



## Politique foncière active: un terrain d'entente

**Mener une politique foncière active reste la condition *sine qua non* à la prospérité d'un pôle de développement cantonal. Le Baromètre des PDE passe la situation en revue.**

Lorsqu'il est question de politique foncière active, les acteurs impliqués sont vraisemblablement tous prêts à affirmer qu'il s'agit de l'outil qui s'impose pour l'ensemble du territoire. Mais qu'en est-il en réalité? L'équipe du Baromètre des PDE s'est mise en quête d'exemples (de réussite), s'est entretenue avec des experts (Thomas Frutiger, Jean-David Gerber, Enrico Slongo, Bernhard Büchler) et s'est rendue à Genève pour faire le point sur la Fondation pour les terrains industriels, qui récolte les fruits d'une politique foncière active depuis plus d'un demi-siècle.

Le fait est qu'une stratégie active dans le domaine foncier sert de levier à l'essor des PDE. Mais l'art est difficile, notamment parce que l'économie a besoin que de nouveaux sites soient rapidement mis à sa disposition. Il est évident qu'un site ne peut se développer qu'en fonction des surfaces disponibles. A cet égard, le canton de Berne n'exerce malheureusement qu'une influence limitée; en revanche, il joue un rôle important dans la création des dispositions sur le plan de l'aménagement.

Par ailleurs, les bases en matière d'aménagement nous placent face à de nouveaux défis. En effet, les possibilités de classement en zone à bâtir sont très restreintes:

- Le plan directeur cantonal 2030 pose, dans le domaine spatial, les jalons de l'action du gouvernement dont il définit également la liberté de décision et les priorités.

- La gestion des zones d'activités, que le canton a été le premier à introduire en Suisse en décembre 2016, a pour but d'optimiser en permanence l'exploitation de ces zones, du point de vue régional, pour que le sol soit utilisé de façon mesurée et appropriée. Une optimisation de l'utilisation des zones existantes intervient avant la création de nouvelles zones à bâtir.
- La révision de la législation sur les constructions, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2017, a introduit des règles s'appliquant à la politique foncière. La priorité est donnée à l'urbanisation interne et à la mobilisation des terrains à bâtir.

En résumé, le défi majeur réside dans une optimisation de l'utilisation des terrains disponibles qui se substitue à l'édiction de nouvelles zones à bâtir. La tâche n'est possible que si les communes mènent une politique foncière active.

Bilan intermédiaire:  
Visite d'une commune-phare

2

Air du temps:  
Trois experts fonciers et leur plaidoyer

4

Vu de l'extérieur:  
Quand une association genevoise donne le «la»

8

En face:  
Se servir des terrains déjà desservis

14

# BILAN INTERMÉDIAIRE

## En toute autonomie

**Au niveau cantonal, Köniz offre un bel exemple d'aménagement du territoire et de politique foncière dont les mots d'ordre sont l'action, l'innovation et l'autonomie. L'équipe du Baromètre des PDE a arpenté la douzième plus grande ville de Suisse afin de s'entretenir avec l'urbaniste Stephan Felber.**

Köniz est gigantesque – comptant plus de 40 000 âmes, auxquelles s'ajoutent encore les 20 000 personnes qui s'y rendent pour le travail, la commune a gagné le statut de ville depuis longtemps – mais elle a surtout des autorités qui font preuve d'un esprit novateur et créatif. Au cours des dernières années, les habitants ont réussi à faire en sorte que de bons rapports s'établissent entre les autorités, les propriétaires fonciers et la population. S'identifiant à leur commune, il leur arrive de s'engager et, parfois, de mettre personnellement la main à l'ouvrage. C'est ainsi qu'a pu naître une culture de la discussion, mais aussi du débat, donnant lieu au climat sain et prospère qui a influencé le développement de la ville. Stephan Felber en sait quelque chose: «A mon avis, nous jouissons d'un emplacement idéal. Les localités de Liebfeld, Wabern, Spiegel et Köniz sont

tournées vers la ville, tandis que Herzwil, Gasel, Ulmiz ou Oberscherli sont plutôt rurales. Douze arrondissements postaux réunissant 23 zones statistiques: autant dire que les intérêts ne sont pas partout identiques. Cela dit, cette pluralité plaît à la population.»

**«Nous pouvons intervenir sur le marché immobilier de notre propre initiative.»**

Quelle est la position de Köniz en matière de politique foncière active? «Nous nous attelons à la tâche. La commune profite depuis plus de 45 ans d'un crédit-cadre, par lequel le corps électoral autorise le conseil communal à conclure des contrats immobiliers sans les soumettre à la votation

populaire. La méthode, éprouvée, fonctionne à merveille, de sorte que la population a renouvelé une énième fois le crédit-cadre l'année passée» précise Stephan Felber, satisfait. Les avantages sautent aux yeux: «Nous pouvons intervenir sur le marché immobilier de notre propre initiative, exercer une influence directe sur les objectifs de développement de la commune et donc répondre aux besoins de la population et de l'économie. Par exemple, un pôle d'urbanisation à proximité d'une station RER peut rapidement prendre son essor si les terrains aux alentours de la gare nous appartiennent.» Les autorités entrent en action, s'adressent aux autres propriétaires fonciers et, quelquefois, fournissent même certaines prestations préalables, le tout créant une dynamique de développement constant. Il en va de même pour la politique foncière. «Le crédit-cadre nous offre, avec



l'appui du parlement et de la population, une certaine flexibilité dans nos investissements concernant les biens-fonds d'importance stratégique. Mener des projets urbanistiques est bien ancré dans les habitudes de Köniz; j'espère que cela restera le cas», ajoute Stephan Felber qui est convaincu que ce trait particulier saura être transmis de génération en génération.

