

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 133 (2007)
Heft: 12: Défricher la ville

Artikel: Friches et développement durable du territoire suisse
Autor: Rumley, Pierre-Alain
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-99585>

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: 04.05.2025

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

Friches et développement durable du territoire suisse

Si chacun devait lister les dix indicateurs les plus importants en matière de développement durable, il est fort improbable que tout le monde arrive au même résultat. Bien entendu, si l'on considère ce thème d'une façon générale, notamment par la définition Brundtland, tout le monde va être d'accord. Par contre, quand on commence à rendre le concept opérationnel en fixant un certain nombre de critères et d'indicateurs, les choses deviennent un peu plus compliquées. Ce qui démontre que l'on n'est encore pas véritablement arrivé à un consensus sur cette thématique.

La Suisse s'est donné quelques objectifs principaux dans la perspective d'un développement durable de son territoire. Comme ils ne peuvent pas toujours être mis en œuvre simultanément, une pesée d'intérêts doit être faite entre eux. Il s'agit de :

- mener une politique territoriale qui renforce la compétitivité de la Suisse, notamment par une action forte sur les principales métropoles ;

- assurer la cohésion territoriale entre les différentes parties du pays ;
- ménager les ressources non renouvelables (notamment le sol et l'énergie), ce qui est très difficile à mettre en œuvre.

Les friches industrielles

Une étude a été menée il y a quelques années sur les friches industrielles existantes en Suisse, révélant qu'elles représentent une surface d'environ 1700 hectares. Si on utilisait ces 17 millions de mètres carrés de terrain industriel en friche avec une densité aussi forte que celle de Genève, il serait statistiquement possible de réaliser sur ces friches des lieux de travail pour 13 000 entreprises, des emplois pour 140 000 personnes et des logements pour 190 000 habitants.

En plus d'être un enjeu d'aménagement du territoire, les friches sont également un enjeu économique. La mauvaise utilisation de ces territoires fait en effet subir aux propriétaires chaque année une perte de revenu locatif comprise entre 0,5 et 1,5 milliard de francs. Pour les communes, la perte en revenu fiscal annuel est estimée entre 150 à 500 millions de francs.

Il est intéressant de souligner la présence d'une forte concentration de friches en Suisse alémanique, notamment dans la métropole zurichoise, la région Aarau-Olten et la région de Bâle. La Suisse romande est apparemment moins touchée, même s'il est possible que les données y aient été recoltées de manière moins détaillée qu'en Suisse allemande.

Une carte (fig. 1) représente l'état du savoir sur les friches industrielles, tenant compte du fait que les données sont parfois lacunaires. Si les friches militaires sont relativement bien connues, ce n'est pas le cas de friches liées aux anciennes régies fédérales (CFF ou la Poste). Même si les terrains susceptibles d'être utilisés sont très nombreux et souvent situés à proximité des gares, il s'avère que les régies fédérales – devenues entre temps sociétés privées – ne divulguent que très peu d'informations sur ces terrains.

Cette carte, qui devra être complétée et mise à jour, reste néanmoins utile, certains cantons n'ayant pas conscience de l'ampleur des friches industrielles présentes sur leur territoire.

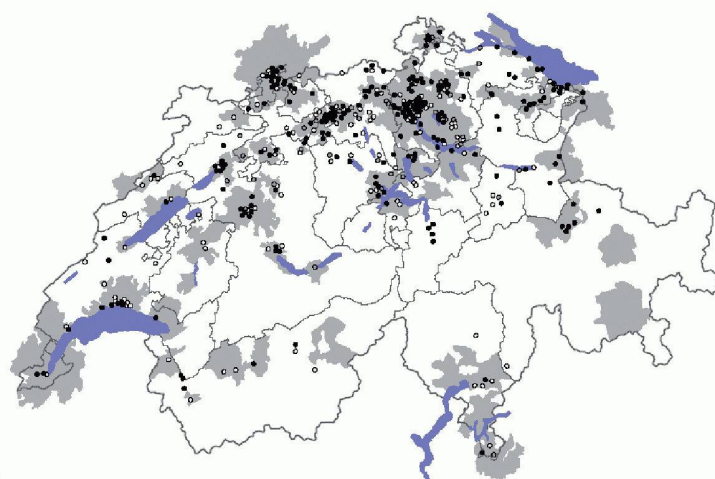


Fig. 1 : Carte permettant de localiser les friches industrielles en Suisse, totalisant une surface de 17 millions de mètres carrés. Les zones grisées représentent les agglomérations, les points noirs les aires pour lesquelles les données ont été recueillies, les points grisés les aires complètement réaffectées, les points blancs les friches supposées pour lesquelles les données manquent.

