

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 23 (1951)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** Les bases économiques de l'urbanisme

**Autor:** Giannellias, Pavlos

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123969>

### **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:** 21.02.2026

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

# LES BASES ÉCONOMIQUES DE L'URBANISME

par PAVLOS GIANNELLIAS

Ces jours-ci a paru à Berlin (à la Verlagsgesellschaft Max Lipfert, Berlin W. 8) un livre très intéressant et très important intitulé : *Les Bases économiques de l'Urbanisme*.

L'auteur, Heinrich Richard, architecte et urbaniste, commence son ouvrage en disant : « L'urbanisme est une question fiscale », et désarme à priori tout adversaire en posant la question : « Cela peut-il être indifférent à un urbaniste, si les frais de construction des maisons qu'il projette exigent un loyer minimum de 30 ou 15, ou peut-être seulement de 6 marks par mètre carré d'habitation ? »

L'expérience a démontré, dit-il, que par la suite des temps, ni les mesures de restrictions des loyers ni les nouvelles matières premières dont l'invention éveille de grands espoirs n'ont eu le succès qu'on en attendait.

L'urbanisme forme avec toutes les matières nécessaires à la construction et avec toutes les mesures qu'il doit prendre pour réaliser son programme, une partie de l'économie totale, et est, lui aussi, soumis à l'influence de la législation fiscale.

## *Influence des impôts.*

L'urbaniste, le politicien de l'Etat et celui des municipalités, qui ne suit pas les conséquences du système des impôts jusque dans leurs derniers détails, barre à soi-même la compréhension nécessaire de l'économie politique. Il faudra qu'on en arrive en dernier lieu à une doctrine des règles essentielles de la *propriété*.

Indépendamment de toute idéologie, l'essor économique n'est possible que s'il n'est pas arrêté par des formes maladroites d'impôts. Les pires de toutes sont celles qui empêchent la formation des capitaux indispensables, qu'ils soient privés ou publics, ou gouvernementaux. Le premier raisonnement qui est toujours exigé, mais malheureusement aussi toujours négligé, est de prélever les impôts de telle façon qu'ils ne frappent qu'aussi légèrement que possible l'économie productive, et qu'ils soient distribués d'après la faculté du contribuable de s'en acquitter.

## *Les impôts sur les marchandises.*

Dans une série de figures géométriques, Richard démontre l'influence qu'ont les impôts, s'ils sont calculés d'après le prix de la marchandise ou d'après les loyers des logements, ainsi que s'ils sont prélevés d'après le salaire du travail exécuté et d'après l'intérêt des capitaux investis.

Tous ceux-ci restreignent d'une manière de plus en plus néfaste l'accessibilité du terrain nécessaire à l'agriculture, à la construction et à toute production en général. Sous ces conditions fiscales, ne peuvent être exploités que des terrains d'une grande fertilité et situés très favorablement par rapport au marché de

la consommation et aux moyens de communications.

Cette restriction frappe non seulement, par son chômage inévitable, les travailleurs disposés à travailler et, par l'impossibilité d'un placement sans perte, les personnes et les organisations privées ou publiques qui disposent de capitaux, mais il provoque aussi l'inflation par la diminution de la force d'achat et il soustrait au fisc des occasions de se procurer des impôts.

Comme les occasions d'exploitation lucrative sont bien plus rares que les médiocres, et comme les premières sont toujours bien moins sensiblement frappées par des impôts que les dernières, aujourd'hui cette application presque exclusive de ces formes d'impôts doit être considérée comme la vraie cause des crises économiques et des difficultés financières dont souffrent tous les pays.

Il y a donc une grande étendue de terrains qui pourraient encore être exploités comme s'il n'y avait pas d'impôt du tout, si l'on garde cette même accessibilité et rentabilité en évitant ces catégories d'impôts et en se limitant à l'impôt sur la valeur foncière.

