

ENQUÊTE LE CLASSEMENT DES CANTONS SUISSES QUI ONT LE PLUS MITÉ LEUR TERRITOIRE

Des statistiques fédérales donnent un nouvel éclairage au débat sur l'aménagement du territoire

Le canton du Jura est le roi de la villa

URBANISATION A deux semaines de la votation très débattue sur l'aménagement du territoire, les chiffres officiels révèlent que chaque Jurassien a, pour vivre, bien plus d'espace que tout autre Suisse. Fribourg n'est pas loin.

Marie Maurisse et Oliver Zihlmann
marie.maurisse@ematindimanche.ch

En 24 ans de chantiers immobiliers, le Jura n'a bâti presque que des villas. Près de 88% des habitations construites dans le canton depuis les années 80 étaient des maisons individuelles et mitoyennes. C'est le record national. A Zoug, autre canton rural, ce chiffre est de 18% seulement. La multiplication des propriétés près de Delémont et Porrentruy a une conséquence logique: chaque Jurassien a, pour vivre, bien plus d'espace que tout autre Suisse. Il dispose précisément de 231 m² d'habitation - maison et jardin compris - alors qu'un Zougois en a 96 et un Neuchâtelois 128.

Ce classement n'a rien de confidentiel: il est directement issu de la statistique suisse de la superficie. Pour cartographier le territoire, les équipes de l'Office fédéral de topographie ont, depuis 1979, sillonné le pays en avion. Les experts ont pris des photos de ce qu'ils voyaient, tous les cent mètres, afin d'avoir une image claire de la couverture du territoire: industries, chantiers, immeubles, et même les cimetières...

« Par nature, le Jura est un canton de propriétaires »

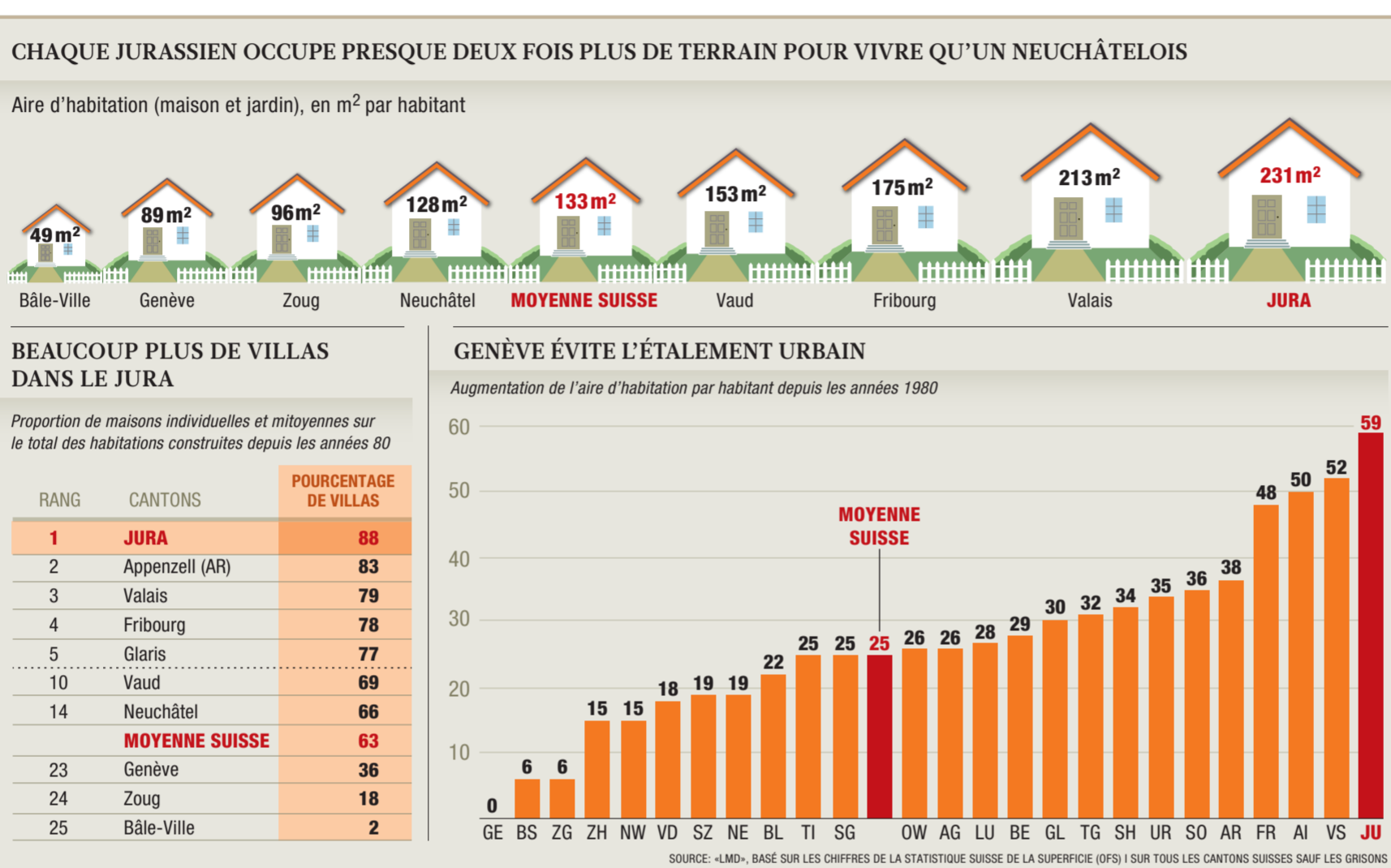
ANTON BEYLER
Chercheur à l'Office fédéral de la statistique, spécialisé dans l'étude de la superficie

