Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 37 (1965)

Heft: 3

Artikel: Les terrains à bâtir et les terres cultivables

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125765

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les terrains à bâtir et les terres cultivables

Les terres ouvertes constituent la base de la production agricole et leur prix est un élément déterminant des coûts des produits de l'agriculture. Comme celle d'autres pays, l'agriculture suisse ne peut vivre sans soutien des prix ni octroi de subventions par le secteur public. La loi fédérale d'aide à l'agriculture et de maintien de la paysannerie garantit donc, pour les produits agricoles de bonne qualité, des prix couvrant les frais de production – on calcule la moyenne de plusieurs années – de domaines exploités rationnellement et acquis à des conditions normales.

Par conditions normales on entend que le prix d'acquisition ne dépasse pas de plus de 20 à 30% la valeur de rendement du sol. Or, les transactions de domaines agricoles s'effectuent à des prix bien plus élevés, quand bien même le surprix payé constitue souvent une charge financière empêchant une mécanisation optimale de l'exploitation. Pourquoi l'agriculteur consent-il à payer des prix si élevés? Ecartons tout d'abord les cas où le seul désir de conserver son métier pousse l'agriculteur à un investissement non rentable. Pour le reste, à n'en pas douter, l'espoir de vendre tout ou partie du domaine acquis comme terrain à bâtir joue un rôle déterminant. La hausse des terrains à bâtir entraînant celle des terres agricoles, on peut se demander s'il ne serait pas préférable d'abandonner la culture des terres hors de prix? Mais, dans cette éventualité, qu'adviendrait-il du sol non utilisé pour les besoins de la construction? Or ce sol représenterait, dans l'hypothèse d'un doublement de la population suisse, plus de 90% de l'aire agricole actuelle. Il a été en effet établi que l'établissement rationnel de 4 à 4,5 millions d'habitants nécessiterait moins de 10% des terres agricoles.

Est-il donc normal d'accepter une hausse des terres agricoles dans le seul espoir qu'elles deviennent des terrains à bâtir, alors que cet espoir ne se réalisera au cours d'une décennie que pour 1% du sol? A cette question, on ne peut répondre que par la négative.

Le souci de sauvegarder notre agriculture a conduit une Commission fédérale d'experts, instituée par le Département fédéral de justice et police, à proposer une division du sol en zones selon leur affectation. Il y aurait des zones de construction, des zones agricoles et des zones de transition. La réalisation de cette proposition entraînerait un assainissement des prix des terres agricoles.

Mais l'aménagement de zones est nécessaire pour bien d'autres raisons. Le professeur E. Kung, de l'Université de Saint-Gall, déclarait dans un récent article[1]: «Le but (de l'aménagement du territoire) est d'éviter autant que possible des dispositions irrationnelles et de donner au paysage un aspect qui ne soit pas proche du chaos mais ordonné. Ce qui implique, dans les régions à forte densité démographique, une délimitation des zones résidentielles, industrielles et agricoles.»

La création de zones agricoles, dans lesquelles toute construction autre qu'agricole serait interdite, aurait pour conséquence de réduire l'offre de terrains à bâtir. Il s'ensuivrait une hausse supplémentaire des prix du sol. Cette éventualité doit être prise au sérieux si, simultanément ou avant la délimitation des zones, on négligeait d'équiper de nouveaux terrains qui viendraient augmenter l'offre du marché. Dans une de ses dernières publications *Réflexions sur la politique et le droit fonciers*, l'Association suisse pour le plan d'aménagement national rappelle aux autorités l'urgence de ces mesures. Si l'on veut éviter d'aggraver le déséquilibre du marché, il convient également d'imposer les sols équipés, tant qu'ils restent libres, à leur valeur vénale, et d'exiger tout de suite la participation des propriétaires aux frais d'équipement.

Il est donc possible, en prenant ces dispositions, d'introduire des zones agricoles sans qu'il résulte une hausse nouvelle des terrains à bâtir. *Aspan.*

[1] *Wirtschaft und Recht*, N° 4/1963.

---

pliquent doit donc naturellement s'adapter à cette transformation. C'est là une loi générale à laquelle le bâtiment ne saurait se soustraire. Des efforts méritoires se poursuivent ici et là, visant en particulier la préfabrication. Mais il s'agit bien souvent de corps de métier pris séparément, et en particulier du gros œuvre. Il est pourtant évident que le «produit fini», c'est-à-dire l'immeuble, est un tout, et que la réalisation de cet ensemble complexe a besoin de la meilleure intégration possible des interventions de tous les exécutants. Comme dans toute autre industrie, on peut notamment atteindre ce but si les fonctions de «planning» sont convenablement identifiées et équipées.

Le bureau de planning de l'opération MG, par exemple, s'est attaché à obtenir sur le chantier un enchaînement optimum de toutes les opérations d'exécution, réduisant le délai total de plusieurs mois et permettant une régulation du travail de chaque exécutant, dans le propre intérêt de ce dernier aussi bien que dans l'intérêt général.

Chaque réalisation immobilière pose, bien entendu, des problèmes particuliers. L'organisation, la préparation et la programmation du travail peuvent alors se situer à différents stades. Mais les résultats obtenus intéressent le plus souvent le maître de l'ouvrage ou les entrepreneurs. L'application de telles méthodes peut, certes, nécessiter la collaboration de conseils spécialisés non prévus dans les usages traditionnels, et dont le coût relativement faible se situe selon l'importance du problème et le volume des opérations. Mais l'expérience a jusqu'à présent toujours démontré que de telles méthodes, loin de grever le coût de la construction, contribuent au contraire à la rentabilité, compte tenu à la fois des intérêts financiers en jeu et des progrès techniques qu'elles peuvent susciter.