Rien d'étonnant donc à ce que la commune comporte de nombreux exemples de politique foncière active. Le périmètre autour du pôle de développement de Liebefeld, avec ses jolis parcs très fréquentés, en est une illustration parfaite. «Un quartier d'habitation est sorti de terre aux côtés d'une zone artisanale et du lieu d'implantation des entreprises fédérales. Aucun problème de voisinage n'est à déplorer et la réalisation par étapes se solde dans l'ensemble par une belle réussite», souligne l'urbaniste, heureux de la tournure des événements. Ce périmètre figure au programme des PDE. Par ailleurs, le PDE de Juch-Hallmatt à Niederwangen, le deuxième de la commune, réserve encore un grand potentiel de réalisation. Comme Stephan Felber l'indique, «le lieu compte deux surfaces de taille supérieure qui n'ont pas encore été construites. L'ouverture du centre de police donne au site et à ses environs une nouvelle impulsion.» Les possibilités du PDE de Liebefeld n'ont pas non plus toutes été épuisées, puisque la zone industrielle est pour l'heure sous-exploitée. De manière générale, Stephan Felber souhaite avant tout «une discussion approfondie sur l'affectation mixte des PDE qui fera de l'ensemble du site un endroit animé tout au long de la journée.»

«Par principe, la décision finale revient toujours au propriétaire foncier.»

Pour Stephan Felber, d'autres PDE peuvent s'implanter dans la commune, comme dans le secteur de Niederwangen (Moos) «susceptible de servir au regroupement d'entreprises spécialisées dans les technologies» ou près de la gare de Köniz, aux alentours de la zone industrielle Sägematte. Cependant, la demande se concentre essentiellement sur les projets d'habitation, comme dans tout le canton de Berne. Il

précise par exemple qu'un pôle d'urbanisation d'importance cantonale consacré au logement est prévu au lieu-dit Balsigermatte, à l'entrée de Wabern, et qu'il n'est pas exclu que la Confédération crée des emplois dans la commune.

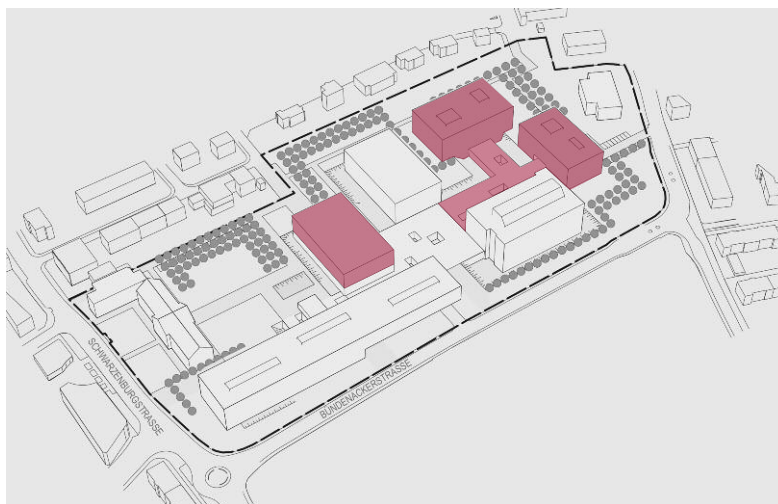
Bien évidemment, tout ne peut pas toujours tourner rond à Köniz. Actuellement, la révision de l'aménagement local fait place à des

discussions chargées d'émotion. Ce sont surtout l'augmentation du degré d'affectation des quartiers de maisons individuelles et le plan de protection qui donnent lieu à des débats. «Cela montre les éléments accueillis favorablement. Après tout, la loi sur l'aménagement du territoire a été acceptée par la population de Köniz à 75 pour cent, les avis sur la question divergent donc peu.»



Stephan Felber, urbaniste à Köniz.

«A mon avis, l'emplacement de Köniz est idéal.»



Köniz a encore du chemin à parcourir.

# AIR DU TEMPS

«Une politique foncière active exige d'avoir des moyens et la volonté d'agir»

Quel est le point commun entre Jean-David Gerber (chef du groupe de recherche de l'unité de développement et d'aménagement du territoire de l'université de Berne), Thomas Frutiger (entrepreneur, Frutiger SA) et Enrico Slongo (chef de l'office d'urbanisme de la ville de Langenthal)? Ils nous parlent de politique foncière active.



«Nous menons une sorte de monitoring au moyen d'un système d'information géographique.»

Enrico Slongo

## Monsieur Slongo, que désigne une politique foncière active à Langenthal?

**E. Slongo:** A mes yeux, une commune mène une politique foncière active lorsqu'elle acquiert des parcelles à des endroits stratégiques, qu'elle les construit à l'aide d'un spécialiste dans l'intérêt général et qu'elle finit par les remettre sur le marché pour la vente. Cela ne reflète toutefois pas la situation de Langenthal, puisque la ville n'a pour l'heure jamais investi dans l'immobilier. Ici, nous devons d'abord éveiller l'intérêt des milieux politiques, des partenaires économiques, des investisseurs et de la population en déployant une méthode basée sur divers instruments de planification, puis concevoir une stratégie commune. Partant, je me vois comme le médiateur chargé de rassembler toutes les parties autour de la même table.

