

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	57 (1984)
Heft:	10
Artikel:	Du logement social à la villa individuelle
Autor:	Sauer, J.-J.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-128600

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: 18.02.2026

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

Du logement social à la villa individuelle

A propos de «Politique et logement» et «Les nouvelles cités dortoirs» parus aux Presses Polytechniques Romandes

Les Presses Polytechniques Romandes (PPR) ont publié au printemps 1984 deux nouveaux volumes de la collection «Villes, régions et sociétés», dirigée par le professeur Michel Bassand, de l'EPFL.

Ces études portent sur deux éléments essentiels dans l'analyse de l'évolution de notre société à l'aube du dernier quart du siècle. La première étude porte sur le logement à prix modéré. Il s'agit de «Politique et logement», de M. Bassand, G. Chevalier et E. Zimmermann, avec la collaboration de F. Galley. Elle est consacrée à l'aide publique à la construction de logements sociaux et subventionnés. Le logement individuel en propriété, et son essor récent, est examiné dans l'ouvrage d'A. Garnier, docteur en architecture: «Les nouvelles cités dortoirs», c'est-à-dire les nouveaux quartiers de villas dans les communes périphériques d'un centre urbain.

L'analyse de la politique du logement en Suisse durant les vingt dernières années s'attache à l'élément central que constitue la loi fédérale du 19 mars 1965 sur l'encouragement par les subventions à la construction de logements sociaux, ainsi qu'aux formes concrètes de l'application de cette loi. Celle-ci avait été présentée dans un message du Conseil fédéral du 21 septembre 1964 dans le but de prolonger les arrêtés fédéraux sur l'encouragement à la construction de logements à caractère social échelonnée de 1958 à 1964. Ce travail législatif est le résultat des travaux de la Commission fédérale pour la construction de logements (CFCL), que le Conseil fédéral avait chargée en 1962 «d'élaborer des propositions concernant les mesures à prendre en vue de normaliser le marché du logement».

Les conclusions de la CFCL sont consignées dans le rapport du 26 octobre 1963 sur «Le marché du logement et la politique en matière de logements». Cette analyse de la situation du logement en Suisse de 1953 à 1963 peut se résumer en quatre points essentiels:

1. La demande de logements avait fortement augmenté à la suite de l'augmentation des revenus par tête, et l'offre n'avait pas réussi à y faire face.
2. Si l'offre fut insuffisante, c'est à la suite du manque de liquidités et des fluctuations du marché des capitaux.
3. Le contrôle des loyers a contribué au maintien du déséquilibre et freiné les investissements.
4. L'évolution jusqu'en 1970 devrait si possible tendre à équilibrer le marché, mais on prévoit que ce sera difficile en milieu urbain.

A la suite de l'acceptation de la loi par le Parlement, une première conférence nationale sur le logement a lieu le 27 septembre 1965; le Conseil fédéral y a convoqué tous les

milieux concernés pour assurer le bon fonctionnement de cette aide à la construction de logements, «ce deuxième pilier de la politique du logement». Par ce moyen, on devait parvenir à compenser les insuffisances du premier pilier, c'est-à-dire de la politique du marché libre du logement.

La première partie du livre retrace la «généalogie» du problème. Il aborde les conditions dans lesquelles fut élaboré cet élément des politiques fédérales du logement par les subventions, et il analyse les recherches à la suite desquelles fut formulée puis adoptée la loi fédérale.

La deuxième partie examine «la mise en œuvre au niveau communal d'une politique fédérale d'incitation». L'application de la loi est en effet l'affaire des acteurs qui interviennent dans la réalisation, la production des logements sociaux.

Mais, de la mise en œuvre des moyens d'encouragement jusqu'à la création des logements sociaux, il faut que les acteurs suivent les processus d'une part nécessaires à cette production selon les contraintes du moment, et que, d'autre part, ils tiennent compte dans la production de ces logements comme dans les conditions de location sur le marché, des obligations énoncées dans la loi.

L'ambition de celle-ci, la détente du marché du logement, fixait également le niveau du résultat de l'incitation, à savoir, mettre à disposition des «personnes à faible revenu: les personnes âgées et les familles nombreuses... des logements accessibles... (par) un abaissement des loyers d'environ 30%, tout en permettant aux propriétaires d'obtenir un rendement locatif normal».

