

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

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

**Band:** 39-40 (1967)

**Heft:** 9

  

**Artikel:** L'application du plan local

**Autor:** Currat, Roger

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126303>

### **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:** 19.04.2026

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

# L'application du plan local

par Roger Currat,  
architecte, Fribourg

38

## A propos d'une certaine manière de concevoir l'aménagement local...

«La transformation de la société urbaine devrait favoriser une évolution des structures, si l'administration municipale n'était pas encore trop souvent conçue comme la science de l'équilibre entre des intérêts particuliers contraires», écrivait récemment<sup>1</sup> Roger Mace, inspecteur des Finances, ancien directeur de la Construction et de l'Urbanisme au Ministère de la construction.

Bien que, de prime abord, cette opinion ne paraisse concerner que la France, certains plans de zones soumis à l'approbation des autorités cantonales semblent, dans notre pays, confirmer ce point de vue.

L'application du plan local? Mais c'est alors très simple...

- Il faut d'abord un technicien local (architecte, ingénieur, géomètre) connaissant bien sa commune pour y être né ou y avoir un peu construit, faisant figure de notable et membre, si possible, du Conseil municipal (il va de soi que ses compétences professionnelles et morales ne sont pas en cause); il est utile qu'il professe un certain goût pour les couleurs vives et que, surtout, il ne soit pas daltonien;
- Il faut ensuite un bon plan de zones qui sache réserver à la construction toute la superficie du territoire communal, car il est évident que tout terrain libre est un terrain à bâtir... à l'exception du domaine de ce paysan buté, rétrograde, qui croit encore à la vocation rurale de sa terre;
- Eviter d'oublier la tache de violet pour représenter la zone industrielle, surdimensionnée et non équipée, mais qu'une voie ferrée locale et déficitaire justifie par sa seule présence. Les grosses industries de Bâle ou d'ailleurs cherchent des terrains industriels, c'est connu;
- Prévoir des «zones vertes»: les forêts, par exemple, qu'une loi de Berne ne permet plus de détruire, alors que les moines de chez nous nous ont appris que la civilisation c'est le défrichage;
- Il faut enfin qu'un bon règlement communal, différent de celui du canton qui fait fi des particularités locales: ne pas prendre trop de risques pour les problèmes d'hygiène et de sécurité, mais imposer un gabarit savant – les malins s'en sortiront toujours! – et décrire avec complaisance la dimension et la forme à donner aux lucarnes.

Il ne reste plus qu'à soumettre le tout, sous le nom de plan d'aménagement ou de plan d'extension, au verdict populaire ou à l'enquête publique. A ce stade, peu de difficultés: quelqu'un affirmait récemment qu'ainsi établi, le plan ne rencontrait pas d'opposition...

Après, bien sûr, il y a les équipements, les équipements techniques s'entend:

- Il y a cette station d'épuration que le canton exige; mais on s'en est passé jusqu'à maintenant et personne, sinon les poissons, n'en est mort;
- Il y a cette route cantonale avec son cortège de voitures, les dimanches d'été; comme si tous ces citoyens ne pouvaient pas rester chez eux plutôt que d'encombrer notre unique route;
- Et puis encore ce manque d'eau les mois de sécheresse... Mais les sources du terrain de monsieur X permettent de «voir venir». Bien sûr, il est un peu gourmand pour vendre son eau, monsieur X; mais enfin, il est chez lui, n'est-ce pas; alors il faudra bien qu'on lui paie ce qu'il demande.

Heureusement que monsieur Y, avec ses blocs d'HLM à l'autre bout de la commune, va nous amener des contribuables; oh! des gens pas très intéressants, évidemment, mais comme ils sont assez loin, ils ne gêneront personne et on restera entre nous. Finalement, c'est tout bénéfique puisque la part de la subvention communale, il s'est engagé à la prendre à sa charge, l'honnête homme!

Plaisanteries? Malheureusement pas.

Exagérations? A peine, hélas...

Des anecdotes de ce type, je suis certain que vous en connaissez plus que moi et, au-delà de tel ou tel cas particulier que vous avez à résoudre, je suis convaincu qu'elles vous inquiètent à la longue, et que vous savez que l'aménagement de votre commune ne peut se satisfaire avec le temps d'expédients quotidiens et de solutions improvisées: votre conscience politique s'y refuse. Mais n'est-ce pas le lieu, ici, dans le cadre de ces journées, de définir comment cette conscience politique s'exerce dans le domaine de l'aménagement?

