



Le développement immobilier par le dialogue

Eva Gerber, cheffe du service de développement urbain, Olten

Selon le Projet de territoire Suisse de la Confédération, Olten fait partie de l'espace fonctionnel «Aareland». Sa situation entre les grands centres urbains de Bâle, Zurich et Berne, de même que sa position privilégiée en termes d'accès en font un lieu d'habitation idéal. La conception directrice d'Olten datant de 2000 tablait sur une croissance de 3'000 à 5'000 habitants d'ici à 2014. En réalité, la population n'a augmenté que de quelque 500 âmes entre 2001 et 2011. Après une période de stagnation relativement longue, de nouveaux logements sont planifiés ou en train d'être construits dans plusieurs quartiers, entre autres dans l'ancienne zone industrielle au sud-ouest de la ville, qui peut potentiellement loger 4'000 habitants.

A différents niveaux, la ville d'Olten cherche à mettre en valeur son potentiel comme lieu d'habitation et à soutenir la croissance visée de sa population. Depuis quelques années, l'organisme de marketing «Wohnregion Olten» œuvre à la promotion de la région qui regroupe 17 communes. Sur le plan stratégique, le service du développement urbain d'Olten est en train d'élaborer, sur mandat des autorités municipales et en collaboration avec des acteurs internes et externes, une image directrice en matière de politique du logement. Celle-ci précisera le positionnement de la ville sur le marché du logement, les groupes cibles et les qualités d'habitat ainsi que les actions à entreprendre dans les domaines de l'urbanisme, des infrastructures et socio-culturel. Cette politique du logement permettra de positionner Olten par rapport aux autres villes, servira de cadre aux décisions politiques et aux activités de l'administration et offrira un argumentaire et une position de négociation par rapport aux investisseurs.

Pour la deuxième fois, la ville participe au programme fédéral Projets urbains dont l'objectif est de favoriser l'intégration sociale et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation («olten ost - gemeinsam gestalten»). Lors de la première phase du programme (de 2008 à 2011), le besoin est apparu - dans cadre du processus participatif - d'œuvrer à la valorisation des immeubles et de mettre en place une politique immobilière active.

La réussite du premier volet dépendra grandement des intérêts des propriétaires privés. Ces derniers doivent disposer, dans leurs choix d'investissements, d'une certaine sécurité en termes de planification. Or les pouvoirs publics ne peuvent fournir une telle assurance que s'ils disposent eux-mêmes d'objectifs de développement clairs et spatialement différenciés et que si ces objectifs orientent leurs propres décisions et investissements. Il en va de même pour la politique immobilière de la ville. A Olten, la question de l'intervention des pouvoirs publics dans le marché immobilier suscite des controverses. Notamment pour des questions financières, Olten fait preuve d'une certaine retenue sur le marché de l'immobilier. Une politique immobilière systématique et active présuppose la fixation des objectifs politiques et des

stratégies de développement visés. Ce n'est qu'ensuite que les instruments nécessaires pourront être créés pour répondre aux besoins. C'est pour cette raison que la première étape du Projet urbain d'Olten vise à formuler une stratégie de développement de quartier à laquelle sont associés divers groupes d'intérêts, parmi lesquels les propriétaires.

Afin d'entamer le dialogue avec les propriétaires, près de 900 propriétaires des quartiers proches de la gare du Bifang et du Hardfeld ont reçus un questionnaire portant notamment sur leurs intentions en matière d'investissements et de transformation ainsi que sur leurs besoins d'information. Le taux de réponse a été comparativement élevé (30%). De plus, des entretiens bilatéraux ont été menés avec certains d'entre eux. Les résultats de l'enquête ainsi que d'une étude économique qui visait à cerner le potentiel de développement dans les domaines immobilier et commercial ont été présentés le 22 octobre 2012 devant quelque 170 propriétaires et discutés avec eux de manière approfondie. L'écho suscité par le questionnaire et la manifestation montre que les propriétaires de biens immobiliers sont intéressés à dialoguer avec les autorités autour du développement futur de la localité.