## Quelle condition pensez-vous primordiale pour votre travail?

**E. Slongo:** Je dois connaître la zone urbaine sur le bout des doigts: données statistiques des terrains disponibles, valeur, vendeur, localisation des biens à acquérir. Nous menons une sorte de monitoring au moyen d'un système d'information géographique. D'un point de vue stratégique, notre raisonnement s'appuie tant sur un programme de développement territorial que sur le plan directeur.

**Monsieur Gerber, pouvez-vous nous citer un exemple ou un projet spécifique témoignant de la politique foncière actuelle?**

**J.-D. Gerber:** Les villes qui illustrent le mieux les enjeux d'une telle politique dans le canton de Berne sont Kôniz et Bienne. Depuis plus d'un siècle, cette dernière achète les biens-fonds qui présentent un intérêt stratégique, de sorte qu'elle dispose aujourd'hui de plus d'un quart de la surface de la commune. Mais il faut pouvoir se permettre de mener une politique foncière active et le vouloir. Nombreuses sont les communes qui, trop petites, ne possèdent pas le savoir-faire et les ressources nécessaires pour développer une politique foncière complexe. Nous devons donc nous demander si ce type de communes n'est pas en surnombre.

**T. Frutiger:** Dans plusieurs communes, le risque de céder les parcelles au plus offrant est grand; or il s'agit d'une vision à court terme. Il vaudrait mieux choisir une procédure qui amène toutes les parties prenantes à réaliser, avec succès, un projet commun.

**J.-D. Gerber:** L'antagonisme entre l'aménagement et les limites imposées par le droit de la propriété est source de défis majeurs. Malgré le fait qu'un site se prête à un type déterminé de développement territorial, le projet ne verra pas le jour s'il ne correspond pas aux souhaits du propriétaire. Ainsi, il peut se révéler difficile pour un investisseur de trouver un site qui, en plus d'être adéquat, soit disponible. Ce problème se pose dans toute la Suisse. Une politique foncière active peut résoudre la question, du moins à long terme.

**E. Slongo:** L'exemple du PDE de Langenthal montre que les démarches peuvent prendre du temps. En dix ans, nous avons traversé différentes phases au cours desquelles une politique foncière active a été introduite, puis développée. Cette stratégie représente donc aussi un investissement en temps, chose qui de nos jours fait souvent cruellement défaut.

**T. Frutiger:** L'implantation de bons projets sur des sites attrayants requiert en général beaucoup de temps. Les besoins évoluent, ce dont il faut tenir compte. Nous devrions rendre de nouvelles affectations possibles. Le principe de la stabilité des plans est un frein important. Ce qui a été planifié il y a quinze ans n'est plus forcément d'actualité. Nous devons nous libérer des carcans qui pèsent parfois lourd et trouver une plus grande flexibilité dans le domaine, sans quoi les prix du terrain et les loyers vont encore massivement augmenter.



«Nous devons nous demander si les trop petites communes ne sont pas en surnombre.»

Jean-David Gerber

# AIR DU TEMPS

«Je me vois comme le médiateur chargé de rassembler toutes les parties autour de la même table.»

Enrico Slongo

**Existe-t-il dans le canton de Berne un projet phare qui montre jusqu'où les choses peuvent aller en matière de politique foncière?**

**T. Frutiger:** Je ne connais pas beaucoup de projets qui ont mis l'accent sur la densification du milieu bâti. Un bon exemple est le projet baptisé «The Circle» à l'aéroport de Kloten. Une chose est sûre: il existe de bonnes bases dans plein d'endroits et ce n'est pas la volonté de nous améliorer qui manque.

**Monsieur Slongo, qu'est-ce qui rend une telle politique possible à Langenthal?**

**E. Slongo:** Je pense que nous avons fait du chemin. Nous avons partagé les dernières connaissances avec les investisseurs, les propriétaires fonciers et la ville et adapté le plan du PDE. Je suis convaincu que cet échange constructif nous a permis d'aboutir au présent résultat, qui est bien meilleur que celui que nous aurions obtenu en concrétisant la première ébauche.

**Quels sont les obstacles difficiles à surmonter dans le développement des sites?**

**T. Frutiger:** De nouvelles procédures, garantissant la qualité des projets et leur rapide mise en place, sont nécessaires. Vendre simplement les terrains au prix fort ne répond plus à la situation actuelle.

**J.-D. Gerber:** La politique foncière œuvre au développement de la commune. Cette dernière doit concevoir une stratégie. En effet, cette politique dépasse largement le fait d'acheter des terrains. Dans bien des communes, le savoir-faire et les ressources manquent.

**Le sol se fait une denrée toujours plus rare en Suisse. Que se passe-t-il lorsqu'il ne reste plus aucune possibilité?**

**T. Frutiger:** Si nous avons peur d'aborder la question de la densification, il ne nous reste plus qu'à construire continuellement

sur les espaces verts. Le nombre de surfaces disponibles dans les centres, qui peuvent être développées et densifiées, est pourtant suffisant. La densification doit permettre de créer des espaces publics attrayants où il fait bon vivre.

