à récupérer leurs investissements sur le prix de vente des nouveaux appartements.

Quant à la collectivité, elle est censée prélever cette plus-value de différentes manières. Avec sa nouvelle stratégie, le canton de Genève a introduit une taxe d'équipement qui permettra de financer les infrastructures (routes, chemins, trottoirs, éclairage) induites par la densification.

Par décision du parlement genevois, l'octroi de droits à bâtir supplémentaires dans la zone villas ne fait l'objet d'aucun prélèvement fiscal,

contrairement à ce qui se passe par exemple dans les cantons des Grisons, de Vaud ou de Neuchâtel. Et l'impôt sur les gains immobiliers

prélevé dans tous les cantons au moment de la vente successive des biens-fonds n'empêche pas la spéculation.

## Regard amoureux sur «La Vallée»

Récit en images des époustouflantes balades dans les paysages de La Vallée de Joux du photographe Dominique Weibel

Pierre Jeanneret - 08 février 2021 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/38372>

L'ouvrage d'une qualité esthétique exceptionnelle ne comporte pas de texte, à l'exception d'un bref avant-propos autobiographique de l'auteur, ainsi que de la courte légende accompagnant chacune des photographies.

Dominique Weibel a commencé à seize ans un apprentissage de photolithographe dans une imprimerie. Parallèlement, il a monté un petit laboratoire de photos noir et blanc à son domicile et s'est inscrit au photoclub de Lausanne. En 1985-1986, il a momentanément changé de vie, en devenant équipier, barreur et photographe aux côtés de Pierre Fehlmann dans sa course autour du monde à la voile. Puis il a travaillé comme photographe indépendant à Lausanne, avant de s'installer en 2000 à la Vallée de Joux. Au cours de ses excursions, il s'est pris d'amour pour cette région du Jura vaudois et a réussi à en capter l'âme.

Ce livre d'art s'articule en chapitres. Le premier s'intitule «*Panorama*». On y trouve une série de photographies magnifiques, avec des vues générales en très grand format, notamment des lacs de Joux et Brenet, souvent prises en plongée, depuis la Dent de Vaulion. Ces images offrent des atmosphères, surtout par temps brumeux, où des vapeurs flottent au-dessus des eaux et des champs. Le photographe aime les ambiances, et en particulier celles, automnales, qui confèrent aux paysages toute leur poésie.

Le chapitre deux, «*Nature et animaux*», rassemble des vues forestières plus rapprochées,

plus intimes. L'auteur excelle aussi comme photographe animalier, fortement inspiré par les gravures et dessins de Robert Hainard. On y voit des sangliers en hiver, des chamois, de grands téttras, des volatiles aquatiques. Puis, arrive l'«*Hiver*». Des paysages, que connaissent bien les skieurs de fond, avec les arbres figés dans le gel et les fermes isolées, désertées en mort-saison par leurs habitants. Ceux-ci sont d'ailleurs presque absents de l'opus, à l'exception, par exemple, des petits personnages se baladant ou patinant sur le lac de Joux gelé, dans la quatrième partie, nommée coquinement «*Histoires d'eau*».

Le cinquième chapitre, «*Lieux-dits*», évoque une série de bâtisses et de refuges. Un bref commentaire indique parfois leur fonction, par exemple «*ancien relais des gendarmes qui contrôlaient la frontière*». Enfin, «*Villages et animaux*» focalise sur les localités de cette vallée très particulière. Là seulement effleure l'activité industrielle et horlogère qui caractérise aussi la région, avec quelques vues lointaines d'usines, dont les produits partent vers le monde entier.

Cet album photographique ne constitue pas une approche ethnographique de la Vallée de Joux, qui montrerait aussi le travail ouvrier, les nombreux chœurs renommés, ou encore la vie paroissiale de cette région qui vit aussi fleurir les communautés darbystes. Pour cela, on retournera, par exemple, au film réalisé par Jean Mayerat entre 1969 et 1973. Le choix opéré par Dominique Weibel est en effet de régaler les