Les résultats, réactualisés tous les douze ans, sont publiés pour l'ensemble des cantons. Ne manquent que les données les plus récentes sur les Grisons, qui sont encore en cours d'analyse. Les derniers relevés datent de 2009. Ces milliers de chiffres indiquent d'abord quelles sont les zones bétonnées en Suisse. Mais, rapportés au nombre d'habitants, ils permettent surtout de voir si les cantons ont grandi en cohérence avec l'augmentation de leur démographie.

Surprise

Regarder en arrière permet d'éclairer, d'une manière nouvelle, les débats sur l'aménagement du territoire qui précèdent la votation du 3 mars prochain. Avec une première surprise: le Valais n'est pas le plus mauvais élève. Certes, il a bâti plus de 2500 hectares d'habitations depuis les années 80. Mais chaque Valaisien ne dispose que de 213 m² d'aires d'habitation. Soit moins que les Jurassiens - mais plus que les autres régions de Suisse.

« Comme nous sommes un canton touristique, nous avons besoin de plus de zones résidentielles », justifie Damian Jerjen, chef de Service du développement territorial, à Sion. Le Jura, lui, est nettement moins touris-



tique. Alors comment justifie-t-il son mitage? « Attention aux exagérations, prévient Raphaël Macchi, urbaniste cantonal. Dans le Jura, environ 20 hectares par an sont urbanisés, ce qui reste une valeur modeste à l'échelle de la Suisse. » Chercheur à l'Office fédéral de la statistique, Anton Beyler relativise: « Par nature, le Jura est un canton de propriétaires, car il n'y a pas assez de gens qui veulent y louer des appartements. » Sans compter que les prix y sont tellement bas, que les habitants sont incités à acheter (voir reportage ci-dessous).

Mais pour Rudolf Menzi, porte-parole de l'Office fédéral du développement territorial, ces données ont tout de même un impact fort. « Elles montrent que les cantons ont une in-

fluence sur l'aménagement du territoire, suivant s'ils ont voulu concentrer les logements ou pas », dit-il.