«Les formes de la ville, conclut Roger Mace, commandent aussi les structures de la vie politique et sociale et l'urbaniste ne peut se désintéresser des chances qu'il peut donner – ou refuser – à la démocratie.»

### L'attitude politique face à l'aménagement

Si l'on voulait illustrer les huit conférences qui, au long de ces deux journées, devraient permettre de circonscrire le thème du cours proposé par l'ASPAN – les communes face à l'aménagement de leur territoire – si l'on tentait d'esquisser un schéma situant, dans une vue globale, le processus du développement du plan, depuis les études préliminaires jusqu'à sa réalisation, on pourrait distinguer trois phases impliquant chacune le politique, trois périodes définies par une attitude politique :

- La première phase est de *nature analytique*; c'est l'objet de l'exposé consacré aux composantes du plan d'aménagement. Elle fait appel à la science dont les techniques d'investigation permettent de connaître le milieu et d'analyser les besoins.

A ce stade, qui requiert un maximum de *réceptivité* de la part du politique, elle est une *phase d'information* qui doit permettre de définir des options.

Elle se concrétise par un inventaire des données physiques, démographiques, économiques, sociales, inventaire plus ou moins fouillé selon l'importance ou le caractère de la commune, mais dans *tous les cas* indispensable.

- La seconde phase est de *nature synthétique et conceptuelle*; elle fait appel à l'imagination, qui n'est pas l'apanage exclusif des architectes ou des poètes!

Dans un premier temps, elle propose des solutions basées sur des hypothèses de développement possible, solutions tendant à satisfaire les besoins dégagés par l'inventaire des données; dans un second temps, elle permet de prendre des *décisions*.

Elle est une *phase de formation*, plus précisément de «mise en forme» d'une conception de l'occupation de l'espace pour satisfaire de manière optimale les aspirations humaines, aussi bien du point de vue de la personne que du point de vue de la société.

- La troisième phase est de *nature organique*; elle fait appel à la technique et à la finance, art et moyen d'application.

Elle précise des méthodes de réalisation en fonction des besoins et des moyens.

C'est la *phase de conformation*, et l'incidence du politique sur cette phase est reconnue par l'opinion publique quand elle évoque «les autorités»; en quelque sorte,

c'est la phase où les autorités doivent faire preuve *d'autorité*.

«Il est important de réaliser qu'une bonne part du développement moderne, dirigé vers le choix fonctionnel, représente des choix alternatifs. Par exemple, le développement des communications électroniques doit être regardé comme une alternative aux transports physiques, dans et entre les grandes villes. L'emploi de petites voitures électriques pour le transport individuel est une alternative au progrès massif dans les transports en commun.» (Ch.-A. Cochrane.)<sup>2</sup>

### L'application du plan

*Une expérience limitée...*

Dans le cadre du schéma qui vient d'être esquissé – INFORMATION – FORMATION – CONFORMATION – c'est la seconde phase que je vous invite à approfondir plus avant. Elle constitue un palier intermédiaire (de réflexion, de méditation, d'attention, tous trois synonymes d'application) qui comporte deux niveaux :

- Le premier conduit à l'élaboration du plan d'aménagement; il est le fruit de la collaboration entre le maître de l'ouvrage – la commune – et le maître de l'œuvre: l'urbaniste.

Sans être encore courante, l'expérience en ce domaine permet aujourd'hui d'éviter des erreurs grossières.

- Le second débouche sur l'application du plan, et je souhaiterais vous faire part de résultats vérifiés, contrôlés.

Hélas, les plans d'aménagement contemporains – lorsqu'ils existent – n'ont pas encore produit des effets tels qu'il soit possible de porter un jugement d'ensemble sur leur valeur ou d'en tirer des conclusions péremptoires; il faudrait pour cela le recul d'une ou deux générations.

Cependant, il ne faut pas oublier que bon nombre de villes ont fait l'objet d'une conception d'ensemble, ont été construites selon un plan préétabli. L'Antiquité, le Moyen Age, la Renaissance nous ont légué des cités dont l'aménagement, soit organique, soit géométrique, reste inscrit dans l'espace.

L'époque contemporaine elle-même, qui ne se caractérise pas particulièrement par le nombre de ses créations urbaines, laissera néanmoins quelques villes créées *ex nihilo*. De Timgad à Canberra, de Neuf-Brissach à

Washington, les exemples de cités «volontaires» abondent, et Chandigarh comme Brasilia s'inscrivent dans cette lignée.

