

Bulle immobilière : assistons-nous à une densification inutile de certaines communes ?

Baptiste Laville (Verts)

Le premier but de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est de garantir en Suisse une utilisation mesurée du sol. Mais le développement tous azimuts, durant des dizaines d'années, de zones à bâtir surdimensionnées attestait du fait que l'objectif principal n'était pas correctement respecté. Dès lors, une révision de cette loi était devenue nécessaire pour mieux encourager les cantons et les communes à promouvoir un développement territorial réellement durable. Acceptée par le peuple en mars 2013 et entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, la LAT révisée a pour ambition d'enfin faire respecter l'esprit de la LAT -une utilisation mesurée du sol- et demande ainsi aux cantons d'adopter des mesures pour que les potentiels d'urbanisation soient mobilisés vers l'intérieur, notamment en densifiant les constructions, en reconvertissant les friches ou encore en exploitant les brèches. Le Plan directeur cantonal (PDC), plus particulièrement la fiche U.01 « Développement de l'urbanisation » définit ainsi les principes du développement résidentiel sur les trois pôles régionaux du Canton.

Parallèlement à l'évolution de ces textes de loi, le marché de la pierre s'est envolé grâce à des taux d'intérêt historiquement bas qui poussent de nombreux investisseurs vers le marché lucratif de l'immobilier. Il en résulte une réelle explosion des constructions d'immeubles locatifs à fort rendement ! Si l'on peut certes se réjouir que ces projets immobiliers se réalisent vers l'intérieur du milieu bâti, la fièvre de construction est telle que l'on se demande si, après le surdimensionnement des zones à bâtir, nous n'assistons pas, dans certaines communes, à un excès de projets immobiliers et donc à une densification inutile et potentiellement nuisible.

L'exemple de Porrentruy est parlant. Depuis l'établissement, en 2014, du Plan d'aménagement local (PAL) de Porrentruy qui anticipait une importante progression démographique pour planifier l'espace constructible communal, le nombre d'habitants a, à l'inverse, baissé de -3.2 % en passant de 6780 en 2013 à seulement 6563 en 2019. Mais force est de constater que Porrentruy est aujourd'hui, plus que jamais, le théâtre d'une multitude de constructions d'immeubles locatifs dont la population peine à comprendre, au regard de l'évolution démographique de la commune, toute l'utilité. Un courrier des lecteurs sur ce sujet était publié dans le Quotidien Jurassien le 26 janvier et une pétition en ligne était lancée le 22 février.

Face à cette situation particulière, le groupe Vert-es et CS-POP souhaite interpeller le Gouvernement au sujet des questions suivantes :

Question 1 : Le développement d'importants projets immobiliers à l'intérieur du milieu bâti de communes qui n'affichent pas des perspectives démographiques positives ne fait-il pas courir le risque d'une densification inutile et préjudiciable du milieu bâti de ces communes ?

Question 2 : Le Canton et les communes ont basé leurs PDC et PAL sur des perspectives démographiques plus qu'ambitieuses. Face à cette situation, le Conseil fédéral a dû intervenir en exigeant que les surfaces à bâtir surdimensionnées du Canton soient réduites. Après avoir surdimensionné les surfaces constructibles, les autorités cantonales et communales ne sont-elles pas en train de surdensifier ?

Question 3 : Les autorités communales peinent à prendre des mesures pour mieux contrôler les projets de construction en zones à bâtir. De quels instruments disposent-elles et peuvent-elles refuser de délivrer un permis de construire si un projet immobilier ne répond pas à un réel besoin pour la commune ?

Question 4 : Peut-on continuer de laisser des promoteurs immobiliers et investisseurs dicter l'aménagement et la densification du territoire à l'intérieur des zones à bâtir ?

Baptiste Laville (Verts)

Co-signataires

- Christophe Schaffter (CS-POP)
- Christelle Baconat (Verts)
- Raphaël Breuleux (Verts)
- Audrey Voutat (Verts)
- Rémy Meury (CS-POP)
- Ivan Godat (Verts)
- Magali Rohner (Verts)
- Tania Schindelholz (CS-POP)
- Roberto Segalla (Verts)
- Philippe Bassin (Verts)
- Pauline Godat (Verts)
- Céline Robert-Charrue Linder (Verts)
- Hanno Schmid (Verts)

Intervention déposée officiellement le 03 mars 2021

Documents annexés

- i951.pdf



Parlement jurassien
Groupe Vert•es et CS-POP

Interpellation n° 951

Bulle immobilière : assistons-nous à une densification inutile de certaines communes ?

