



Instance de consultation	Office fédéral du développement territorial (ARE)
Délai de réponse	16 avril 2025
Objet	Projet Territoire Suisse

Contexte

Le Projet de territoire Suisse est un cadre d'orientation pour tous les niveaux de l'État. Il montre à quoi pourrait ressembler notre pays à l'avenir. En Suisse, la place est limitée, le sol est une ressource précieuse : nous devons l'utiliser avec parcimonie et à bon escient.

L'idée maîtresse du Projet de territoire vise une Suisse diversifiée qui offre à toutes et tous l'espace pour se développer socialement et économiquement. Les gens agissent dans le respect de l'environnement et ménagent les ressources. Par une gestion prudente de cet espace compté et un développement des structures existantes, nous conservons ce qui doit l'être et offrons de la place à la nouveauté.

Dans la première partie, le Projet de territoire présente les objectifs et formule les stratégies qui aideront à réaliser cette idée directrice. La deuxième partie du Projet de territoire Suisse présente les priorités et les particularités régionales. Elle montre comment les différents territoires d'action concrétiseront ces objectifs et ces stratégies en gardant à l'esprit la situation d'ensemble. Enfin, le Projet de territoire décrit la manière dont les territoires d'action entendent collaborer par-delà les secteurs, les niveaux de l'État et les frontières intérieures et extérieures.

Notre position en bref

1. Un déficit démocratique majeur

Le « Projet Territoire Suisse » est présenté comme un document non contraignant, mais il est en réalité utilisé pour orienter des décisions importantes en matière d'aménagement du territoire, sans validation démocratique. Il contient des prescriptions normatives qui court-circuitent le rôle du Parlement et du peuple. La CCI Valais dénonce cette absence de légitimité démocratique et exige une refonte du processus avec implication parlementaire.

2. Une stratégie déconnectée des réalités de terrain

Le projet ignore des défis concrets cruciaux : mise en œuvre de la densification, pénurie de terrains, conditions-cadres défavorables pour la construction. Ces problématiques devraient être centrales, sans quoi les débats sur le vieillissement, la croissance ou le climat resteront théoriques.

3. Des conditions-cadres inadaptées pour le secteur de la construction

Les délais d'obtention de permis se sont allongés de 67 % depuis 2010. Les recours croissants et la complexité des réglementations freinent l'activité de construction, ce qui accentue la pénurie de logements et la hausse des loyers. Ces défis ne sont pas abordés dans le projet, alors que le concept évoque de manière répétée la nécessité de logements abordables.

4. Une fausse stratégie d'aménagement

La vision portée par le projet évite les arbitrages nécessaires entre intérêts de développement et de protection. En traitant tous les objectifs à égalité sans hiérarchisation, elle empêche des décisions pragmatiques et bloque une adaptation durable à la croissance démographique.

Notre position en détails

Déficit démocratique

Le « Projet Territoire Suisse » se présente avec innocence comme un outil de réflexion stratégique non-contraignant. Or, dans la pratique, il est ouvertement utilisé comme soutien à la prise de décision dans les couloirs de l'administration et du parlement. Par le passé, ce document « non-contraignant » a régulièrement servi de légitimation à des décisions d'aménagement du territoire.

Le processus d'élaboration de ce projet ne peut en aucun cas être assimilé avec un véritable processus de consultation démocratique qui impliquerait le Parlement voire le Peuple par voie de référendum. Or, le projet proposé contient de nombreuses prescriptions normatives, confisquant ainsi aux institutions démocratiquement élues le soin de ces délicates pesées d'intérêt.

La CCI Valais ne cautionne pas ce processus, elle recommande en outre que ce processus soit intégralement revu en impliquant le Parlement.

Une stratégie éloignée du terrain

La révision du concept territorial est trop éloignée de la réalité au regard des défis concrets de l'aménagement du territoire, qui ne sont pas suffisamment abordés, voire pas du tout. La mise en œuvre de la densification, les mauvaises conditions-cadres pour le secteur de la construction et la pénurie de terrains qui en résulte constituent des problèmes aigus entraînant des répercussions à moyen terme. Ils devraient être placés au centre du projet. En effet, sans réponse convaincante à ces prérequis, toute discussion sur les sujets – tout aussi importants et urgents – du vieillissement, de la croissance démographique ou du changement climatique restera vaine et théorique.

La première étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 1) en 2014 a restreint la croissance démographique à l'intérieur des limites des agglomérations existantes. Le zonage, qui était l'instrument principal des communes pour gérer cette croissance, a été retiré de leur boîte à outils. En Valais, de nombreuses communes ont dû réduire leurs zones à bâtir. Lorsque le zonage n'est plus possible, il faut construire plus haut ou utiliser plus efficacement les surfaces disponibles. Or le bilan des dix premières années suivant la LAT 1 montre que cette mesure est un échec. Les grandes communes et les zones urbaines accusent un retard considérable en matière de densification, tandis que les régions périphériques et alpines sont inutilement freinées dans leur développement.

Les vrais défis : pas assez d'espace, trop de procédures et des loyers trop élevés

Les conditions-cadres pour la construction sont globalement déplorables. En comparaison internationale, la Suisse se classe à la 71^{ème} place (sur 213) pour le traitement des permis de construire¹. Par rapport à 2010, les processus d'autorisation ont duré 67% plus longtemps dans toute la Suisse en 2022². Les réglementations strictes en matière de construction et d'aménagement pèsent non seulement sur le secteur de la construction, mais aussi sur les autorités chargées de délivrer les permis et les tribunaux qui doivent traiter les oppositions et les recours – toujours plus nombreux, ce qui les retarde et renchérit encore davantage les projets de construction.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que l'activité de construction ait souffert ces dernières années. La population continue de croître et la demande d'espace augmente, mais l'offre ne peut pas être suffisamment développée. C'est pourquoi les prix augmentent pour tous les usages.

Le problème des mauvaises conditions-cadres devient ainsi un problème social qui se traduit par une hausse des loyers. Bien que les défis soient évidents, les procédures et les permis de construire ainsi que le fléau des recours ne sont mentionnés nulle part dans le concept « Projet Territoire Suisse ». Au lieu de cela, l'expression « logements abordables » revient sans cesse...

¹ <https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

² <https://www.avenir-suisse.ch/fr/publication/la-realite-des-loyers/>

Enfin, cette « stratégie » territoriale n'est pas vraiment une : en mettant tous les intérêts de protection sur un pied d'égalité, elle refuse des arbitrages pourtant urgents et contribue aux blocages qui nous empêchent d'accueillir la croissance de la population dans un esprit de durabilité sociale, économique et environnementale.

* * *

La CCI Valais demande donc que la mise en œuvre de la densification et les conditions-cadres pour le secteur de la construction soient considérées comme des défis centraux dans la révision du Projet Territoire Suisse.

Afin de les relever, les communes doivent pouvoir augmenter l'utilisation des surfaces de manière flexible et empêcher les oppositions abusives. Et afin d'améliorer les conditions-cadres pour le secteur de la construction, il convient de simplifier les prescriptions et d'accélérer les procédures d'autorisation.

En ce qui concerne les différents intérêts dignes de protection, il convient de viser une approche plus pragmatique. La Suisse forme des spécialistes hautement qualifiés dans tous les domaines de la construction. Il faut leur accorder davantage de confiance pour une mise en œuvre de qualité, et renoncer à des prescriptions protectrices excessives.