Quels sont alors les moyens, par rapport au marché libre de la construction, de parvenir à ces objectifs? Pour tenter de répondre à la question en termes concrets et conformes aux expériences réalisées, la deuxième partie de l'étude cherchera à:

1. Mettre en évidence la particularité des acteurs en contraste avec le marché libre.
2. Evaluer le produit et le processus de la mise en œuvre de cette politique.

L'enquête réalisée sur le terrain pour connaître les résultats atteints expose un vaste éventail d'acteurs et de motivations, de processus suivis et de résultats atteints, ou de renoncations. Il fallait procéder par ordre et effectuer un classement des expériences, dont la diversité se présente comme le résultat naturel d'une politique à réaliser dans un ensemble de régions caractérisées par le dynamisme d'Etats cantonaux divers et par des communautés autonomes en matière de construction et d'urbanisme.

Les critères d'analyse et de classification retenus portent sur:

- l'intérêt manifesté ou non par les produc-

- teurs habituels de logements, mais aussi par des producteurs «marginaux» mieux préparés à assumer les contraintes de la création de logements sociaux;
- les formes juridiques des organismes promoteurs et maîtres d'ouvrage de la construction de ces «logements sociaux bon marché»;
 - les caractéristiques des logements construits: pour réaliser des économies d'échelle en construisant de grands ensembles, il faut de grands terrains et de larges infrastructures. Les collectivités publiques pouvaient les assumer, mais les promoteurs marginaux tiennent essentiellement compte des intérêts et des besoins des futurs locataires: grandeur des logements et équipements collectifs, et bien sûr les prix des loyers;
 - le coût du financement (hypothèques de 1^{er} et 2^e rang) dépend des garanties que présente le maître d'œuvre. En principe, les collectivités publiques réalisant de grands ensembles bien planifiés devraient avoir l'avantage;
 - le niveau des loyers est déterminé par la part prise en charge par les pouvoirs publics, le travail du maître d'ouvrage et de ses mandataires, et le coût des fonds empruntés;
 - l'inégalité des coûts unitaires et leur explication, en relation avec les facteurs de la formation des coûts.

Ces six critères d'analyse résument et regroupent des listes beaucoup plus détaillées utilisées pour des analyses plus spécifiques, qui n'ont pas leur place dans un ouvrage qui se présente comme une étude synthétique de l'intervention politique pour résoudre le problème du logement en Suisse à partir de la loi de 1965.

Ils permettent de mieux tenir compte des conditions locales et des dynamismes régionaux sur lesquels va agir l'incitation, l'impulsion donnée par la loi fédérale et les aides proposées. En effet, les caractères de la politique helvétique et l'habitude et la nécessité de solutions pragmatiques adaptées aux circonstances font que le problème n'est pas envi-

sagé d'un point de vue général et scientifique. On ne peut songer à des solutions centralisées ou même coordonnées. Les promoteurs de la loi fédérale en avaient bien tenu compte. Les communes où la pénurie de logements sévisait ont souvent, d'entente avec des organismes à buts sociaux, dû jouer le rôle d'acteur dans la création de ces logements; c'est d'ailleurs dans ce genre de circonstances que les meilleurs résultats ont été atteints.

La division des tâches et le fédéralisme

Tous les cantons pratiquement mettent sur pied leur propre loi cantonale d'application, aussi bien pour garantir la conformité des réalisations aux exigences fédérales que pour contrôler du même coup l'application des règles qu'ils jugent en plus nécessaires. Ils donnent en outre les moyens organisationnels.

Les communes alors, outre leur part de contribution financière, apportent leur connaissance des besoins locaux et établissent des plans d'aménagement locaux. Elles peuvent mettre à disposition du terrain en droit de superficie, et se constituer même en maître d'ouvrage. En résumé, la Confédération a le rôle d'inciteur; le canton assure la politique de contrôle; les communes prennent la charge des services pratiques d'application de la loi et même de réalisation.

Si la demande de logements de 1965 à 1980 n'a pas connu de détente importante, c'est que, même avec le départ de nombreux étrangers et la crise dès 1973, la tendance à occuper un logement plus spacieux se poursuit. La disponibilité des logements à loyers modérés ne s'améliore pas, même si la crise de la construction devait en principe rendre la recherche de travaux plus intéressante et donc accroître la production, puisque celle du logement conventionnel est en pleine récession.