**Que peut faire le canton pour rester dans la course malgré des ressources limitées?**

**T. Frutiger:** Il pourrait mettre à disposition trois grands périmètres et accélérer les procédures d'autorisation. En outre, il lui faudrait apporter un meilleur soutien aux communes; elles doivent savoir comment

aménager leur territoire. Avant tout, le canton devrait soutenir et aider les projets à naître.

**Où se situent les potentiels d'affectation aux yeux des promoteurs?**

**T. Frutiger:** En Suisse, on constate que de nombreuses entreprises publiques ou parapubliques n'exploitent pas leurs périmètres ou alors uniquement dans une moindre mesure et sans en diversifier l'affectation. Il s'agit souvent de surfaces bien situées qui regorgent de potentiel. Malheureusement, les politiques ne font



pas assez pression pour que ces zones puissent se développer. L'armée, par exemple, pourrait sortir de la ville; des tours pourraient être érigées aux environs des grandes gares de Suisse.

#### **Quelles sont les conséquences d'une politique foncière pour les Suisses?**

**J.-D. Gerber:** En menant une politique foncière active, une commune est capable de moduler son développement urbain avec plus de précision qu'à l'aide d'un simple règlement de construction. Pensez à des logements à prix abordable ou à la qualité urbanistique des nouveaux lotissements. L'exercice ne peut toutefois pas se limiter à une seule législature si l'on souhaite qu'il atteigne son but. Il faut donc que la population se montre patiente et que la politique s'inscrive dans la durée.

#### **Monsieur Slongo, les villes abordent-elles le sujet entre elles?**

**E. Slongo:** Plus d'échanges seraient souhaitables, mais pour cela il faut avoir le temps et les ressources nécessaires. A cet égard, il ne fait aucun doute que le Forum des PDE offre un bon point de départ.

#### **Comment trouve-t-on des investisseurs par les temps qui courent, quelles sont vos exigences et quelles représentations vous en faites-vous?**

**T. Frutiger:** Les investisseurs sont à la recherche d'objets qui correspondent à leurs besoins et dont ils espèrent obtenir un rendement. Lorsque ces deux facteurs sont réunis, on trouve toujours de bons investisseurs. Les projets doivent être de bonne facture et répondre aux besoins du marché; les loyers doivent être réalistes, en d'autres termes.

#### **Comment souhaitez-vous que le canton de Berne soutienne la future politique foncière?**

**T. Frutiger:** Les offices cantonaux doivent améliorer leurs échanges et travailler à leur coordination. Lorsque surviennent des problèmes ou se posent des questions, ils doivent apporter leur concours et proposer rapidement des solutions.



«La densification doit permettre de créer des espaces publics attrayants où il fait bon vivre.»

Thomas Frutiger

# VU DE L'EXTÉRIEUR

## Genève se surpasse

**En 1958, toute la Suisse construisait partout où elle le pouvait. Toute? Non. Un petit canton situé à la frontière du pays réfléchissait, tout seul, à ce qui adviendrait de la réserve foncière dans les décennies suivantes.**

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) a déjà fait du chemin. Voilà plusieurs dizaines d'années qu'elle s'inscrit dans une démarche adoptée par l'ensemble de la Suisse aujourd'hui: mener une politique foncière active et sensée. Yves Cretegny, directeur, revient sur les débuts de la FTI: «Genève a connu une croissance particulièrement rapide dans les années 1960 et nous avons alors appris à gérer les réserves de terrains disponibles.» En 2017, la FTI est totalement indépendante et se donne pour mission non pas de vendre les terrains de Genève, mais de les louer.

Genève est en pleine mutation. La FTI est au cœur du processus, puisque 25 pour cent des terrains industriels genevois, soit 714 hectares répartis entre 53 zones industrielles accueillant 4000 entreprises et près de 60000 employés, lui appartient. Le

changement de cap a eu lieu il y a cinq ans. «Nous devions repenser notre stratégie et c'est ainsi qu'est né le modèle des écoParcs qui prévoit un développement durable pour ces sites», précise Yves Cretegny, l'initiateur du projet.

En 2012, l'article 161 ancre le principe d'écologie industrielle dans la Constitution genevoise; cette date marque le début d'une réorganisation et d'un aménagement judicieux de l'environnement. La nouvelle approche appelait une réaffectation et un changement radical des zones industrielles existantes. Le but premier était d'utiliser les terrains disponibles, d'optimiser les infrastructures comme les ressources existantes et de rendre les lieux le plus agréable possible à ses usagers. En partie déjà réalisé, le projet entend offrir un visage neuf à la ville et au canton et leur faire prendre un nouveau départ.





Chiffres et faits à l'appui, il ne fait aucun doute que les écoParcs seront influencés par la réalisation de grands projets d'infrastructure qui couvrent Genève et son agglomération:

- Une nouvelle ligne de train entre Annesses et Genève (CEVA) doit enrayer le flux des 35 000 automobilistes qui passent quotidiennement la frontière. Le lancement est prévu en 2019.
- Un prolongement du tracé de tramway 15 jusqu'à la zone industrielle de Plan-les-Ouates sera inauguré en 2018.
- Une nouvelle sortie d'autoroute est prévue à Vernier pour 2020.