Fig. 2 : Zone périurbaine, probable friche du futur

Fig. 3 : Bâtiment inoccupé situé dans une région périphérique

re. Outre la localisation de ces friches, il importe également de connaître les enjeux qui peuvent empêcher leur réutilisation. De prime abord, les recours liés aux associations de protection de l'environnement ou les difficultés liées à la décontamination des sols pourraient sembler être les contraintes majeures. Or l'étude a révélé que l'entrave principale est due à la faiblesse de la demande (fig. 4). Aujourd'hui encore, il reste plus facile d'aller construire en zone périurbaine que dans des secteurs déjà construits, car il existe relativement peu de mesures incitatives en Suisse en matière d'aménagement du territoire. Il est donc nécessaire d'orienter l'information et la stratégie en conséquence, par exemple en changeant l'affectation d'une zone industrielle en zone mixte.

Les friches du futur

Si les principales friches ont désormais été recensées, il reste indispensable d'anticiper sur la formation des friches du futur. Celles-ci sont de plusieurs ordres :

- Les nouvelles friches industrielles, dont l'évolution permanente implique la mise en place d'un bon système d'information.
- Les maisons familiales, qui, d'ici vingt à trente ans, pourraient constituer des friches du fait du vieillissement de la population. Il n'est en effet pas certain qu'une société vieillissante manifesterait un intérêt suffisant pour des habitations situées en périphérie, loin des services, des équipements et des transports publics (fig. 2). L'éventuel désintérêt des jeunes ménages pour ces maisons familiales pourrait amorcer un retour progressif vers les villes et les villages. Il s'agit là d'un enjeu crucial puisque plusieurs dizaines de milliers de villas individuelles vont encore se construire ces vingt prochaines années en Suisse.
- Les résidences secondaires, que certains considèrent déjà comme des friches puisqu'elles restent vides une partie importante de l'année. Dans certaines communes valaisannes et tessinoises, près de 70 % du parc de logements est constitué de résidences secondaires ;
- Les bâtiments publics, offices postaux, écoles et autres bâtiments qui seront progressivement délaissés ;
- Le patrimoine situé dans des régions périphériques, qui posent des problèmes d'autant plus aigus qu'ils restent plus souvent inoccupés (fig. 3).

Urbaniser vers l'intérieur

Les analyses menées par l'Office fédéral du développement territorial (OFDT) montrent que si le développement territorial devait se poursuivre de la même manière que durant ces dernières années, on atteindrait le chiffre de 436 m² urbani-



2

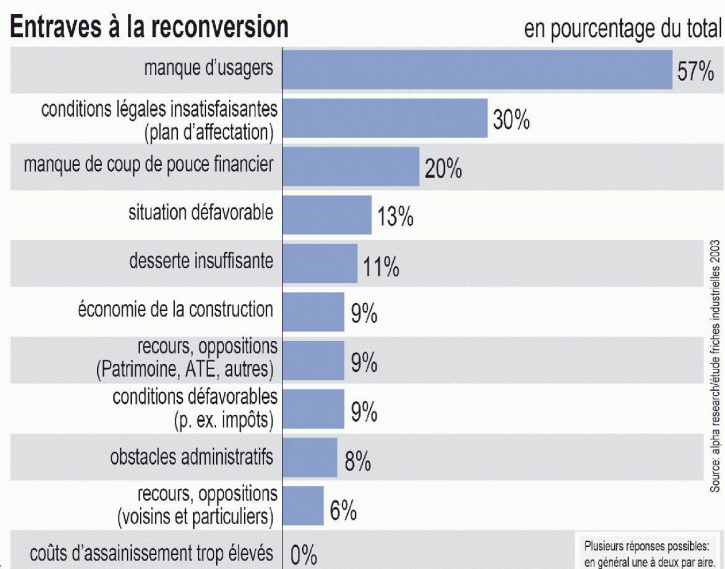


3

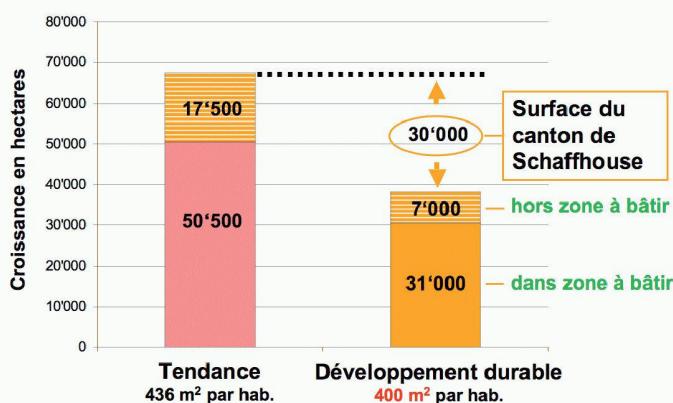
Fig. 4 : Les entraves à la reconversion des friches industrielles