Röstigraben

Et en la matière, le classement est clair: la Suisse romande fait moins bien que la Suisse allemande. Quatre cantons romands, sur les six, sont au-dessus de la moyenne suisse en termes d'aires d'habitation par personne. Le Tessin, Soleure et Glaris ont aussi des chiffres élevés. Contrairement à d'autres régions alémaniques, qui, même si elles sont rurales, n'ont pas mis l'accent sur les villas, comme Schwytz (+19 m² d'habitation par personne en 24 ans) ou Zoug (à peine +5 m² d'habitation). A l'opposé, Fribourg a bâti pas moins de 78% de

maisons individuelles et mitoyennes sur le total de ses chantiers menés depuis les années 80. C'est plus que Zurich, qui a pourtant cinq fois plus d'habitants. Fribourg n'a presque pas densifié. Non seulement la taille des maisons augmente, mais celle des terrains attenants aussi: devant les villas de ce canton catholique, les jardins sont 80% plus grands qu'il y a 24 ans.

Pavillon de rêve

Vaud a des résultats plus raisonnables, mais n'a pas échappé à la tendance, indique Philippe Gmür, chef de Service du développement territorial du canton. « Dans les années 80, bon nombre de villas se sont construites dans le Gros de Vaud et sur La Côte. » Les familles rêvaient

d'avoir de l'espace, un pavillon avec vue sur les montagnes. Mais aujourd'hui, ajoute-t-il, « c'est l'inverse ». Les divorces et le vieillissement de la population précipitent la vente des propriétés qui, autrefois, faisaient le bonheur des foyers. Lassés de devoir prendre leur voiture pour acheter une baguette et de payer des factures de chauffage exorbitantes, les habitants veulent revenir en ville.

Pour les cantons aussi, le mitage est une solution coûteuse. L'Office fédéral de l'environnement l'écrit d'ailleurs dans une note de service: « L'équipement de quartiers de maisons individuelles clairsemées revient en moyenne deux fois plus cher » que pour des quartiers d'immeubles. Il faut construire des rou-

PLUS DE GOLFS

Parmi les milliers de chiffres de la statistique suisse de la superficie, on trouve des indications aussi détaillées que la grandeur des campings ou celle des cimetières. Revue insolite.

CAMPINGS Attirer les touristes les moins fortunés n'a pas été la priorité des cantons suisses depuis les années 80. Bâle-Campagne a pourtant doublé sa surface de campings, tout comme Schaffhouse, pendant cette période.

CIMETIÈRES Il y a de moins en moins d'espace pour les défunts. Les cantons ont quasiment tous réduit la surface par habitant des cimetières jusqu'en 2009. Sauf à Obwald, où elle progresse de 18%.

PARKINGS Le canton de Vaud détient le record suisse du nombre de parkings construits en 24 ans, avec 312 hectares, contre 139 à Fribourg. L'Office fédéral de la statistique précise cependant qu'il s'agit d'une estimation.



Le parking Rive-Est à Nyon.

GOLFS Le canton de Vaud est aussi le champion des greens: il en a construit 292 hectares depuis les années 80, contre 202 en Valais et 47 au Tessin.

ESPACES VERTS C'est Genève qui a perdu le plus de parcs (-80%) sur la période, alors que le Jura les a multipliés par cinq.

tes, les raccordements réseau, mettre en place des transports publics... Des frais financés aussi par les impôts des personnes vivant en immeuble.

Des villas à Genève

En Suisse romande, Genève est bien le seul canton à tirer son épingle du jeu. Chaque Genevois dispose de la même aire d'habitation qu'il y a 24 ans. La ville au jet d'eau, contrainte par un territoire limité, a réussi à densifier son territoire. Ou à repousser, selon les points de vue, les constructions dans les régions voisines... A noter que plus de villas (264 hectares) y ont été construites que dans les cantons de Zoug, d'Uri et de Nidwald réunis. Les constructions d'immeubles étant ralenties par les recours, les promoteurs ont mis les bouchées doubles sur les maisons individuelles.

Les statistiques s'arrêtant à 2009, elles ne peuvent pas donner une vision actualisée de la situation. La plupart des cantons ont adopté ou renforcé leur plan directeur depuis quelques années. Dans le canton de Vaud, il est entré en vigueur en 2008, et vise à éviter l'étalement urbain. Il est trop tôt pour en percevoir les effets.