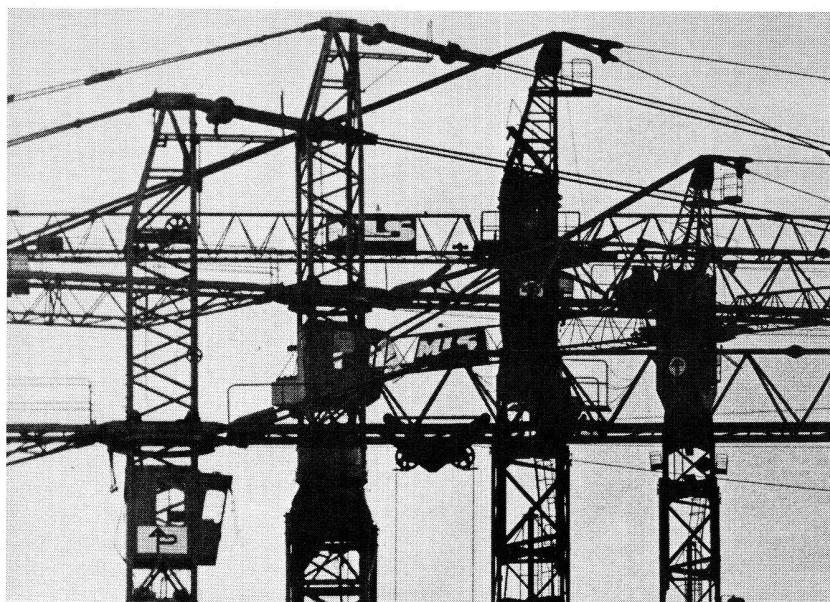
Mais le secteur privé de la construction n'avait pas joué le jeu économique de la création de logements à bas loyer aussi bien pour obtenir un relâchement du contrôle des loyers que pour permettre la libération de logements anciens à rénover ou à démolir. Les milieux industriels et financiers avaient aussi intérêt à satisfaire des demandes de logement en limitant ainsi la hausse du coût de la vie et en maintenant les salaires plus stables, vu leur incidence sur le prix de nos exportations.

Le choc pétrolier et la crise qui suivit entraînent d'autres préoccupations. La récession dans le bâtiment trouvera-t-elle une solution partielle de rechange dans la création de logements sociaux?

L'étude sur les acteurs de la mise en œuvre de la loi fédérale pour la construction de logements sociaux traite du cas du canton de Vaud, où les communes produisent près de 35% des logements à elles seules et 11,3% en liaison avec les milieux du bâtiment et de l'immobilier, et les milieux populaires 12%. Au total 78,4% sont construits sous le régime juridique de la coopérative ou de la fondation. La part des entreprises industrielles, commerciales et de la branche du bâtiment reste assez modeste, aussi bien pour les 3199 logements produits de 1961 à 1977 (dont 184 sous le régime de l'arrêté de 1958).

Le plus grand nombre de logements sera réalisé en 1973 et 1974, donc projetés avant la récession, ce qui semble montrer que la crise

De 1965 à 1980, la demande de logements n'a pas connu de détente importante



n'a pas joué le rôle imaginé; en effet, ces chiffres, respectivement 483 et 277, s'effondrent dans les années 1975 à 1977, à respectivement 155, 300 et 32 logements. De plus, des septante opérations de construction, les plus grandes à elles seules représentent 41% des logements, et la moitié sont construits à Lausanne et dans les communes de son agglomération. Les petits ensembles de deux ou trois étages ne donnent que 3,5% du total. Là aussi, une meilleure proportion aurait témoigné d'une meilleure répartition de projets modestes pour distribuer l'emploi entre les entreprises, surtout depuis 1973. Même si le nombre de réalisations reste modeste dans le canton, ce sont les milieux du bâtiment comme maître d'œuvre, naturellement intéressés, qui ont construit le plus grand nombre d'immeubles conventionnels de grandeur moyenne.

La qualité des logements

Le chapitre intitulé «construction d'immeubles locatifs sociaux» s'attache entre autres à relever les caractéristiques qui indiquent la qualité des réalisations au niveau de l'immeuble et de son équipement comme à celui des logements.