Mais il faut bien remarquer que ce type d'aménagement autoritaire laissait peu de place, dans une structure sociale stable, à un développement qui n'entraînait pas, tout simplement, dans l'esprit de l'époque. Or, si l'architecture se développe dans un espace à trois dimensions (longueur, largeur, hauteur), l'urbanisme aborde un espace à quatre dimensions, l'espace-temps étant le plus difficilement contrôlable. Enfin, l'application de ces plans était simple: la volonté du monarque, s'appuyant sur une toute-puissance matérielle et morale, suffisait.

Aujourd'hui, la plupart de nos villes et de nos bourgs constituent une mosaïque formée par l'apport de différentes époques, mosaïque qui craque sous l'effet conjugué de l'explosion démographique et de l'évolution rapide des moyens de transport. Dans ce contexte, pour s'assurer de l'application du plan, la première condition est qu'il soit applicable... Cela n'est pas qu'une boutade à la manière de La Palisse: mieux les composantes du plan d'aménagement permettront de connaître l'objet de l'étude, plus les chances d'application réelle seront concrètes.

#### *...des aspects divers*

L'application du plan – la mise en œuvre des choix opérés et le contrôle de leurs incidences – comporte différents aspects: socio-politique, psycho-sociologique, éthique, aussi bien qu'économique, technique, juridique, foncier, financier et esthétique.

Chacun de ces aspects présente d'ailleurs une possibilité de choix soit positif, soit négatif. Il en est ainsi de l'aspect juridique:

- l'application du plan peut aussi bien conduire à un juridisme procédurier, s'accompagnant d'un appareil de contrôle administratif lourd et rébarbatif, être un oreiller de paresse pour une autorité communale peu encline à concevoir son rôle de manière dynamique et créatrice, que provoquer les conditions de renaissance d'un civisme éclairé et conscient. Il en est de même de l'aspect esthétique;
- la conservation de nos quartiers anciens, malades, peut se suffire de «tranquillisants». A court terme, le traitement paraîtra efficace; dans quelques années, cette méthode «à la thalidomide» aura engendré des mons-

tres. Au contraire, la mise en valeur de ces mêmes quartiers par une action plus sensible que sentimentale peut régénérer le centre de la cité et lui rendre un rôle de foyer culturel et social inscrit dans son histoire.

La plupart de ces aspects seront développés, au cours de ces deux journées, par des hommes d'expérience qui ont mis leurs compétences professionnelles au service de l'aménagement concerté. Pour ma part, je me contenterai d'aborder rapidement les trois premiers aspects:

- socio-politique,
- psycho-sociologique,
- éthique.

#### **L'aspect socio-politique**

Selon le cardinal de Richelieu (et Dieu sait si les princes de l'Eglise furent orfèvres en la matière...) «la politique, c'est l'art de rendre possible ce qui est souhaitable».

Comment définir le souhaitable? Sur quels critères, par rapport à quel «modèle» peut-on faire des choix qui détermineront l'avenir pour plusieurs générations? Par rapport à notre type de société, dont les circonstances historiques et les conditions économiques ont fait une *société-industrielle*:

«Toutes les économies modernes sont des économies qui veulent croître, qui appliquent les connaissances scientifiques à l'organisation du travail, qui impliquent une certaine répartition de la main-d'œuvre entre les différents secteurs», écrit Raymond Aron, professeur de sociologie à la Sorbonne<sup>3</sup>, qui pose la question suivante:

«Etant admis que dans les sociétés actuelles, occidentales et soviétiques, nous observons un fait majeur, l'application de la science à l'industrie qui entraîne l'augmentation de la productivité et de la croissance des ressources pour la collectivité tout entière et par tête de population, quelles sont les conséquences qui en résultent pour l'ordre social?

» Cette question, ajoute-t-il, est une manière d'éviter au point de départ l'opposition socialisme-capitalisme et de considérer socialisme et capitalisme comme deux modalités d'un même genre, la société industrielle.»

Il ne semble pas qu'une autorité communale puisse résoudre cette question, mais elle peut, en la posant, obtenir une réponse. C'est à la Suisse en tant que nation de définir une ligne de conduite – issue des impulsions

reçues des Etats cantonaux coopérant à cette image directrice nationale – à laquelle chaque citoyen pourra se référer, par rapport à laquelle chaque autorité communale pourra situer son action.