Pour y voir plus clair, la Confédération a donné sa consigne: le seul maximal d'habitat et d'infrastructure à ne pas dépasser par les cantons devrait être de 400 m² par habitant - cela comprend les logements, mais aussi les routes, les industries... Les cantons romands, sauf Genève et Neuchâtel, sont déjà tous au-dessus de cette moyenne. Face au développement rapide de la Suisse - les surfaces bâties augmentent de 0,9 m² par seconde - les cantons doivent repenser leur politique territoriale.

Bernard Staub, président de la Conférence suisse des aménagistes cantonaux, a de l'espoir. « Les pratiques doivent être réajustées pour que nous allions dans le bon sens, pense-t-il. Mais les spécialistes sont prêts à améliorer les choses, à condition que le peuple suisse soit d'accord. »

PRÈS DE DELEMONT, LES GRANDES MAISONS POUSSENT COMME DES CHAMPIGNONS

PISCINES Des villas classieuses, des haies joliment taillées et des gros garages... S'il n'y avait la neige, qui tombe à gros flocons sur les pelouses, le visiteur pourrait s'imaginer dans la banlieue bourgeoise de Desperate Housewives. Mais il se trouve à Courcelon, petit village collé à la frontière est de Delémont. Quand il a construit sa propriété dans le quartier, il y a douze ans, Charly n'avait presque pas de voisins. Aujourd'hui, le pâté de maisons est envahi de résidences. Mais avec plus de 1000 mètres carrés de pelouse, la famille Fleury n'est pas à l'étroit. « Mes deux fils font de la moto dans le jardin, sourit ce jeune père affable, employé dans le génie civil et exploitant agricole. Nous avons eu de la chance d'hériter de ce terrain: c'est l'un des plus grand

du coin. » En vingt-quatre ans, le parc immobilier du Jura a grandi de 40%, soit 58 hectares de plus par habitant (voir graphique ci-dessus). C'est le record national. Avec une population presque stable et un territoire encore rural, le canton n'a pas vu l'intérêt de limiter la taille des parcelles. « Le mètre carré est à moins de 100 francs dans la plupart des communes et les taux d'intérêt sont au plus bas, explique Raphaël Macchi, urbaniste cantonal. Alors chez nous, les habitants ont les moyens de s'étaler. »

Taille des parcelles limitées

Dans le quartier du Mexique, à Delémont, les belles demeures surplombent la vallée. Parmi les derniers arrivés, on compte quelques Bâlois et Bernois, qui font les allers-retours quotidiennement.



Il ne reste presque plus aucune parcelle libre dans le quartier du Mexique, dont les villas design surplombent Delémont. Parmi les derniers arrivés se trouvent des Bernois et des Bâlois.

Même ambiance à Courroux, à quelques kilomètres de là, où Cornelia et Marcel ont élu domicile il y a plus de 20 ans. « Quand nous sommes arrivés, je trouvais tout immense! » se souvient cette brune. Avec une parcelle de 970 m², la famille profite en plus d'une belle piscine. « Chauffée », précise-t-elle. Les lotissements ont tellement poussé que la capitale du Jura n'a presque plus aucun terrain de disponible. C'est pourquoi Delémont prévoit un déclassement du Creux de la Terre, situé près de l'hôpital. Alarmé par le mitage, la commune a tout de même mis le holà aux chantiers tous azimuts. « Elle limite désormais la taille des parcelles à environ 600 m² », précise Francis Chèvre, directeur de la société d'opérations immobilières IMJU. Il

propose bien quelques villas de standing, rue des Fauvettes, près de la gare, mais les jardins n'y sont pas immenses. Dou coup, les couples sont tentés de partir un peu plus loin, dans la commune de Vicques, où les tarifs sont encore très bas. L'œil sur les chiffres, le canton tente aussi de ralentir la tendance depuis quelques années en favorisant le petit collectif. Un projet pilote, qui accorde des aides aux propriétaires, a également favorisé la rénovation de vieux bâtiments à Porrentruy. Charly, lui, a accroché un punching-ball dans son immense salon, pour que ses fils batifolent. Le seul inconvénient d'avoir une si grande surface, c'est le ménage! Pour aller plus vite, il a investi dans un aspirateur industriel, « super top ».