Zeitschrift: Revue suisse : la revue des Suisses de l'étranger

Herausgeber: Organisation des Suisses de l'étranger

Band: 18 (1991)

Heft: 1

Artikel: Aspects sociaux de l'évolution du marché foncier : combien de terrain faut-il à l'homme pour se loger?

Autor: Hübschle, Jörg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-912887

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: 21.08.2025

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

Aspects sociaux de l'évolution du marché foncier

Combien de terrain faut-il à l'homme pour se loger?

Le sol, comme base de la vie, remplit des fonctions multiples. Ci-après, on traitera en particulier son importance pour l'habitat.

Tout le monde sait qu'au cours des dernières décennies, la surface habitable a augmenté sans cesse. En 1980, chaque habitant occupait en moyenne 34 m² de surface habitable. Dans les grandes villes, où les ménages sont toujours plus petits, l'indice de la surface habitable par habitant a depuis lors franchi le seuil de 40 m² et approche des 50 m². Cette évolution a évidemment une influence sur la surface de terrain nécessaire à l'habitat. En additionnant les surfaces de toutes les parcelles sur lesquelles s'élèvent des bâtiments d'habitation, on arrive à une surface totale de 86 900 hectares. Il en résulte qu'en 1980, chaque habitant de la Suisse utilisait en moyenne une surface d'environ 190 m² à des fins d'habitation. Sont compris dans ce chiffre moyen les surfaces des parcelles et les habitants des immeubles à 16 étages aussi bien que les grandes parcelles – qui dépassent parfois 3000 m² – et les habitants peu nombreux qui vivent dans les villas construites sur celles-ci. La répartition de la surface de terrain utilisée pour l'habitation est donc très inégale. Voici un autre chiffre moyen: chaque ménage occupe environ 490 m² de terrain habitable. Cette surface est plus importante que la surface d'une parcelle que l'on offre aujourd'hui par unité d'habitation dans des quartiers de maisons familiales densifiés.

Le coût prohibitif d'une maison familiale

L'augmentation du prix du terrain a eu pour conséquence que l'accession à la propriété est devenue nettement plus difficile. Il y a à cela d'autres raisons encore; il suffit de penser à «l'épargne forcée» dans le cadre de la prévoyance professionnelle – l'épargnant ne peut disposer librement de ce capital – ou aux nombreuses hausses des taux hypothécaires. L'influence du terrain à bâtir se remarque notamment au pourcentage plus élevé que représente le prix du terrain dans le coût total d'une nouvelle construction. Pour des maisons familiales, la part du terrain a atteint 30 à 50 pour-cent du coût total, et même davantage dans certains cas particuliers. Encore que les exigences (des autorités) en ce qui concerne les constructions et le coût de la construction aient également augmenté, c'est le coût du terrain qui est spécialement responsable du prix élevé – parfois inabordable – des maisons familiales. Il est vrai qu'il existe de grandes différences selon les régions de notre pays. En Suisse romande, par exemple, les parcelles sont nettement plus grandes que dans le reste du pays. Mais même sur des parcelles de 600 m² en moyenne, on construit en règle générale des maisons familiales qui coûtent environ 800 000 francs ou plus, ce qui dépasse de beaucoup la capacité financière de larges couches de la population.

Dans le domaine des maisons familiales, une large diffusion de l'accession à la propriété n'est plus possible.

Les logements (bientôt) inabordables

Dans la construction d'immeubles locatifs, on remarque également que les frais de terrain prennent une place toujours plus importante. C'est ainsi que l'Office fédéral du logement, à Berne, a supprimé la limite à ne pas dépasser pour la part que représentent les frais de terrain dans le coût total des logements subventionnés. Désormais, on décide dans chaque cas particulier si le prix du terrain est justifié et, partant, s'il peut être subventionné dans le cadre de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Malgré le subventionnement ou l'octroi de conditions de financement avantageuses, le locataire doit payer un loyer plus élevé. Cela est particulièrement dur pour les jeunes ménages, qui sont les principaux demandeurs de nouveaux logements. Aujourd'hui, ils doivent consacrer au loyer une part plus importante de leur revenu que les jeunes ménages il y a 20 ans. En 1986, la charge locative moyenne s'élevait à environ 19 pour-cent pour les familles dont le chef avait moins de 25 ans. Il est évident que ce problème doit être relativisé par le fait qu'il y a aujourd'hui beaucoup plus de ménages sans enfants qui touchent deux salaires et qui sont donc mieux à même de supporter une telle charge.