Les immeubles peuvent disposer d'espaces individuels (cave, garage, etc.) et collectifs (buanderie, local jeux, local vélos et pousettes, etc.). Comme on pouvait s'y attendre, les petits immeubles sur des parcelles plus limitées disposent moins largement de ces espaces. Inversement, les plus grands ensembles, construits souvent en hauteur, en comprennent davantage. Mais le critère type d'immeuble est sensiblement influencé par le critère «type d'acteur maître d'ouvrage». La remarque sur les grands ensembles mieux équipés doit donc être nuancée par la constatation que la place accordée aux espaces individuels et collectifs dépend surtout du type d'acteur, et que les collectivités publiques ont accordé plus d'attention aux espaces individuels, même dans les petits immeubles, tandis que les acteurs groupés en coopérative ont donné au total plus d'attention aux espaces collectifs. Inversement, les actions menées par les acteurs de l'industrie et du commerce, qui ont souvent construit des tours avec locaux commerciaux au rez, souffrent d'un certain sous-équipement. Mais la période de construction a aussi joué un rôle en ce sens que la demande de ces espaces par les locataires a été plus forte à partir de 1970 environ.

Les logements se répartissent en 30% de petits logements jusqu'à 2,5 pièces (pour personnes âgées, handicapées, etc.), en 43% de logements moyens de 3 et 3,5 pièces, et 27% de 4 à 5 pièces. Les petits logements se trouvent surtout dans les petits et moyens immeubles, ainsi que dans les tours.

Les communes ont en général construit des logements plus spacieux d'environ 17% de surface supplémentaire par pièce. Mais comme le remarque la conclusion sur la mise en œuvre de la loi de 1965, s'il y a eu efficacité partielle quant aux objectifs, la construction de logements sociaux, il y a eu échec quant à la finalité, c'est-à-dire résoudre la crise du logement, car «les moyens étaient dérisoires». Et les auteurs de formuler quatre hypothèses pour tenter d'expliquer la carence d'efficacité, qu'ils qualifient prudemment d'efficacité partielle:

- la lenteur de la mise en œuvre fédérale et cantonale peut s'expliquer peut-être par l'inertie administrative aussi bien que par un ralentissement provoqué par les acteurs qui avaient intérêt à la pénurie;
- le manque de souplesse pour aller à la rencontre des communes qui subissaient la pénurie, qui entraîne la non-participation des maîtres d'ouvrage habituels, en particulier des investisseurs. Il n'est resté qu'un nombre réduit d'acteurs décidés à parvenir à réaliser des logements sociaux;
- l'appel aux fonds propres des acteurs et au crédit hypothécaire était rendu difficile par le «taux de profit toléré par la loi»;
- les acteurs habituels de la construction trouvaient dans la pénurie une source de profit, «ne voulaient pas se couper l'herbe sous les pieds», et ont ainsi mis cette politique en échec.

Il existe donc des paramètres de cette politique, comme dans tout cas comparable, sur lesquels les acteurs concernés peuvent exercer un effet d'animation ou de frein. En conclusion, on remarque qu'il est impossible d'évaluer réellement une politique publique sans contrôler ces paramètres.

Quelle leçon de théorie peut-on tirer de ce cas significatif du fonctionnement du système politique suisse? Dire que c'est un système d'acteurs qui dirige la politique suisse n'éclaire pas le jeu des rapports entre ces acteurs, et l'orientation finale de la mise en œuvre d'une politique apparaît comme un résultat de rapports de force bien voilés où les concessions et les demi-mesures permettent d'avancer des arguments très divers dans le papier bleu d'un consensus formel.

Il reste que la pénurie n'est pas résolue, et que si les couches populaires ne sont pas hors de souci, les milieux économiques et politiques ont évité que la situation n'empire, avec les conséquences possibles en matière de hausse des salaires et des prix, cependant que les milieux immobiliers continuent à bénéficier de la pression de la pénurie.