Le point de départ reste donc une politique d'aménagement du territoire – euphémisme qui permet d'éviter le terme de planification trop controversé – entreprise à l'échelle du pays.

Pour dissiper tout malentendu, il va de soi que la société industrielle ne vise pas au seul développement du secteur secondaire aux dépens des secteurs primaire et tertiaire; elle ne se manifeste pas uniquement par la création de grands complexes d'usines ou par la dissémination d'ateliers industriels sur tout le territoire, mais elle cherche à traiter de manière scientifique tous les secteurs de production, y compris l'agriculture, le secteur des services étant lui-même axé, par la recherche opérationnelle, sur la productivité.

Et cela signifie, même à l'échelon communal, et j'emprunte cette remarque à Robert Buron<sup>4</sup>, «que la politique se résume presque partout à l'élaboration d'une stratégie de développement. La conception statique autrefois courante du responsable, ne décidant que lorsqu'il y était acculé, fait place aujourd'hui à une conception dynamique. Or, si des progrès sensibles ont été réalisés en ce qui concerne la connaissance du nécessaire (l'évolution probable des techniques, les implications de leur emploi dans le domaine de l'organisation sociale)... la recherche du possible (l'étude systématique des réactions socio-psychologiques des divers milieux régionaux et professionnels en présence du progrès technique) – ce qui est proprement le champ d'action de la politique – n'ont pas encore été sérieusement entreprises».

Les options politiques générales étant prises, quelles sont les tâches politiques spécifiquement communales qui rendront le plan d'aménagement viable et... applicable? Quatre démarches doivent permettre de le mettre en action:

1. Etablissement des bases juridiques pour que les plans prennent force de loi et soient opposables aux tiers;
2. Répartition des tâches entre les propriétaires privés (car il n'y a pas de droits sans devoirs) et la collectivité publique;
3. Etablissement d'un planning des réalisations à la charge de la collectivité communale, comprenant un calendrier et un échéancier. Le plan approuvé ayant

force de loi, les municipalités oublient parfois qu'il comporte des obligations pour la commune: bâtiments publics, réseau routier, alimentation en eau, évacuation des eaux usées, ordures ménagères, acquisition des terrains nécessaires (par voie normale, par expropriation);

4. Enfin, le reste de l'activité de construction étant d'ordre privé, contrôle de l'autorité sur les projets de construction, par le permis de construire. A ce sujet, il est souhaitable que, plutôt qu'une tâche administrative ingrate pour les autorités ou une corvée réglementaire tracassière pour les propriétaires, le permis de construire devienne un véritable contrat entre les constructeurs et la collectivité.

Ces tâches ne sont pas toujours faciles, en particulier pour les petites communes qui ne disposent pas d'un service technique assumant le contrôle des plans. Le D<sup>r</sup> Pius Guthauser, secrétaire du Département des travaux publics du canton d'Argovie, a fait à ce sujet une intéressante suggestion<sup>5</sup>:

«Les petites communes pourraient se grouper pour engager un spécialiste chargé de contrôler les plans et s'assurer de l'exécution correcte du plan d'aménagement.» Il semble en effet que le folklore des rivalités locales ne subirait pas de préjudice bien grave de ce fait!

«Mais, ajoute M. Guthauser, il faut aussi que les communes acceptent de payer quelques frais, dont l'importance est faible en regard des pertes évitées.»

Cependant, même bien étudié, le plan d'aménagement local est un leurre s'il ne s'insère pas dans une «fourchette» d'étude; dans le canton de Fribourg et en se référant aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, la politique préconisée pour l'aménagement communal s'inscrit dans une opération triangulaire:

1. *Plan directeur d'aménagement régional* formulant des hypothèses variables à partir des données du «halo» urbain;
2. *Plan d'aménagement communal* respectant les options qui peuvent être définies à partir du plan directeur régional, assurant la coordination des plans de quartier (habitation, industrie, commerce) et fixant l'échéancier des opérations d'intérêt public;
3. *Plans de quartier* établis à partir d'une connaissance concrète du milieu sociologique et économique.

### L'aspect psycho-sociologique

La prise de conscience que l'aménagement est un tout doit permettre de définir une occupation du sol rationnelle, qui ne soit pas un puzzle mis en place par des circonstances extérieures et incontrôlables. L'élaboration d'une stratégie du développement – et en ce sens le terme de stratégie ne doit pas prêter à confusion – ne permet en aucun cas de sacrifier telle fonction urbaine essentielle à telle autre.

