

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	58 (1985)
<b>Heft:</b>	11
<b>Artikel:</b>	La construction de logements : une composante de l'aménagement du territoire
<b>Autor:</b>	Raymond, Dominique
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-128662">https://doi.org/10.5169/seals-128662</a>

### **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:** 12.01.2026

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

	Ensemble de constructions					Ø 1-5
	1	2	3	4	5	
Occupation de surface par habitant (m <sup>2</sup> )	72	83	110	68	214	93
Nombre d'habitants pour 1000 m <sup>2</sup>	14	12	9	15	5	11
Nombre de contribuables pour 1000 m <sup>2</sup>	8	7	3	8	2	6
Recettes fiscales pour 1000 m <sup>2</sup>	11 520	11 945	6 050	11 610	3 658	8 839
Recettes fiscales par habitant	831	995	663	789	782	819
Recettes fiscales par contribuables	1 431	1 674	2 363	1 424	1 946	1 578

*Ensemble 1: grands immeubles dans la zone résidentielle et artisanale.*

*Ensemble 2: immeubles (petits blocs) dans la zone résidentielle.*

*Ensemble 3: maisons individuelles contigües dans la zone résidentielle.*

*Ensemble 4: immeubles (gros blocs) dans la zone résidentielle.*

*Ensemble 5: villas individuelles dans la zone de villas individuelles.*

Source: *Bulletin OFAT 2/85.*

\* Note de la rédaction: cf. ci-dessous le résultat d'une étude publiée dans le bulletin de l'Office fédéral de l'aménagement du territoire (OFAT) relative à l'occupation de surface et aux recettes fiscales par habitant selon le type de construction.

la mesure où il préconise une meilleure répartition géographique des activités au lieu de leur concentration dans l'arc lémanique. De plus, en concentrant la décentralisation, il stipule le renforcement des centres secondaires au lieu d'un émiettement des activités et de l'habitat dans les communes voisines des centres.

Dans le même sens, les buts définis à l'article premier de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire encouragent les communes à faire

les réflexions nécessaires quant à l'usage de leur sol:

- Redéfinir les zones à bâtir en les limitant à des prévisions réalistes et par voie de conséquence, assurer les réserves de terrains agricoles.
- Limiter les dépenses de la collectivité aux investissements (infrastructures, routes, écoles) nécessaires à une expansion raisonnable.
- Favoriser la réalisation d'un urbanisme cohérent et la construction de bâtiments à l'échelle humaine et en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Maîtriser l'augmentation éventuelle de la population.

Les études en cours, établissement du plan des zones agricoles et révision du règlement du plan d'extension, montrent qu'en matière de terrain à bâtir des logements plusieurs préjugés sont difficiles à surmonter. C'est la peur de ne pas avoir prévu assez de réserves de terrain pour un très hypothétique afflux massif de population. C'est l'espérance que les zones de villas vont attirer de gros contribuables\*, ceci même pour une capitale régionale. C'est, enfin, la peur de vider le centre au profit de la périphérie et afin de l'éviter, sacrifier les centres au profit du tertiaire et aux dépenses de l'habitat qui s'y trouve traditionnellement.

Ces réflexions nous amènent à conclure que l'aménagement du territoire est une discipline faite de contraintes pour ceux qui ne visent que profit à court terme, mais faite, pour les autorités conscientes de leurs responsabilités, de la rigueur nécessaire à la gestion du domaine du bâti ou non et aux choix de la planification.

A. R.

## La construction de logements: une composante de l'aménagement du territoire

Dominique Raymond, rédacteur au Journal suisse des Entrepreneurs

La construction de logements fait l'objet de polémiques à répétition. Les batailles opposant les défenseurs d'un encouragement étatique à l'accession à la propriété et les partisans d'une économie de marché extrême se déroulent au rythme des discussions des projets d'aide du Conseil fédéral devant les Chambres. En outre, les adversaires à toute construction nouvelle, aux motivations parfois plus ambiguës qu'un seul intérêt écologico-romantique, n'hésitent pas à réclamer, chaque fois que l'occasion se présente, une intervention plus stricte de l'Etat central afin de stopper tout développement de la surface habitée. Mais qu'en est-il vraiment? Tout d'abord, dans nos pays industrialisés au climat fort changeant, personne ne conteste la nécessité pour chacun de se loger. Le «droit au logement» est donc implicite. De plus, dans une société moderne en pleine évolution, où le chômage ne frappe qu'une infime partie de la population active, où les revenus sont très hauts comparés aux salaires versés dans les pays voisins, le besoin de vivre confortablement dans son logement est réel. Tant que ce besoin pourra être satisfait, la surface habitée par personne ira en augmentant, alors que le nombre de personnes par logement décroîtra dans une proportion semblable.

### Un besoin réel

«La Suisse est un peuple de locataires», entend-on ici et là. Cela est vrai, puisque seuls environ 30% de la population habitent dans ses murs. Nos concitoyens ne se satisfont toutefois pas de cet état; preuve en est que, le 5 mars 1972, une majorité d'un corps électoral acceptait d'introduire dans la Constitution fédérale un article 34 *sexies*:

Alinéa 1: La Confédération prend des mesures visant à encourager la construction de logements, notamment par l'abaissement de son coût, et l'accès à la propriété d'un logement ou d'une maison. La législation fédérale fixera les conditions dont dépendra l'octroi de l'aide.

Alinéa 2. La Confédération peut notamment:

- a) faciliter l'obtention et l'équipement de terrains pour la construction de logements;
- b) soutenir les efforts visant à améliorer les conditions de logement et d'environnement en faveur de familles, de personnes ayant des possibilités de gain limitées, de personnes âgées, d'invalides ainsi que de personnes exigeant des soins;
- c) stimuler les recherches sur le marché du logement et en matière de construction, ainsi qu'encourager la rationalisation de la construction;

d) assurer l'obtention de capitaux pour la construction de logements.