Fait surprenant: la plupart des personnes concernées considère le tournant qu'a pris la ville en matière de développement comme une chance. «Allez expliquer à un boulanger

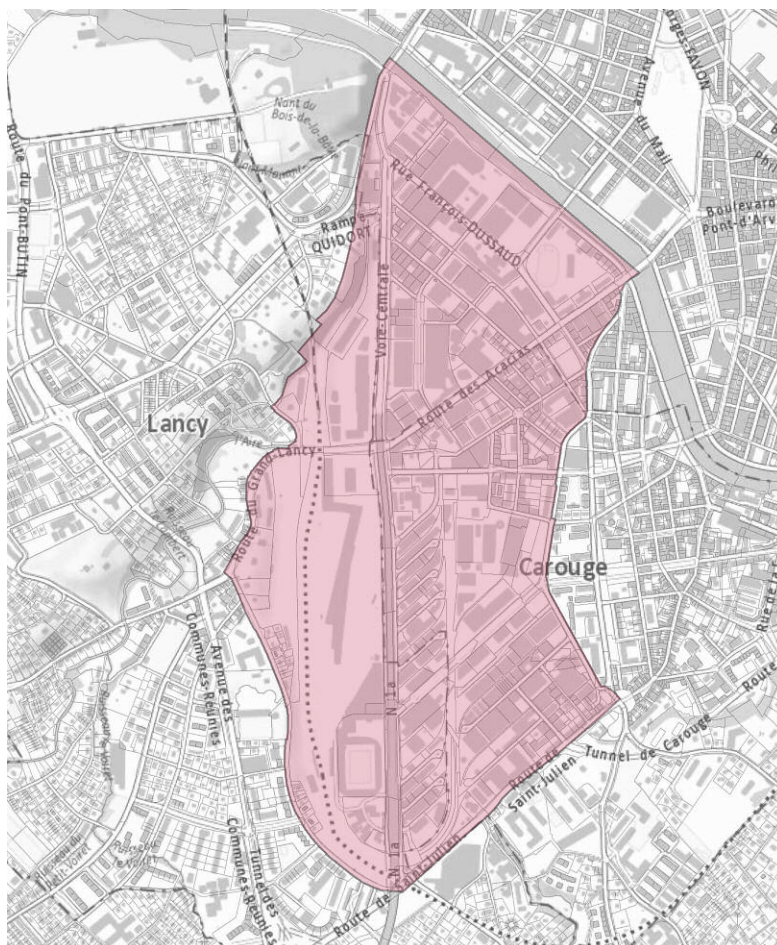


# VU DE L'EXTÉRIEUR

qu'il doit quitter les lieux pour tout recommencer deux kilomètres plus à l'ouest.» L'exemple est parlant. Yves Cretegny est lui-même confronté aux problèmes liés à la relocalisation générale, puisqu'il doit annoncer à plus de 1000 entreprises sises sur le territoire du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) qu'elles doivent transférer leurs locaux. Il faut convaincre les opposants, montrer les possibilités, souligner les avantages et, enfin, réunir les parties autour d'une même table. «Jusqu'à présent, nous y sommes parvenus. Des architectes aux acteurs industriels en passant par les représentants du canton – nous avons discuté avec chacun d'entre eux et avons plus ou moins su les persuader», conclut Yves Cretegny, pour qui la stratégie a fait ses preuves.

Inutile de préciser que la communication est le ciment d'un tel projet. «Auparavant, les entreprises ne dialoguaient guère entre elles, et encore moins avec les autorités du canton. Nous avons réussi à faire en sorte qu'elles communiquent et, parfois, lancent un projet commun.» Le soutien de la FTI leur permet aussi d'innover. «Lors de l'aménagement des nouveaux sites, les entreprises peuvent créer ensemble des places de stationnement pour automobiles, ouvrir un restaurant pour les employés ou définir des périmètres de sécurité», relève avec entrain Yves Cretegny.

Le directeur de la FTI juge le prix des terrains crucial, mais il doit tenir compte du contexte économique. «Payer un terrain entre 250 et 350 francs le mètre carré n'est possible que lorsqu'une densification est de mise, raison pour laquelle nous nous assurons que la bonne entreprise est placée au bon endroit.» Yves Cretegny sait que revoir de fond en comble l'infrastructure des périmètres, aujourd'hui intégrés à la ville, n'est pas chose aisée. En 1960, le périmètre géré par la FTI nouvellement fondée concernait quelque 10 000 places de travail contre 60 000 aujourd'hui, et la tendance est à la hausse. De plus, la population de la ville de Genève devrait encore augmenter de 14 pour cent à l'horizon 2030, alors que le petit canton compte, aujourd'hui déjà, près d'un demi-million d'âmes et 186 nationalités différentes. Il n'empêche que c'est pour ce creuset de population qu'Yves Cretegny et ses collaborateurs créent des conditions favorables au bon développement des entreprises et de leur environnement; un modèle d'avenir unique en Suisse, destiné pour l'instant à le rester.



Mille entreprises s'installent dans le périmètre PAV.



Genève tient le rôle de pionnier suisse en matière de politique foncière.

# «Notre modèle gagnant doit profiter à tous»

**Yves Cretegny est à la fois la pierre angulaire et la cheville ouvrière du développement du sol dans le canton de Genève. La rumeur a déjà atteint la Chine ...**

**Monsieur Cretegny, pourquoi Genève est-elle pionnière dans la mise en place d'une politique foncière active?**

*Y. Cretegny:* «Nous avons très vite compris que nous devons utiliser parcimonieusement nos ressources. Aussi avons-nous développé une stratégie qui va au-delà des frontières.»