L'aménagement vise une organisation consciente de l'espace qui ne consiste pas seulement à loger les hommes, mais d'une manière plus générale doit leur permettre d'«habiter»: sociologues, psychologues, psychiatres, ou tout simplement usagers de «grands ensembles», nous rappellent opportunément qu'habiter implique une corrélation étroite entre les espaces destinés:

*au logement* et à ses prolongements domestiques (garages, jardins, commerces et services de quartier, écoles maternelles),

*au travail* (usines, ateliers, laboratoires, bureaux, et champs ou vignes),

*aux services* (administration, enseignement, santé publique),

*aux loisirs* (salles de réunion et de spectacles, terrains de sport, etc.).

Contrairement à une théorie largement répandue qui conduit à une politique de zoning systématique, l'imbrication de ces divers éléments est, dans une certaine mesure, souhaitable.

Enfin, le réseau des circulations doit permettre les contacts, les échanges: il s'agit bien *des* circulations – pédestre et motorisée, transports publics et privés – et non de *la* circulation, dont on ne retient trop souvent que l'idée de trafic automobile. Dans ce domaine, et jusque dans les unités les plus petites, il s'agit moins de chasser l'automobile de nos localités que de prévoir un réseau différencié pour le piéton et pour la machine.

Ces quatre pôles d'activité de l'homme (se loger, travailler, utiliser des services, se récréer) liés entre eux par un besoin essentiel (circuler) nécessitent un certain type d'occupation de l'espace impliquant chacun une certaine densité d'occupation du sol. Cette densité s'exprime par un indice qui est le rapport entre la surface cumulée des planchers construits et la superficie du terrain considérée. Ainsi, un indice de 0.1 permet de construire 100 m<sup>2</sup> de planchers sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>, et un indice de 1.0

permet de construire 1000 m<sup>2</sup> de planchers sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>.

Sans entrer dans les considérations qui permettent de prévoir tel ou tel indice (topographie, situation, caractère plus ou moins urbain de la commune) on peut fixer trois points de repère correspondant à des normes communément admises et à un type de construction:

- 0.2/0.3: maisons familiales (implantation traditionnelle)
- 0.5: petits collectifs de 3-4 niveaux
- 0.8: collectifs de 6-7 niveaux  
(ce dernier indice est déjà un plafond pour les zones d'habitation proprement dites).

L'indice appliqué aux zones d'habitation est un élément important pour l'organisation de l'espace et l'utilisation du sol; il est cependant insuffisant pour définir les surfaces de terrain à réserver dans un plan de zones: il faut également compter avec les surfaces nécessaires au travail, aux services, aux loisirs et aux circulations. Ces données existent: des études précieuses et nombreuses ont été faites pour essayer de définir, par habitant, les besoins en surface au sol. Ce sont les grilles d'équipement<sup>6</sup>.

Il serait fastidieux d'énumérer ici tous ces chiffres, dont l'utilisation nécessite beaucoup de pondération; cependant, il est essentiel que cette notion d'occupation du sol vous soit claire, de façon que vous puissiez retenir, cas échéant, un urbaniste pas trop nataliste! Lorsqu'on vous proposera – je n'invente rien – un plan de zones pour une population de 15 000 habitants dans un village de 900 âmes sans avenir particulier, il faudra que quelques chiffres vous donnent une notion des réalités. La confrontation de différentes grilles d'équipement et des surfaces de sol nécessaires donne quelques valeurs moyennes:

- surface de sol par habitant  
(habitat, travail, services, sports et circulations) 200 m<sup>2</sup>
- densité moyenne d'agglomération  
(de 2000 à 15 000 habitants environ)  
par hectare: 10 000 m<sup>2</sup>: 200 m<sup>2</sup> 50 hab./ha.
- densité moyenne de quartier concerté  
(plan de quartier, y compris prolongements du logis)  
indice: 0.5  
surface de plancher brut par habitant  
30 m<sup>2</sup> par hectare: 10 000 m<sup>2</sup> : 30 m<sup>2</sup> 166 hab./ha.  
0.5

(une surface de plancher brut par habitant de 25 m<sup>2</sup> donne  
 $10\,000 : 25 = 200 \text{ hab./ha.}$   
 $\frac{200}{0.5}$ )