## *Exemples-chiffres pour illustrer l'influence des impôts sur la construction.*

Richard emploie des chiffres donnés par la législation allemande de 1936 à 1939. Comme Siegfried Sitte, le fils du fondateur de la science de l'urbanisme, Camillo Sitte, Richard ne se limite pas à *une moyenne de tous les chiffres*, car celle-ci entraîne trop facilement à des conclusions erronées. Lui aussi compare donc *les moyennes de trois exemples* de maisons d'égale grandeur, mais situées dans trois quartiers bien différents. Le terrain y est toujours de 800 mètres carrés, dont 400 sont bâtis, et où la maison de trois étages a 900 mètres carrés de superficie habitable. Le volume de ce bâtiment est de 6000 mètres cubes. En calculant les frais de construction à 23,5 marks par mètre cube, les frais de construction sont pour chaque exemple de 140 000 marks.

Dans les quartiers pauvre, moyen et riche les loyers par mètre carré sont 10, 20 et 30 marks ; et pour les 900 mètres carrés utilisables 9000, 18,000 et 27 000 marks respectivement.

L'expérience ayant donné des frais de manutention et entretien par rapport aux frais de construction : 1,4, 1,2 et 1 % sur 140 000 marks, ces frais d'entretien sont donc de 2000, 1700 et 1400 marks.

Intérêt de 4 % sur les frais de construction de 140 000 marks : 5600, 5600 et 5600 marks. Impôts en rapport direct avec l'habitat (loyer, fortune, revenu) : 1786, 4564 et 7792 marks. La soustraction faite, il reste 6136, 12 202 dans les quartiers moyens et riches, mais dans les quartiers pauvres il y a une perte de 386 marks. Il ne faut donc pas s'étonner si ceux qui

ont déjà construit sont frappés par la perte, et si ceux qui n'ont pas encore construit évitent de le faire.

On peut varier autant que possible les données de ce genre d'impôts, on peut changer les loyers et les frais de construction, tout cela ne change pas le fait que tant que les impôts sont calculés d'après les loyers, une grande partie des terrains de grande importance pour la construction est rendue inutilisable, sinon avec perte.

(Note du traducteur : Ce fait ne devrait pas étonner des Parisiens. Comment expliquer autrement les trouées de terrains vacants à quelques centaines de mètres de l'Opéra, des Champs-Élysées et de l'Hôtel de Ville, ou les taudis même sur les boulevards, comme par exemple celui de Bonne-Nouvelle ? Tant que le propriétaire de ces terrains, dont le mètre carré vaut des dizaines sinon des centaines de milliers de francs, ne paie presque aucun impôt foncier, mais est menacé de la plus foudroyante amende s'il risquait la moindre construction, il n'y a pas de raison pour qu'il contribue à diminuer la pénurie de logements ou à faciliter la « baisse » promise depuis l'armistice.)

#### *Effet de l'impôt unique sur les valeurs foncières.*

L'impôt qui satisfasse sous tous les points de vue serait l'impôt sur la rente foncière ou sur la valeur foncière, si l'on n'y comprend pas la valeur des constructions ou améliorations du sol. Si nous soustrayons des loyers de 9000, 18 000 et 27 000 marks seulement les frais de construction et ceux d'entretien, 7600, 7300 et 7000 marks, nous avons un rendement brut de 1400, 10 700 et 20 000 marks qui permet de calculer la valeur foncière au taux d'intérêt de 4 %, 35 000, 267 500 et 500 000 marks. Un impôt de 2 % sur cette valeur foncière donne 700, 5350 et 10 000 marks.

Le « miracle » serait donc que, malgré l'abolition de tant d'impôts et malgré la réduction du taux de l'impôt foncier (qui était au-dessus de 2 %), non seulement le propriétaire de terrains pauvres voie le rendement net de son terrain augmenter, mais aussi le fisc de l'Etat ait une augmentation sensible des revenus de ses impôts, par le fait que les catégories actuellement inexploitable (qui n'existent qu'en théorie ou, si elles ont été exploitées par erreur, sont condamnées à la faillite) deviennent actives. Les terrains dans les quartiers moyens et riches donnent des rendements nets plus élevés à l'Etat et insensiblement inférieurs aux propriétaires qui, étant aussi consommateurs, ressentiront le bénéfice des répercussions sur la force d'achat de leurs revenus.