**Qu'entendez-vous concrètement par là?**

«Nous entretenons des contacts avec nos collègues de la région française frontalière et nos confrères vaudois depuis des années. De plus, des aménagistes sont venus de l'Extrême-Orient pour voir notre travail.»

**Pourquoi ne gardez-vous pas simplement la recette du succès pour vous?**

«Pourquoi devrions-nous le faire? Ce modèle gagnant doit profiter à tous – on ne peut rien nous prendre. Je préfère un apprentissage réciproque, qui nous fait tous avancer, plutôt que de tout garder pour soi.»

**Comment trouvez-vous des gens prêts à investir dans vos projets?**

«A dire vrai, ce sont les investisseurs qui frappent à notre porte. Notre travail est de proposer des prix compétitifs.»

**C'est-à-dire?**

«Je souhaite une baisse générale du niveau des prix et trouver des solutions adaptées aux besoins de toutes les entreprises.»



# VISITE DES LIEUX

## «Nous devrions relancer l'emploi dans la région»

Pour le Baromètre des PDE, le pétulant maire de Steffisburg, Jürg Marti, examine à la loupe la politique foncière active, l'évolution de la question au niveau national, mais aussi les interventions de sa propre commune en la matière.

### Steffisburg, sa politique foncière et sa promotion économique

«Le programme développé par nos soins prévoit l'évolution générale de notre site. Quotidien et omniprésent, le sujet est traité par le conseil communal, la municipalité ainsi qu'ici au sein de la maison communale et naturellement aussi, de temps à autre, dans un contexte privé. Notre parlement vient d'autoriser le développement du centre historique d'Oberdorf. Le périmètre a été acheté par les investisseurs de l'entreprise HRS et la Migros participera à l'ouvrage. Par ailleurs, un nouveau projet sera élaboré au lieu-dit «Düker», un périmètre typique se prêtant à la densification. Mi-juin, le conseil municipal a aussi approuvé un projet de supermarché compact, en plus des 5000 m<sup>2</sup> de surface

commerciale, quelque 120 logements. En outre, Aarefeld est l'une des plus grandes zones artisanales et commerciales de la région avec ses 39 000 m<sup>2</sup> de terrains et 60 000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher.»

«Il convient de remettre en question notre comportement vis-à-vis de la mobilité.»

### Organes de contrôle

«Un rapport d'activité et un reporting annuels permettent d'évaluer notre stratégie en matière de politique foncière et de promotion économique. D'autres potentiels sont passés en revue par la même occa-

sion: le lotissement de Hodelmatte, l'aménagement d'un centre sportif, le développement de la place de la briqueterie; l'objectif est de densifier les zones artisanales et de les compléter par des logements.»

### Projets emblématiques

«Nous sommes dans la phase de développement, tous les projets sont en train de prendre forme. Certains d'entre eux seront probablement mis en place dans les deux ou trois ans à venir. Il s'agit parfois de projets de longue haleine qui ont constamment besoin de nouvelles impulsions.»

### Modèles d'avenir

«Je pense que Steffisburg est sur la bonne voie. J'ai en tête un modèle pouvant créer des emplois dans notre région. Davantage de gens devraient travailler là où ils vivent.



«Nous devons promouvoir le regroupement harmonieux des logements, du commerce et de l'artisanat dans les périmètres adéquats.»

Les thèmes cruciaux de la mobilité et du trafic provoquent un mélange de colère et de crainte. Les investissements, tels que la somme de 145 millions de francs destinée au contournement de Thoune par le nord, ne peuvent pas devenir monnaie courante, et n'ont d'ailleurs pas toujours de sens. Une remise en cause de notre comportement face à la mobilité est nécessaire.»

### Le réseau des PDE

«J'étais très critique s'agissant du programme des PDE, mais la bourgeoisie de Thoune, qui détient une grande partie des terrains du périmètre de la gare, nous a poussés au dialogue. Il en est finalement ressorti que le programme fournissait une bonne base de planification commune. Sur le plan des finances, le cadre est jusqu'à présent réjouissant. Cela dit, je souhaite que le canton fasse des sites des PDE une plus grande priorité, afin de leur assurer un certain rayonnement sur le marché. L'attrayant site d'Aarefeld est en train d'être peaufiné. Du point de vue de l'aménagement du territoire, il reste trop éloigné du village, à l'image d'un centre-ville annexé à Steffisburg et, d'un point de vue purement géographique, le lieu a encore beaucoup à offrir, car le contournement routier et la gare sont des facteurs de proximité.»

### Echange

«Nous encourageons fortement les échanges. Pour ma part, je m'entretiens régulièrement avec les propriétaires fonciers, les agriculteurs, les responsables d'exploitations artisanales et, évidemment, le canton. Le dialogue revêt une énorme importance, particulièrement dans les milieux de l'artisanat et du commerce. En effet, la densification du milieu bâti les concernera dans une plus large mesure à l'avenir, raison pour laquelle il faut entre autres montrer la force d'une telle stratégie. Ce thème n'est pas encore assez abordé et un changement d'attitude s'impose.»

