

L'avis de l'expert

Densification sur l'arc lémanique

Ellen Hoérée

Economiste
MRE MRICS,
Wüest Partner

La densification du territoire est un sujet très actuel. Les aménagistes prônent les constructions vers l'intérieur, soit dans les zones constructibles actuelles. Les résidents rêvent eux souvent d'espaces verts ou de vues imprenables. Mais quelles sont les densités actuelles des villes lémaniques? Et quel est leur potentiel théorique de densification?

Sur base d'un outil développé par Wüest Partner qui mesure des potentiels de densification en termes d'habitants (ou emplois) potentiels par hectare, la capacité d'accueil de la Suisse est estimée à 11 millions d'habitants, soit 2.85 millions d'habitants supplémentaires. Cette analyse est réalisée sur des trames de 25 mètres par 25 et tient compte des zones de construction actuelles, de la desserte

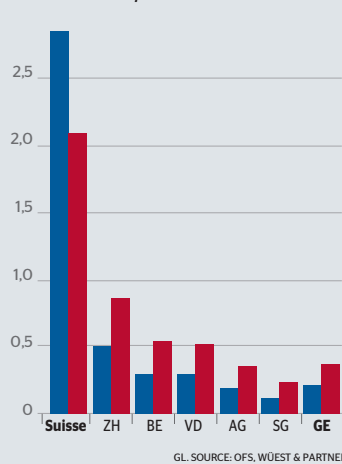
en transports publics et de l'inclinaison du terrain.

La mesure de la densité démontre que sur les 20 communes les plus densément peuplées en Suisse, 12 se trouvent sur l'arc lémanique. Le trio de tête est formé de trois communes Genevoises: Genève est largement devant, avec 140 habitants par hectare. Suivent Onex, 85 et Carouge, 83. Vevey, avec 82 hab./ha, se place juste devant Zurich et Bâle, alors que Renens (69) et Lausanne (67) suivent de près. Les autres communes de l'arc lémanique présentes dans les 20 plus denses sont, dans l'ordre, Lancy (67), Chêne-Bourg (65), Perly-Certoux (60), Prilly (60), Chavannes-près-Renens (57) et Vernier (54).

Plus intéressant, le «radar de la densification» permet d'identifier les communes avec le plus grand potentiel de densification supplémentaire. Là, Genève reste un peu en retrait, tout comme Carouge. Parmi les communes citées, Vernier, Perly-Certoux, Chêne-Bourg, Lancy, et Lausanne présentent les plus grands potentiels

Potentiels de densification en Suisse et dans les six cantons les plus peuplés

En millions de personnes



de densification par hectare, alors que des communes comme Vevey, Renens, Prilly ou Chavannes-près-Renens présentent des potentiels plus

limités dans les zones actuelles. Dans l'Ouest lausannois, une grande partie du potentiel de densification résidentielle repose sur les zones industrielles, qui feront l'objet de changements de zones.

Si toutes les zones à bâtir - qu'elles soient déjà construites ou non - étaient exploitées selon la densité d'utilisateurs habituelle du type de commune concerné, la capacité d'accueil serait d'environ 300 000 habitants supplémentaires dans le canton de Vaud et de près de 200 000 dans le canton de Genève.

Bien sûr, il s'agit d'une analyse théorique. Des contraintes techniques, statiques, liées à des pollutions, des questions économiques ou des blocages des propriétaires, voisins ou de la population peuvent rendre la densification complexe, longue voire parfois même impossible. Ainsi, chaque emplacement doit être considéré dans le détail et les spécificités locales doivent être considérées dans l'appréciation des potentiels réels de densification.

La chronique du notaire

Le droit de superficie, souvent une servitude personnelle

Maître Frédéric Delatena
Notaire

Le droit de superficie est une servitude qui confère à son titulaire le droit de construire et d'entretenir, au-dessus ou au-dessous du terrain d'autrui, un ou plusieurs bâtiments. Il permet ainsi de dissocier la propriété du sol de celle des constructions, et donc de faire échec au principe de l'accession, qui postule que le propriétaire d'un terrain est également propriétaire des constructions qui y sont bâties.

Cette servitude implique deux parties: le superficiaire, propriétaire du terrain et le superficiale, proprié-

taire du bâtiment situé sur ce terrain, et titulaire de la servitude de superficie. Le contrat constitutif doit revêtir la forme authentique, donc être conclu par-devant notaire.

En pratique, le droit de superficie est souvent constitué sous forme d'une servitude personnelle, pouvant, s'il est distinct et permanent (i.e. que sa transmissibilité et sa cessibilité n'ont pas été supprimées et qu'il est établi pour 30 ans au moins), être immatriculé comme «immeuble» au Registre foncier.

L'immatriculation au Registre foncier entraîne diverses conséquences, comme par exemple la possibilité d'assujettir l'immeuble au régime de la propriété par étages, de le grever de gages immobiliers (hypothèque ou cédula hypothécaire) ou de le faire réaliser aux enchères selon les règles

applicables aux immeubles. Généralement, le droit de superficie est octroyé moyennant le versement d'une rente, sorte de loyer lié à l'utilisation du terrain. Son montant est librement convenu entre les parties. Il peut s'agir d'un versement unique ou du service d'annuités, voire d'un système mixte, notamment s'il existe déjà des constructions lors de la constitution du droit de superficie, étant précisé que son paiement peut être garanti, si la servitude est immatriculée au Registre foncier, par l'inscription d'une hypothèque légale.

A l'échéance du droit de superficie, le principe d'accession renait: les constructions font «retour» au propriétaire du terrain et deviennent parties intégrantes de ce dernier. En contrepartie, le superficiaire reçoit une indemnité.

A noter que le superficiaire peut à tout moment, ainsi que la loi l'y autorise, exiger la rétrocession du droit de superficie, au cas où le superficiaire violerait gravement ses obligations.

Cela ne le dispensera pas de verser une indemnité de retour, mais la faute du superficiaire pourrait en justifier la réduction.

Le droit de superficie est méconnu du grand public, alors qu'il constitue une alternative intéressante au transfert ordinaire de propriété.

Il est essentiellement utilisé par les collectivités publiques pour leur permettre d'obtenir un rendement de leurs terrains, au lieu de les laisser en friche, afin de mener à bien leur politique sociale en matière de logements.