(Note du traducteur : Je vous donne ci-après la comparaison des rendements avant et après une pareille réforme fiscale : pour les terrains de quartiers pauvres, moyens et riches, le rendement privé, moins 386 (perte : 6136 et 12 202 marks), serait actuellement après la réforme + 700, 5350 et 10 000 marks, et le rendement du fisc actuellement 1786 (imaginaire), 4564 et 7790 marks passerait après la réforme à 700 (réalisables), 5350 et 10 000 marks.)

#### *Effets des impôts sur l'agriculture.*

Ce que Richard prouve par des chiffres intéressants la construction, il le cite — *caeteris mutatis mutandis* — d'après des informations d'un ami commun de Salzbou, Philipp Knabs, sur la production du sucre.

Aussi on peut comparer trois catégories de terrains à betteraves qui donnent 20 000, 25 000 et 30 000 kilos par hectare. La répercussion de l'impôt sur le sucre fait prélever par 1000 kilos de betteraves : 20, 30 et 30 marks, ce qui donne donc 600, 750 et 900 marks par hectare. Il ne reste donc au paysan, sur le prix de 70 marks par 1000 kilos de betteraves que 40, 40 et 40 marks, ou en tout par hectare 800, 1000 et 1200 marks de rendement brut. Les frais d'exploitation étant : 1100, 1100 et 1100 marks par hectare, il résulte, dans la troisième catégorie, un rendement positif de 100 marks par hectare ; mais des pertes dans les autres catégories.

Cela ne donne à l'Etat que 900 marks par ha., tous les quatre ans, ou 225 marks par an en moyenne, vu que la betterave ne peut être semée qu'après un roulement de quatre ans. Ainsi le paysan de la troisième catégorie doit cultiver d'autres plantes pendant trois ans et ceux des deux autres tous les quatre ans. Ces rendements modestes sont prévus à 25, 50 et 75 marks par hectare et par an.

\*

Même si l'impôt sur le sucre est supprimé, au prix de 70 marks par 1000 kilos de betteraves, le rendement brut est de 1400, 1750 et 2100 marks par hectare. Les frais d'exploitation, 100, 1100 et 1100 marks par hectare, laissent encore un rendement net, dans les années « betteravières », de 300, 650 et 1000 marks par hectare, et dans les autres trois années : 75, 150 et 225 marks par hectare, et donnent un total des quatre ans, 375, 800 et 1225 marks par hectare, ou une moyenne annuelle de 93,75, 200 et 306,25 marks par hectare. Au taux de 4 %, la valeur foncière revient à 2343,75, 500 000 et 765 025 marks par hectare. Un impôt de 2 % sur cette valeur foncière donnerait 46,88, 100 et 153,13 marks par hectare et par an au lieu des revenus actuels de 0, 0 et 225 marks par hectare.

« La suppression des impôts ennemis de l'économie est donc la chose principale », telle est la conclusion de Richard. Je me suis limité aussi brièvement que possible à ces passages de grand intérêt et je conseille l'étude détaillée de cet ouvrage.

P. Giannelias.

(Extrait de : *Le Coopérateur suisse*, N° 5. 1951.)

## POURSUITE POUR DETTES ET FAILLITE

Guide pratique Greder/Jornot

Ouvrage complet. Nombreux exemples. Tarif des frais. Applications pratiques. La nouvelle loi commentée. Répertoire alphabétique de 500 mots-guide. 260 pages, rel. f. c. 13.50 + ICHA

Cet ouvrage intéresse aussi bien le débiteur que le créancier. Il est indispensable aux commerçants, à l'industriel, à l'artisan et aux comptables.

IMPRIMERIES POPULAIRES

Département librairie - 13, av. Beaulieu - Lausanne