Penser en trois dimensions est essentiel, le prix du terrain est trop élevé pour qu'une parcelle soit entièrement destinée à une seule affectation. Nous devons promouvoir le regroupement harmonieux des logements, des commerces et de l'artisanat dans les périmètres adéquats.»

### Avantage géographique

«Notre commune est unique – les gens s'y installent volontiers. La demande pour de charmantes zones d'habitation existe et le taux de logements vacants est presque nul. A cet égard, nous avons entrepris des travaux d'aménagement pour apporter du changement. Il n'y a pas que Steffisburg, la région entière compte à mes yeux, de sorte que nous échangeons beaucoup avec nos voisins.»

### Chasse aux investisseurs

«Lorsque le projet porte sur la construction de logements, c'est relativement simple; la situation est plus délicate s'agissant des zones artisanales et commerciales. La règle est la suivante: selon les exigences des investisseurs, 60 à 70 pour cent des surfaces doivent déjà être attribuées. Il conviendrait peut-être de trouver une nouvelle variante au plan de financement en Suisse.»

### Réserves de terrains à bâtir

«Aujourd'hui, nous sommes occupés à élaborer un projet de territoire et à réviser l'aménagement local. D'après les autorités cantonales, Steffisburg doit soutenir la croissance démographique en tant que commune d'agglomération par le classement en zone à bâtir des terrains s'y prêtant et par l'urbanisation interne. Reste à savoir si nous pouvons aussi les mobiliser. La question se pose: Est-ce que les propriétaires fonciers et le peuple souhaitent que nous contribuions à l'évolution générale selon la nouvelle LAT? Cela reste à voir.»



Futur aspect du PDE d'Aarefeld.



Le maire de Steffisburg, Jürg Marti, est un visionnaire.

«60 à 70 pour cent des surfaces doivent déjà être attribuées pour qu'un site réponde aux conditions des investisseurs.»

# EN FACE

«Construire en pleine nature  
n'est pas utile»

Développement Suisse s'engage  
pour un développement social,  
économique et écologique du pays.  
Nous nous sommes entretenus  
avec le directeur de l'association  
Bernhard Büchler.



**Pourquoi avez-vous choisi de rebaptiser votre association «Développement Suisse»?**

Les entreprises membres ne se concentrent pas uniquement sur la construction, mais ont une conception holistique du cycle de vie des bâtiments. Notre ancien nom (Association suisse des entrepreneurs généraux [ASEG]) n'était plus en adéquation avec nos objectifs; Développement Suisse illustre aussi le rôle politique que les sociétaires jouent en dehors de la branche.

**Quelle est la principale exigence de votre association?**

Nous plaçons la densification urbaine au premier plan, surtout s'agissant du développement des quartiers et des sites, comme professé dans nos prises de position en matière d'énergie, de développement de quartiers et de zones ainsi que d'aménagement du territoire. Puisque beaucoup de décisions sont prises par les cantons et les communes, il est important que nous investissions aussi le débat au sein de ces instances. Nous nous considérons comme un important interlocuteur à tous les niveaux politiques.

«Nous nous considérons comme un important interlocuteur à tous les niveaux politiques.»

**Sur votre site Internet, vous écrivez être prêts à vous engager pour la qualité de vie et du logement dans notre pays. Cette phrase concerne-t-elle des projets concrets?**

Oui. En fait, tous les grands projets de construction de Suisse sont l'œuvre de nos membres, aussi bien dans les domaines de l'infrastructure, de la formation, de la recherche, que dans ceux de la construction de logements ou d'entreprises industrielles et artisanales.

**Quelle opinion formule l'association au sujet de la politique foncière active?**

Il nous semble essentiel d'utiliser les terrains déjà desservis. Construire «en pleine nature» n'a aucun intérêt de nos jours, alors que développer des quartiers et des sites offre, selon nous, de belles possibilités. Vu la pression croissante sur l'espace et

la demande de logements en hausse, la densification et l'urbanisation interne s'imposent comme la solution pour l'avenir des espaces urbains. Un développement durable et moderne des quartiers et des sites répond aux besoins des usagers et des habitants, mais tient aussi compte du manque de place et de l'évolution démographique tout en économisant des ressources.

«Il nous semble essentiel d'utiliser les terrains déjà desservis.»

**Quelle influence a votre association sur la politique foncière active et quel rôle joue-t-elle?**

Dans nos prises de position, nous expliquons l'apport de l'urbanisme du point de vue tant socioéconomique que socioculturel: l'amélioration de l'assiette de l'impôt, la diversité accrue des affectations et la mixité sociale. Pour nous, la densification qualitative est la voie à suivre.

**Comment mettre judicieusement en œuvre la stratégie fédérale d'urbanisation interne?**

Il conviendrait d'améliorer les infrastructures liées à l'énergie et au transport en vue d'encourager une croissance saine en Suisse. Le volume de la population, toujours plus grand, constitue aussi un défi de taille pour le réseau d'infrastructures suisse: la mobilité augmente et le trafic routier et ferroviaire a atteint le maximum de ses capacités. Un développement constant des modes de locomotion est ainsi rendu nécessaire, en particulier entre les grands et moyens centres.