On conclut donc en reconnaissant «des succès variables de l'intervention fédérale dans le domaine exclusif de l'économie privée». Quant aux réalisations concrètes dispersées dans presque tout le pays, elles représentent un grand éventail de solutions allant de «la plus grande banalité à une réelle recherche». Ce sont les pouvoirs publics, en liaison avec les milieux sociaux concernés et engagés, qui ont réussi les meilleures constructions, tant du point de vue esthétique que par la satisfaction des usagers, par exemple en matière d'espace, comme on vient de le voir. Ils ont aussi joué un rôle conforme aux buts de la loi en étant actifs, souvent de manière décisive dans la recherche et la mise à disposition de terrains à des conditions avantageuses. On comprend donc que les auteurs estiment que «les pouvoirs publics doivent développer intensément la recherche dans ce domaine, ils doivent disposer et mettre à disposition un appareil statistique permanent et mieux développé afin de mieux orienter, localiser, évaluer et ajuster leurs actions et celle des acteurs privés.»

C'est reconnaître du même coup le rôle essentiel, et souvent de goulot d'étranglement de la question du terrain disponible, du déblocage du marché foncier.

Le constat sur l'adéquation des logements sociaux construits à la demande populaire admet que le facteur de qualité du logement n'avait «pas retenu l'attention des acteurs participant à la formulation de la loi», et que seules les communes et les coopératives ont répondu à cette demande qualitative. Il serait donc bon que l'étude soit effectuée et complétée, et que Confédération, cantons et communes soutiennent les recherches et réalisations:

- avec participation des habitants;
- proposant et aboutissant à un urbanisme à échelle humaine;
- à des économies d'énergie;
- au maintien et à l'amélioration des logements sociaux;
- y compris les logements qui abritent actuellement une population à revenu modeste (la publication du Service cantonal de recherche et d'information statistique (SCRIS) de décembre 1983 sur «logement et ménages vaudois» révèle dans l'analyse: «des loyers qui surprennent», que les trois quarts des ménages vaudois paient des loyers inférieurs à 500 fr. par mois).

Mais de même que les auteurs constatent à propos des logements construits que «l'aspect qualitatif, en effet, n'a pas retenu l'attention des acteurs participant à la formulation de la loi», il importerait que la question de la qualité des logements populaires — et subséquemment de la qualité de vie des familles concernées — fasse l'objet de l'attention des acteurs de l'offre, et des employeurs et politiciens qui y ont intérêt.

Après avoir constaté que les efforts de compression et d'égalisation des prix n'ont pas abouti à des résultats sensibles sur le montant des loyers, la conclusion propose le développement des mesures qui ont été les plus efficaces: puisque l'intervention des communes par la mise à la disposition de terrains a joué un rôle essentiel, on envisage un modification de la Constitution pour appliquer un système de contrôle du prix du sol, «qui assimilera le sol destiné à l'habitation à celui qui est destiné à la forêt», contrôle qu'on propose d'étendre fort justement «au prix du sol agricole en cas de succession des domaines familiaux».

Ainsi l'étude aboutit à remettre le sol à sa place, celle dont toute collectivité dont la politique n'est pas dénaturée par l'économie — au point de faire du sol un vulgaire bien dont on peut user et abuser — reconnaît la valeur irremplaçable, absolument vitale du sol et de l'espace sans lequel une communauté perd moralement et physiquement ses bases.

Par contre, la prise en charge active d'une partie de la planification du territoire local par l'administration communale et cantonale «peut encourager les petites unités de logements à échelle humaine, plus facile à intégrer dans le tissu urbain et le paysage, et offrant par là de meilleures possibilités de vie sociale, familiale et individuelle».

Mais pour y parvenir, il faut que la politique d'aide au logement social se poursuive. On propose alors un meilleur schéma de cette politique d'encouragement, pour «respecter plus strictement l'autonomie cantonale, tout en faisant jouer à la Confédération les rôles de coordination, de péréquation, de soutien technique, d'encouragement à la recherche, d'évaluation et d'innovation». L'Office fédéral du logement (OFL) ne manquerait pas de travail pour les années à venir!

C'est un peu le rôle qu'avait dévolu précédemment à la Confédération la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Pour le logement social, la Confédération resterait l'inciteur financier, les cantons établiraient un programme d'exécution et de contrôle, d'entente avec les communes et les réalisateurs privés, en conformité avec les principes de la participation des futurs habitants.

On retient donc comme principe les leçons des quelques expériences les plus positives faites avec la loi de 1965. L'idée est juste et étayée. On peut souhaiter que les milieux politiques et les représentants des futurs usagers proposeront alors une version ajustée de la loi.