– densité moyenne d'habitants par logement		3.33 hab./log.
– densité moyenne de logements à l'hectare: (quartier concerté, indice 0.5) $166.6 : 3.33^6 =$		50 log./ha.
– rapport entre la surface du sol par habitant entre l'agglomération et le groupe d'habitation: $\frac{166.1 \text{ hab./ha.}}{50 \text{ hab./ha.}}$		3.33

Ainsi, un groupe résidentiel construit sur la base d'un indice moyen de 0.5 donnera:

- 50 logements à l'hectare
- 166 habitants à l'hectare

Mais la superficie supplémentaire nécessaire pour l'activité, les services, les loisirs et les circulations de ces 166 habitants, compte tenu d'une densité moyenne d'agglomération de 50 habitants à l'hectare, sera dans le rapport de 10 à 3.

En pourcentage, la répartition entre l'ensemble des besoins en sol par habitant, est la suivante:

– habitation	30%
– équipement administratif, sanitaire, social, culturel, de loisirs et de sports, commerces et activités de services	30%
– production, travail	20%
– circulations	20%
Total	100%

Ces chiffres sont globaux et n'ont qu'une valeur indicative. Chaque commune présente un caractère propre, en particulier en ce qui concerne le type d'activité du secteur secondaire et l'importance des services. Chaque cas doit être examiné avec attention; ces pourcentages ne doivent pas être appliqués sans analyse, des différences sensibles pouvant apparaître entre deux communes de population égale, mais d'activités différentes. Ils ont essentiellement pour but d'attirer l'attention sur le rapport entre les différents besoins en surface qui naissent du développement d'une localité.

### L'aspect éthique

Préalable à toute politique d'aménagement, le problème foncier revient régulièrement dans ce type d'exposé, et je ne puis éviter de l'aborder. Tout d'abord par la voix de deux chefs de gouvernement:

- Le premier ministre français Georges Pompidou, lors de l'inauguration, en automne 1966, de «Villagexpo»<sup>7</sup>: «La spéculation foncière exerce une détermination diabolique sur les implantations, détériore nos cités, aboutit à des phénomènes que les médecins qualifient de «croissances monstrueuses».

«Même quand il n'y a pas à proprement parler spéculation, il est intolérable que l'effort de la collectivité (effort d'équipement, d'organisation, voire de simple précision) fasse naître une *rente de situation* qui grève la construction là précisément où l'on voulait construire. »Déterminé non point par un travail incorporé, mais par l'effort des autres, le prix du sol n'est pas un mécanisme d'incitation, mais un mécanisme d'inhibition.

«A ceux qui possèdent le sol, on ne demande pas de le *produire*, mais de le libérer, d'où les contradictions auxquelles on se heurte.

«Pendant des dizaines d'années, les terrains n'ont rien rapporté, ou presque rien.

«Aujourd'hui, chaque mètre carré est l'équivalent d'un billet de loterie.»

- M. Hans-Peter Tschudi, alors président de la Confédération, dans une allocution à Saint-Moritz<sup>8</sup>:

«Le sol est devenu un produit dont on manque: l'utiliser de manière judicieuse et rationnelle devient un impératif absolu de notre génération.

«Chacun admet la nécessité d'un plan d'aménagement mais nous ne nous sommes pas fait une idée assez claire des buts de cette planification, nous n'avons pas de conception claire à présenter au peuple.

«Tout le monde est d'accord sur les buts généraux: assurer le développement optimum des hommes et des communautés, mais dès qu'il s'agit des moyens à mettre en œuvre, les difficultés commencent.

«Il faudra là aussi choisir, réserver des zones correspondant aux divers besoins de la population, et cela ne sera pas possible sans modifier quelque peu certaines conceptions de la propriété.

«Dans l'optique chrétienne dont nous nous réclamons, tout ce que nous avons nous est confié pour le bien de tous: il s'agit de traduire en actes cette conception oubliée parfois.»

La solution? Chacun a la sienne.

Si, en France, la nouvelle loi foncière en préparation conduit à la municipalisation des sols, en Suisse, le Conseil fédéral a confié à une commission d'experts le soin de rédiger un article constitutionnel confirmant la jurisprudence, reconnaissant le droit à la propriété foncière, mais l'assortissant de restrictions pour permettre aux collectivités publiques de ne plus être le jouet des spéculateurs.