**D'après vous, à quoi doit ressembler une politique foncière active exemplaire en Suisse?**

Nous estimons qu'il est important de proposer une combinaison judicieuse alliant habitat, travail et commerce en un seul lieu. Cela permet de promouvoir la diversité, d'économiser de l'énergie, de préserver des biens fonciers et de raccourcir les trajets. Un nombre suffisant de surfaces libres doit exister afin que le développement des villes et des quartiers soit intéressant pour les usagers. La densification du milieu bâti n'est viable qu'avec le soutien de ces derniers.

**Connaissez-vous le programme des PDE du canton de Berne et qu'en retenez-vous personnellement?**

Bien sûr, nous le trouvons d'ailleurs intéressant. Selon nous, il faut renforcer la compétitivité économique des cantons et coordonner les sites importants entre eux.

**Existe-t-il encore d'autres potentiels dans le programme des PDE?**

**Qu'est-ce qui peut être amélioré de votre point de vue?**

Le potentiel de la région est grand. Il nous semble important que le moins possible d'obstacles à l'aménagement du territoire soit créé.

«Le développement durable des quartiers ouvre finalement la voie à une situation fondamentalement prospère pour la Suisse.»

**Buts**

Développement Suisse entend densifier de façon pertinente les sites offrant des conditions de desserte optimales et les centres urbains. L'objectif est de multiplier notablement les affectations des zones à bâtir existantes, ce qui permet de préserver le paysage dans les zones centrales et de réduire les besoins en infrastructure. Les mesures prises engendrent aussi une nette diminution de la circulation et du stress dû à la densité de population.

# PROFIL

## Prises de position et propositions

Le prochain  
Forum des PDE  
aura lieu le  
15 mars 2018

Lors du Forum annuel des PDE, un groupe composé de divers représentants des sphères politique et économique ainsi que d'aménagistes et d'investisseurs privés s'est intéressé aux possibilités et aux limites d'une politique foncière active menée par le canton et les communes. Trois invités nous livrent leur avis.



Stefan Otziger, délégué à l'économie de la ville de Thoune



Adrian Haas, membre du groupe de travail PDE, directeur de l'Union du commerce et de l'industrie du canton de Berne



Sibylle Schönmann, maire de Niederbipp

### Qu'avez-vous particulièrement apprécié lors du dernier Forum des PDE?

Les exposés sur les PDE de Langenthal et de Bienne offraient des exemples pratiques en matière de politique foncière active. La présentation de Thomas Frutiger, investisseur de l'entreprise de construction Frutiger, était aussi enrichissante.

### Quelles connaissances spécifiques avez-vous acquises?

Le forum a permis de très clairement faire ressortir le lien essentiel qui existe entre, d'une part, la promotion économique et les propriétaires fonciers et, d'autre part, la planification et le développement d'un PDE.

### Quels thèmes concrets souhaitez-vous aborder lors du prochain Forum des PDE?

Un échange entre les pôles de développement existants serait d'une grande utilité pour la ville de Thoune. Il me semble intéressant de trouver une problématique commune qui puisse ensuite être traitée lors du forum.

### Qu'avez-vous particulièrement apprécié lors du dernier Forum des PDE?

Les présentations étaient riches en enseignements pratiques, en particulier celles d'Adrian Studer et de Thomas Gfeller.

### Quelles connaissances spécifiques avez-vous acquises?

Une collectivité qui mène une politique foncière active fait face à certaines difficultés: le système actuel et le caractère restrictif des prescriptions légales rendent pratiquement impossibles les projets d'affectation «en réserve», de sorte qu'une bonne collaboration avec le secteur privé est indispensable.

### Quels thèmes concrets souhaitez-vous aborder lors du prochain Forum des PDE?

Je citerai deux exemples: la pression exercée sur les PDE par les restrictions appliquées au classement en zone d'habitation et les exigences accrues, en termes d'espace et de desserte, qui sont imposées aux pôles d'activités.

### Qu'avez-vous particulièrement apprécié lors du dernier Forum des PDE?

La réunion d'invités venant d'horizons variés et l'hétérogénéité des intervenants m'ont plu. Les propos sur les stratégies des PDE de Bienne et Langenthal en matière de politique foncière active étaient particulièrement instructifs. Il s'agissait d'exemples ancrés dans le quotidien.

### Quelles connaissances spécifiques avez-vous acquises?

J'ai compris que la commune de Niederbipp, dont le PDE s'étend sur une grande surface, sortait du lot. Nous pouvons nous accorder le temps nécessaire pour trouver les partenaires qui conviendront.

### Quels thèmes concrets souhaitez-vous aborder lors du prochain Forum des PDE?

Le thème retenu a peu d'importance, pour autant qu'il s'agisse d'un exemple tiré du quotidien. Concrètement, je souhaiterais découvrir comment une petite commune peut trouver de bons associés pour développer son projet.

## Impressum

Editeur: Office des affaires communales et de l'organisation du territoire  
Service de l'aménagement cantonal  
Nydegasse 11/13, 3011 Berne

Responsable du projet PDE:  
Muriel Odiet  
Téléphone 031 633 77 54  
Télécopie 031 633 77 51  
muriel.odiet@jgk.be.ch

Baromètre des PDE sur Internet:  
[www.be.ch/pde](http://www.be.ch/pde)

Composition et rédaction:  
amietkerle, Soleure/ZB Werbung AG, Berne

Photos: Javier Pintor (OACOT)

Tirage: 400 ex. (fr.), 1600 ex. (all.)

Impression: Haller + Jenzer AG, Burgdorf

Parution: 1 fois par an