Le premier but de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est de garantir en Suisse une utilisation mesurée du sol. Mais le développement tous azimuts, durant des dizaines d'années, de zones à bâtir surdimensionnées attestait du fait que l'objectif principal n'était pas correctement respecté. Dès lors, une révision de cette loi était devenue nécessaire pour mieux encourager les cantons et les communes à promouvoir un développement territorial réellement durable. Acceptée par le peuple en mars 2013 et entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, la LAT révisée a pour ambition d'enfin faire respecter l'esprit de la LAT -une utilisation mesurée du sol- et demande ainsi aux cantons d'adopter des mesures pour que les potentiels d'urbanisation soient mobilisés vers l'intérieur, notamment en densifiant les constructions, en reconvertissant les friches ou encore en exploitant les brèches. Le Plan directeur cantonal (PDC), plus particulièrement la fiche U.01 « Développement de l'urbanisation » définit ainsi les principes du développement résidentiel sur les trois pôles régionaux du Canton.

Parallèlement à l'évolution de ces textes de loi, le marché de la pierre s'est envolé grâce à des taux d'intérêt historiquement bas qui poussent de nombreux investisseurs vers le marché lucratif de l'immobilier. Il en résulte une réelle explosion des constructions d'immeubles locatifs à fort rendement ! Si l'on peut certes se réjouir que ces projets immobiliers se réalisent vers l'intérieur du milieu bâti, la fièvre de construction est telle que l'on se demande si, après le surdimensionnement des zones à bâtir, nous n'assistons pas, dans certaines communes, à un excès de projets immobiliers et donc à une densification inutile et potentiellement nuisible.

L'exemple de Porrentruy est parlant. Depuis l'établissement, en 2014, du Plan d'aménagement local (PAL) de Porrentruy qui anticipait une importante progression démographique pour planifier l'espace constructible communal, le nombre d'habitants a, à l'inverse, baissé de 3.2 % en passant de 6780 en 2013 à seulement 6563 en 2019. Mais force est de constater que Porrentruy est aujourd'hui, plus que jamais, le théâtre d'une multitude de constructions d'immeubles locatifs dont la population peine à comprendre, au regard de l'évolution démographique de la commune, toute l'utilité. Un courrier des lecteurs sur ce sujet a été publié dans le Quotidien Jurassien le 26 janvier et une pétition en ligne a été lancée le 22 février.

Face à cette situation particulière, le groupe Vert-es et CS-POP souhaite interpeller le Gouvernement au sujet des questions suivantes :

Question 1: Le développement d'importants projets immobiliers à l'intérieur du milieu bâti de communes qui n'affichent pas des perspectives démographiques positives ne fait-il pas courir le risque d'une densification inutile et préjudiciable du milieu bâti de ces communes ?

Question 2: Le Canton et les communes ont basé leurs PDC et PAL sur des perspectives démographiques plus qu'ambitieuses. Face à cette situation, le Conseil fédéral a dû intervenir en exigeant que les surfaces à bâtir surdimensionnées du Canton soient réduites. Après avoir surdimensionné les surfaces constructibles, les autorités cantonales et communales ne sont-elles pas en train de laisser les zones constructibles se surdensifier ?

Question 3 : L' art. 46 de la Constitution de la République et Canton du Jura stipule que: « L'État et les communes assurent une utilisation judicieuse du sol et une occupation rationnelle du territoire. ». Les autorités communales peinent pourtant à maîtriser les projets de construction en zones à bâtir. Peuvent-elles refuser de délivrer un permis de construire si un projet immobilier ne répond pas à un réel besoin pour la commune ?

Question 4 : Peut-on continuer de laisser des promoteurs immobiliers et investisseurs dicter l'aménagement et la densification du territoire à l'intérieur des zones à bâtir ?

Delémont, le 03 mars 2021

Groupe Vert•es et CS-POP

Baptiste Laville

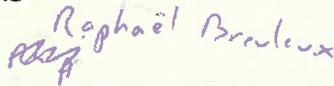


Baptiste Laville

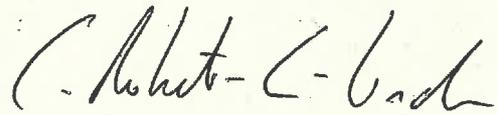
Cosignataires en annexe



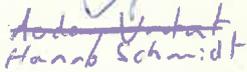
~~Roberto Scjella~~
Roberto Scjella



Raphaël Brauleux



Céline Robert-Cherrier



~~Hannah Schmidt~~
Hannah Schmidt



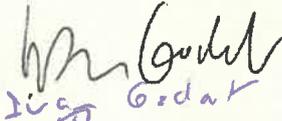
Pauline Godat



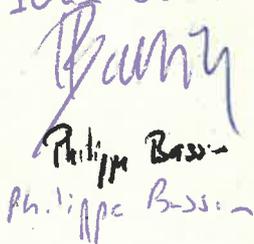
Rémy Meyer



Tanja Schindelholz



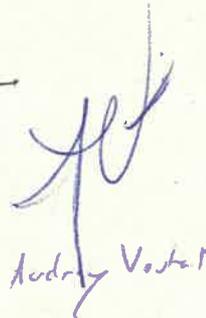
Lisa Godat



Philippe Besson



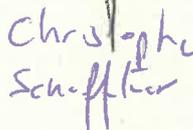
Christelle Baruch



Audrey Vostat



Magali Rohner



Christophe Schaffner