Parce que la spéculation, c'est un jeu dont les règles sont faussées à la base: lorsqu'un indice faible «baisse» le prix du terrain, les propriétaires se précipitent au Conseil municipal pour demander réparation du tort qui leur est fait. Mais je ne connais aucun bénéficiaire d'une plus-value foncière – aussi bon père de famille soit-il – ayant proposé à la communauté de lui rembourser une plus-value due à des investissements publics.

Et pourtant, s'est-on avisé, dans notre économie de marché, que la spéculation foncière ne respectait même pas les règles élémentaires du commerce?

En effet, le terrain est vendu au mètre, comme un tissu: Vous avez vu comme moi, au hasard de vos déplacements, dans les endroits les plus invraisemblables, ces pancartes proclamer:

«Terrain à vendre pour bâtir»... ou  
«Bauland zu verkaufen».

Imaginez qu'une maison de confection présente dans sa vitrine de magnifiques costumes. Vous entrez et vous trouvez à l'intérieur un vendeur qui vous présente des coupons de tissus.

Vous vérifiez l'enseigne, la devanture, et vous vous étonnez:

La publicité précise: «costumes à vendre», avec la doublure, les boutons, la façon... Et le vendeur ne consent à vous vendre que du tissu au mètre!

Soit, vous n'êtes pas obligé d'acheter, mais vous protestez violemment contre la tromperie manifeste du procédé.

Eh bien! c'est exactement ce qui se passe avec le terrain, et personne ne proteste:

Il y a des années que l'on vend des champs de betteraves sous le nom de terrain à bâtir et l'ordre public ne s'est pas ému!

Il y a des années que l'on trompe l'acheteur sur la qualité, sur la conformité de ce qu'il achète, et aucun tribunal n'a été saisi!

Il paraît pourtant simple d'établir, dans les contrats de

transaction, la différence entre terrain agricole, jardin, bois, et *terrain à bâtir*, celui-ci ne pouvant porter ce nom et faire l'objet d'une transaction à ce titre *qu'une* fois équipé.

### Conclusion

Il est temps de conclure:

«Ce n'est pas la technique qui représente le vrai danger pour la civilisation, c'est l'inertie des structures», écrit Louis Armand.

Qu'en est-il chez nous?

Parce que nous vivons dans une structure politique démocratique que nous connaissons depuis des siècles, nous ne nous sommes peut-être pas rendu compte aussi bien que d'autres pays que la société était en mutation, modifiant ses structures, et que nous sommes entrés maintenant et depuis un certain temps déjà, dans un type de société industrielle.

Y tiendrons-nous notre place? Je le souhaite, et ce sera possible si nous savons réveiller notre bonne conscience traditionnelle: S'il existe une inertie des structures, en Suisse, c'est une inertie des structures mentales. Il nous est donc nécessaire de réformer notre mode de penser, et pour cela il est nécessaire, plus que jamais, de nous informer, afin de pouvoir faire les choix que l'avenir commande.

Je terminerai sur une pensée moins pessimiste, empruntée à Gaston Berger, le père de la «prospectivité»:

«Les moyens aujourd'hui abondent, mais ce sont les fins qu'il convient de découvrir et de poser. L'avenir n'est plus seulement ce qui peut arriver ou ce qui a le plus de chances de se produire. Il est aussi, dans une proposition qui ne cesse de croître, ce que nous aurons voulu qu'il soit.»

<sup>1</sup> Roger Mace, De Clochemerle à Babylone, in «Janus, la Ville et l'Homme».

<sup>2</sup> Ch.-A. Cochrane, Le choix technologique, in «Janus, la Ville et l'Homme».

<sup>3</sup> Raymond Aron, «Dix-huit leçons sur la société industrielle».

<sup>4</sup> Robert Buron, Objectif 72, «Le Monde» du 11 janvier 1967.

<sup>5</sup> D<sup>r</sup> Pius Guthauser, secrétaire de la Direction des travaux publics du canton d'Argovie. Cours ASPAN du 26 mars 1966 au Rigi.

<sup>6</sup> Conférer en particulier: Revue «Urbanisme», N° 75/76, équipement; Revue «Urbanisme», N° 90/91, équipement pour l'homme; Revue «Habitation» N° 9, septembre 1963, étude de M. Rolf Meier; Revue «Habitation» N° 3, mars 1964, étude de MM. Maurer et Engster.

<sup>7</sup> Georges Pompidou, Défense de la Maison, in «Janus, la Ville et l'Homme».

<sup>8</sup> Hans-Peter Tschudi, «Habitation», N° 9, septembre 1965.