Les logements coopératifs permettent une certaine création individuelle. (Photo d'archive)

La situation devient difficile pour les ménages qui ont un revenu moins élevé, par exemple pour les personnes âgées, les étrangers et les familles monoparentales. Alors que les ménages d'étrangers doivent souvent se contenter de logements moins bien équipés, les autres ménages moins bien lotis doivent supporter une charge locative plus élevée, qui peut dépasser 30 pour-cent lorsque le revenu est inférieur à 2500 francs par mois.

Rénovations de luxe

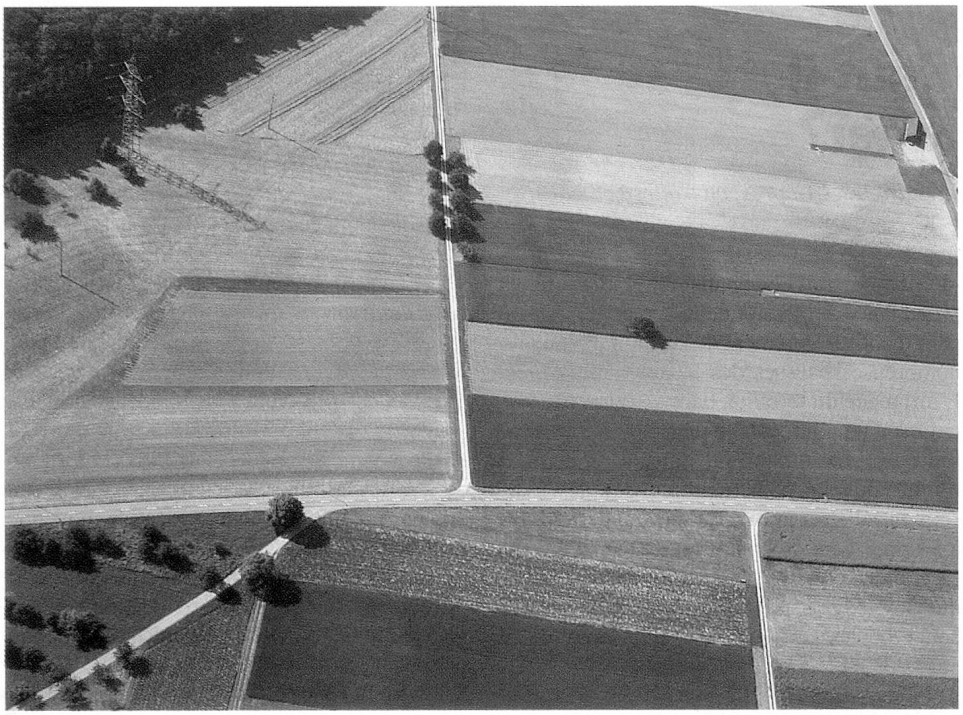
L'augmentation du prix des terrains a malheureusement pour conséquence que les milieux de la construction et les milieux immobiliers se tournent de plus en plus vers le parc immobilier ancien. De vieux immeubles locatifs ont parfois été vendus plusieurs fois, puis rénovés

Lang Yves Service
Wynenfeldweg 22
CH-5033 Buchs AG

recherche

Electriciens **qualifiés**

pour missions de plusieurs mois.
Possibilité d'engagement fixe en cas d'accord mutuel.
Si t'es interessé tu m'envoies curriculum vitae,
Photo copie passeport Suisse



Ces champs seront-ils devenus dans quelques années une immense ville avec quelques parcs seulement? (Photo: KeyColor)

et reloués à des prix élevés. Le nombre des logements à prix modéré, dont de larges couches de la population ont besoin et qui devraient, surtout dans les grandes villes, compléter l'éventail des logements mis sur le marché, se réduit toujours davantage. Ce sont une fois de plus les ménages qui ont déjà de la peine à trouver un logement qui sont touchés par la vague d'assainissement actuelle. Les changements de propriétaire effectués en vue d'un assainissement de luxe ont souvent eu pour conséquence que des locataires de longue date se sont subitement retrouvés pour ainsi dire dans la rue, malgré les mesures de protection des locataires. Dans la mesure du possible, les villes et communes ont tenté de parer aux pires excès de cette évolution en mettant à disposition des logements provisoires.