* * *

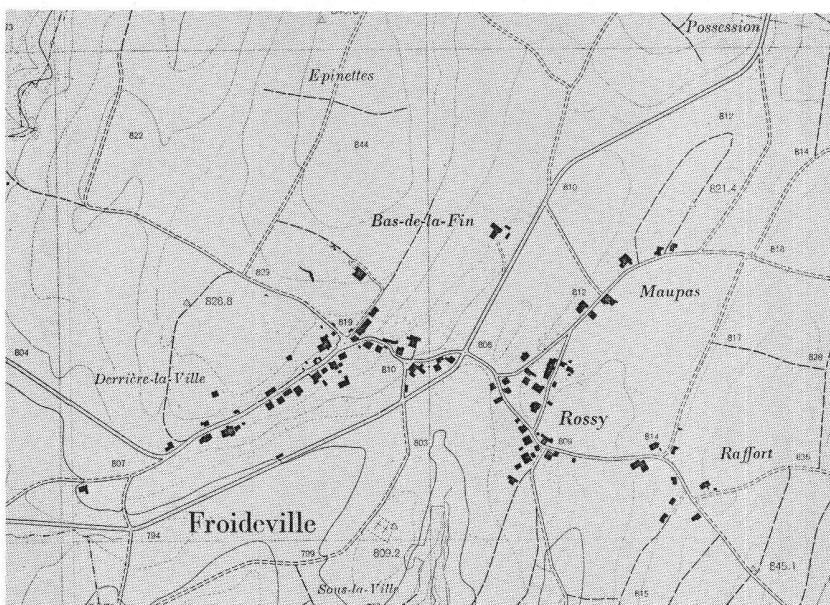
Qu'en est-il alors du logement privilégié, de la villa familiale?

Si les objectifs de la loi qui visait à la production du logement social pour tenter de répondre à la demande n'ont été que partiellement atteints, une autre forme de création de logements nouveaux a connu un développement rapide, il s'agit de la villa individuelle, bien en dehors de la ville, en zone périurbaine.

La période d'industrialisation et d'urbanisation qui vient de s'étendre sur presque deux siècles, période que F. Braudel qualifie dans l'introduction du premier volume «Les structures du quotidien» de son histoire économique: la civilisation matérielle du XVI^e au XVIII^e siècle, de *rupture* «qui a coupé en deux l'histoire des hommes», rupture dans la longue histoire du monde occidental, cette période de l'urbanisation prend sous nos yeux une forme nouvelle, qui fait penser par certains aspects à un rejet de la concentration urbaine qui s'était imposée aux dernières générations. Toutes les formes de vie ont besoin d'espace, en fonction de leur capacité de se déplacer et de trouver sur un territoire plus ou moins large les moyens de survivre et la possibilité de nouer avec ses semblables les liens dont vit tout être social à nos yeux.