Les Suisses, donc, veulent et ont besoin de logements. On ne saurait ici toutefois redouter une frénésie subite sur le marché de la construction de logements, les locataires restant très prudents et réfléchissant longuement avant de devenir propriétaires, la population ne croissant que faiblement et les revenus réels n'augmentant que peu.

### **Augmentation de la surface habitable par personne et non du nombre de logements**

Ces dernières années, la production annuelle de nouveaux logements était d'environ 40 000 unités. L'effectif global des logements en Suisse s'élève actuellement à un peu moins de 3 millions d'unités. En admettant que la durée de vie utile d'un logement est de cinquante à cent ans, il faudra remplacer ces logements en moyenne après septante-cinq ans, d'où un besoin de remplacement de 40 000 logements par année, ce qui correspond à peu près à la production annuelle actuelle. Dès lors, le nombre de logements construits chaque année ne couvre pas plus que les besoins de remplacement et de renouvellement des logements existants. Les chiffres avancés par certains en rapport avec un soi-disant «bétonnage du paysage» ne sont pas exacts, puisque, si l'on construit pour remplacer d'anciens logements, on le fait sur des terrains déjà construits; il n'y a donc pas de pertes de terres cultivables.

Comme expliqué ci-avant, il ne sera à l'avenir pas nécessaire de créer davantage de logements pour répondre, par exemple, à un accroissement de la population. Dès lors, seule une volonté de la population de disposer de plus de confort peut provoquer, non pas une augmentation du nombre de logements, mais une augmentation de la surface habitable par personne. Actuellement, chacun des 6 millions d'habitants que compte la Suisse occupe environ 40 m<sup>2</sup> de surface habitable. L'augmentation de cette surface de 0,5 m<sup>2</sup> par habitant exigerait 3 millions de m<sup>2</sup> (3 km<sup>2</sup>), soit l'équivalent de 30 000 appartements de 4 pièces. Faut-il stopper un vœu légitime de la population, à savoir l'augmentation de son confort? Ne faut-il pas plutôt, répondant ainsi à un mandat constitutionnel clair, encourager l'accession à la propriété de logements et développer le confort d'habitat, donc la qualité de la vie des citoyens, propriétaires comme locataires?

### **Aménagement du territoire: la construction comme l'agriculture**

Le sol suisse est un bien rare. Dans l'intérêt de tous, il faut donc que tant l'agriculture que l'industrie restreignent leurs prétentions au minimum indispensable à assurer la prospérité et la sécurité communales. Aucune des composantes ne saurait détenir le monopole de la bonne cause et revendiquer une surface exagérée du sol. A cet égard, les 450 000 ha prévus au titre des surfaces d'assoulement dans le cadre de la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire nous semblent trop élevés, ce chiffre ayant été calculé sur des bases trop optimistes quant à la croissance de la population et trop pessimistes quant à

l'augmentation de la productivité des exploitations agricoles.

En outre, si l'on se base sur l'*Annuaire statistique de la Suisse 1984*, page 125\*, on remarque que la surface utile agricole a augmenté de 6000 ha environ entre 1965 et 1980. Depuis 1939 et malgré une époque d'intense construction jusqu'à la fin de la première moitié des années 70 environ, seuls 7% des terres agricoles ont disparu. Est-ce supportable? Où réside la limite critique pour garantir l'approvisionnement du pays en temps de crise? Est-il juste de céder aux tentations pseudo-écologistes et de restreindre de telle façon les zones à bâti? Les milieux de la construction mettent en doute la nécessité d'une intervention contraignante de l'Etat fédéral sous le couvert de l'approvisionnement du pays en cas de crise ou de guerre.

L'aménagement du territoire, tel qu'il semble être conçu par certains fonctionnaires fédéraux, va à l'encontre non seulement des besoins de la construction, mais aussi de ceux de l'ensemble de l'économie nationale. La construction de logements, de bâtiments industriels, de routes, etc. n'est, rappelons-le, pas un but en soi. Chaque construction répond à un besoin et découle d'un mandat précis venant d'un maître d'œuvre public ou privé.

La Suisse est un pays où ses habitants ont l'habitude et veulent vivre libres et indépendants. Dès lors, les citoyens ne doivent pas être privés du choix qui leur permet de décider de l'envergure de l'espace habitable qu'ils désirent posséder pour eux et leur famille par des prescriptions bureaucratiques injustifiées. Ce choix doit rester une des libertés fondamentales de chacun. L'espace habitable ne doit être ni rationné, ni contingenté, ni distribué par une administration, mais par le marché. Cela n'empêche pas d'être parcimonieux avec le sol, de s'en tenir aux prescriptions de l'aménagement du territoire et de vouer une attention particulière aux formes de l'habitat groupé.

D. R.

(Suite au prochain numéro avec la publication d'autres articles.)

### **Nouvelles publications ASPAN**

Un nouveau mémoire ASPAN comprenant les textes des conférences prononcées lors de la journée de Soleure de mai 1985, en particulier l'exposé de M<sup>me</sup> la conseillère fédérale E. Kopp, consacré au *Droit foncier, au prix du sol et à l'aménagement du territoire*, vient d'être publié.

Un autre mémoire ASPAN sortira de presse au début du mois de décembre 1985. Ce mémoire traite de l'importante question du *Financement des ouvrages communaux d'épuration des eaux*.

Ces deux brochures peuvent être obtenues auprès du secrétariat central de l'ASPA, tél. (031) 42 64 44.

\* Note de la rédaction: Sur cette question, voir en outre la rubrique «Information ASPAN»:

Révision de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, p. XI.