Les nouveaux pauvres

Les familles socialement défavorisées souffrent particulièrement des prix élevés des terrains et des loyers.

Entre-temps, le cercle des personnes touchées s'est bien élargi. Dans un premier temps, ce ne sont que les familles à très faible revenu qui ont eu besoin de l'aide de l'Etat dans le domaine du logement. L'effet cumulé des prix élevés des terrains et des intérêts hypothécaires en forte augmentation sur le marché du logement a contraint les familles ouvrières moyennes à recourir à l'aide de l'Etat. L'exemple suivant explique pourquoi (il faut cependant tenir compte des situations très différentes selon les régions): un ménage d'ouvriers où l'un des conjoints seulement exerce une activité lucrative gagne en moyenne environ 4000 francs par mois. Avec une famille, il a besoin d'un appartement de trois pièces au moins.

Aux conditions actuelles du marché, un tel logement nouvellement construit ne se trouve plus en-dessous de 2000 francs. Cette famille devrait donc consacrer plus de 50 pour-cent de son revenu au logement. Il est évident qu'elle ne peut pas résoudre ses problèmes de logement sans l'aide de la Confédération, du canton et parfois de la commune.

Solutions de crise de jadis

La situation critique sur le marché du logement a remis à l'ordre du jour des solutions qui ont donné satisfaction dans les périodes de crise et a en outre donné naissance à de nouvelles idées. Pour n'en citer que quelques-unes:

- construction accrue de logements par des coopératives
- politique foncière active des communes
- programmes d'encouragement de la construciton de logements par les villes et les cantons
- création par les villes de fonds de roulement pour l'acquisition d'immeubles destinés à l'habitation

Les problèmes financiers résultant de la situation sur le marché du logement ont des conséquences sociales qui vont encore plus loin, par exemple: les ménages et les familles se forment plus tard; on loge plus longtemps chez les parents; dans beaucoup de ménages, les deux conjoints doivent travailler. Il y a évidemment de nombreux facteurs qui contribuent à cette évolution. Mais celle-ci est influencée durablement par la situation sur le marché foncier et le marché du logement.

Jörg Hübschle, membre de la direction de la coopérative WOHNSTADT à Bâle

Le marché des terrains agricoles en Suisse

Celui qui n'a rien n'obtient rien

A l'époque où les Suisses étaient encore de bons vieux Confédérés et que toute l'Europe les craignait comme guerriers, ils ont conquis tellement de terres qu'ils ne savaient plus qu'en faire. Ils les ont donc entassées et c'est ainsi que sont nées nos grandes montagnes. Aujourd'hui, ils seraient heureux de pouvoir les enlever par couches entières et de mettre celles-ci les unes à côté des autres.

Les surfaces productives de la Suisse font 3 071 521 hectares ou 30 715 kilomètres carrés, pour une surface totale de 41 293 kilomètres carrés. Cela était en tout cas vrai en 1972 et, depuis ce temps-là, aucune nouvelle statistique n'a été établie. On peut cependant admettre que depuis lors on a utilisé un mètre carré de terrain agricole par seconde pour des constructions.

Notre pays compte 6,5 millions d'habitants, soit 157 par kilomètre carré. En comparant ce chiffre à la surface cultivée, la situation se présente encore moins bien. Il n'y a même plus un demi-hectare de terres cultivées par habitant, en incluant dans ce chiffre les pâturages alpestres, les prairies à litière et les tourbières. Il n'y a guère plus de 35 ares de bonne terre cultivable proprement dite par habitant. Et le boom de la construction continue au même rythme. On cherche partout du terrain à bâtir et on le trouve avant tout dans les terres agricoles; en effet, la surface forestière bénéficie depuis 100 ans d'une protection absolue. Si l'on déboise pour une construction quelconque, on a l'obligation de reboiser la même surface dans la région, presque toujours au détriment de terres agricoles.