L'espace, un bien devenu rare, et qu'il s'agit de gérer en conséquence



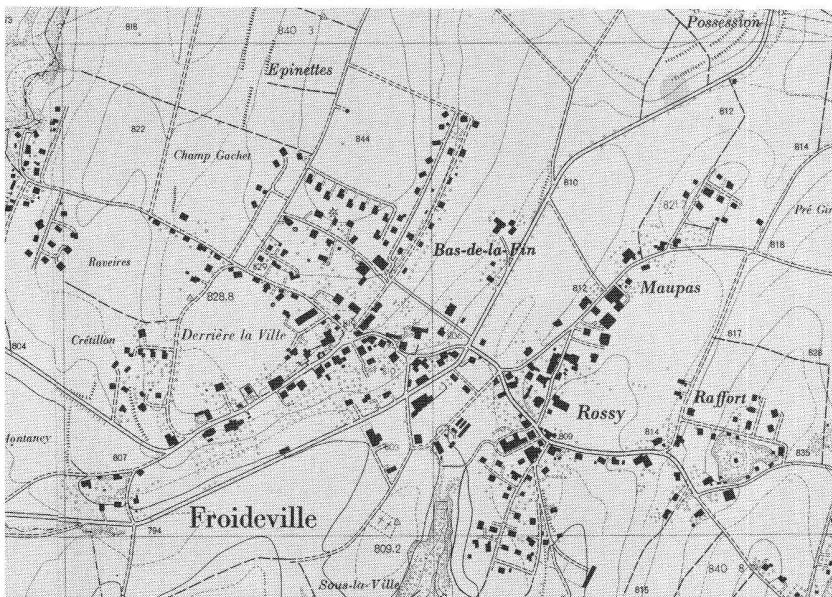


L'exemple d'un village parmi d'autres: Froideville en 1955, 268 habitants

Mais après les générations de la concentration urbaine, la déconcentration d'une population — qui avait crû en même temps que ses besoins, et pour cause, croissaient et se multipliaient sous le regard intéressé du dieu consommation — pose fatallement quelques problèmes nouveaux: la ségrégation urbaine avait empêché la généralisation des avantages de la ville, et ce sont les privilégiés qui usaient le plus volontiers de ces avantages qui éprouvent comme tout homme le besoin de retrouver ce à quoi chacun aspire, un espace de calme, d'air moins pollué, où l'isolement et l'intimité sont accessibles, et qui en conséquence peuvent prendre une distance appréciée avec le revers de la ville, ses désavantages.

Alors sont mis différemment à contribution les espaces qui autrefois formaient la ceinture verte nourricière des villes, mais cette fois pour répondre à un besoin devenu plus lancinant, échapper à «l'enserrement» urbain. C'est donc dans un raisonnement d'une logique évidente que le SCRIS déjà mentionné, constatant le phénomène à travers les der-

Froideville en 1980,
1008 habitants



niers recensements de la population l'a appelé le «desserrement» dans le même bulletin N° 18.

A. Garnier analyse quelques aspects du phénomène avec l'œil lucide d'un aménagiste pour qui l'espace est un bien devenu rare et qu'il s'agit de gérer en conséquence.

Son analyse porte sur le développement de la région urbaine du Gros-de-Vaud, sur ce phénomène de la décentralisation concentrée qui marque une région encore profondément rurale il y a moins d'une génération. Tout en examinant le mode d'installation des nouveaux venus et leur habitat tout neuf, il s'interroge et enquête sur cette forme de débordement de la ville sur la campagne dans un périmètre compatible avec les déplacements quotidiens.

quotidiens. C'est essentiellement le mode d'emprise sur le nouveau territoire qui l'intéresse dans ses poussées (rush? drang?) vers l'espace avec les changements et les bouleversements induits sur l'ancienne population, sur la ville qui devient le lieu économique des activités et de la dépense, alors que la vie personnelle se réfugie dans l'espace souvent clos de l'intimité retrouvée, et que l'impact de cette recherche d'espace vital se fait sentir sur l'espace de transit entre la vie active et la vie libre, sillonné par un intense trafic aux heures de mouvement, et sur les charges de la communauté en matière de services scolaires, sociaux ou de santé, de service d'ordre et de sécurité.

securité. L'auteur, par de nombreuses remarques pertinentes, signale que ce seront des analyses sociologiques et psychologiques, économiques et politologiques, qui permettront de mieux saisir les suites probables de cette transformation sur l'avenir des communautés, qui ne sont plus urbaines ni rurales au même titre qu'autrefois.

Ces questions nous ramènent à quelques propos perspicaces de J. K. Galbraith qui, dans «l'ère de l'opulence», 1961, relevait le contraste entre la richesse privée et la misère publique, cause fondamentale de l'inflation; car si la richesse des uns permet d'apporter une solution à bien des problèmes personnels, c'est la collectivité qui reste responsable des biens communs que sont les écoles et les hôpitaux, les routes et les places de parc comme l'a si clairement fait remarquer Sauvy, les établissements de la vie culturelle et sociale, sans compter toutes les externalités et nuisances, qui restent naturellement bien partagés, les moins privilégiés se trouvant sur ce plan simplement plus égaux!

«Rien ne laissait prévoir dans les années 50 l'importance de l'expansion périurbaine», dit en conclusion A. Garnier, après avoir exposé les objectifs à atteindre et les mesures à prendre.

L'expansion s'est produite, mais la direction du mouvement et ses conséquences restent à prévoir pour choisir une manière de les orienter. «L'accent devra également être mis à l'avenir sur le contenu socio-économique du phénomène périurbain.» L'analyse d'un aménagiste conclut donc clairement que l'espace se définit par son contenu et par ce que l'homme en fait. A. Garnier ouvre une voie primordiale à un problème qui promet de faire encore parler de lui.

*Dr J.-J. Sauer,
collab. scient. EPFL.*