Fig. 5 : Croissance supposée de la surface d'habitat et d'infrastructure entre 2000 et 2030

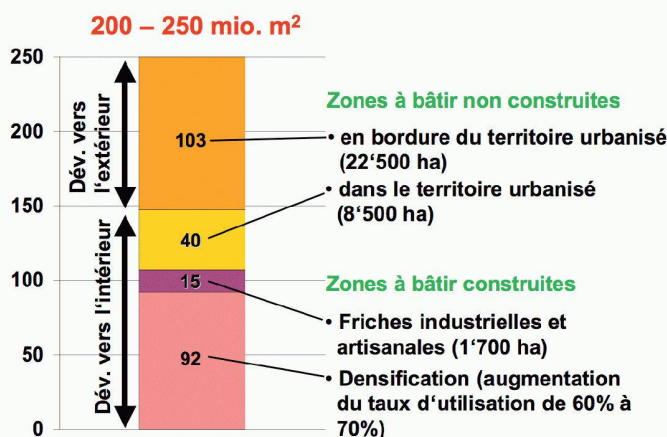
Fig. 6 : Croissance supposée des besoins en surfaces de plancher entre 2000 et 2030
(Documents Office fédéral du développement territorial)



4



5



6

sés par habitant en 2030. 50 000 hectares de terres supplémentaires auront ainsi été consommés sans exploiter les réserves de potentiel que sont les friches. Ce développement se ferait essentiellement dans les zones à bâtir, mais également en dehors des zones à bâtir. Si l'on arrivait à mettre en œuvre l'objectif que le Conseil fédéral a fixé dans la stratégie de développement durable de la Suisse en 2002 (400 m² urbanisés par habitant), la différence serait de 30 000 hectares, ce qui correspond à la taille du canton de Schaffhouse (fig. 5). L'enjeu est donc considérable, les opportunités existent, mais il faut savoir les saisir.

L'ARE mène différentes analyses sur les évolutions à venir. Les besoins en construction (logements, industries, etc.) représentent environ 200-250 mio de m² pour ces 30 prochaines années. Comme le montre la figure 6, la satisfaction de ces besoins est encore naturellement susceptible de se faire en partie sous forme d'« urbanisation vers l'extérieur », en poursuivant l'extension de l'urbanisation, des réseaux et des infrastructures. Le reste des besoins devrait pouvoir être réalisé dans les zones à bâtir, les « dents creuses » ou secteurs interstitiels non construits, ce qui n'a pas du tout le même effet sur les réseaux et sur les coûts d'infrastructures qu'une extension du bâti vers l'extérieur. Une part importante de ce développement urbain pourrait se faire vers l'intérieur, notamment par la régénération des friches industrielles et artisanales. Il est estimé que 1700 hectares pourraient ainsi être réutilisés, chiffres qui diffèrent sensiblement de ceux proposés par Emmanuel Rey (voir article pp. 13 à 15). L'OFDT estime qu'il n'est toutefois pas envisageable de réutiliser toutes les friches et de garantir des densités idéales en terme de planification. Les friches joueront donc un rôle important, mais insuffisant pour faire face aux besoins énoncés ci-dessus. Une part majeure de cette « urbanisation vers l'intérieur » doit pouvoir se faire par densification, donc aussi par l'utilisation des friches ferroviaires et l'augmentation du taux d'utilisation du sol.

On estime qu'on utilise en Suisse aujourd'hui seulement environ 60% des possibilités que donnent les règlements, alors même que ces règlements d'aménagement ne prévoient que très rarement des densités élevées. Si l'on utilisait ne serait-ce que le 70% des potentialités existantes, soit une hausse de seulement 10% par rapport à ce qui est pratiqué et autorisé dans les règlements, on obtiendrait des résultats probants. Il ne s'agit là toutefois que d'une première vision développée par l'OFDT.

Prof. dr Pierre-Alain Rumley
Directeur de l'Office fédéral du développement territorial
CH - 3003 Berne