

Zeitschrift:	Schweizerische Zeitschrift für Soziologie = Revue suisse de sociologie = Swiss journal of sociology
Herausgeber:	Schweizerische Gesellschaft für Soziologie
Band:	12 (1986)
Heft:	3
Artikel:	Pour qui sont ces logements qui empiètent sur nos terres?
Autor:	Vicari, Jacques
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-815035

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: 19.02.2026

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

**POUR QUI SONT CES LOGEMENTS QUI EMPIETENT
SUR NOS TERRES ?**

Jacques Vicari

Université de Genève, Centre d'Ecologie Humaine
Rue Saint-Ours, 5, CH - 1205 Genève

Le ralentissement ou l'arrêt de la croissance urbaine dans notre pays conduit à une situation tout à fait nouvelle : nos villes telles qu'elles sont aujourd'hui - traditionnelles ou modernes, bonnes ou mauvaises - seront des objets définitifs et constituent déjà le cadre de vie de demain.

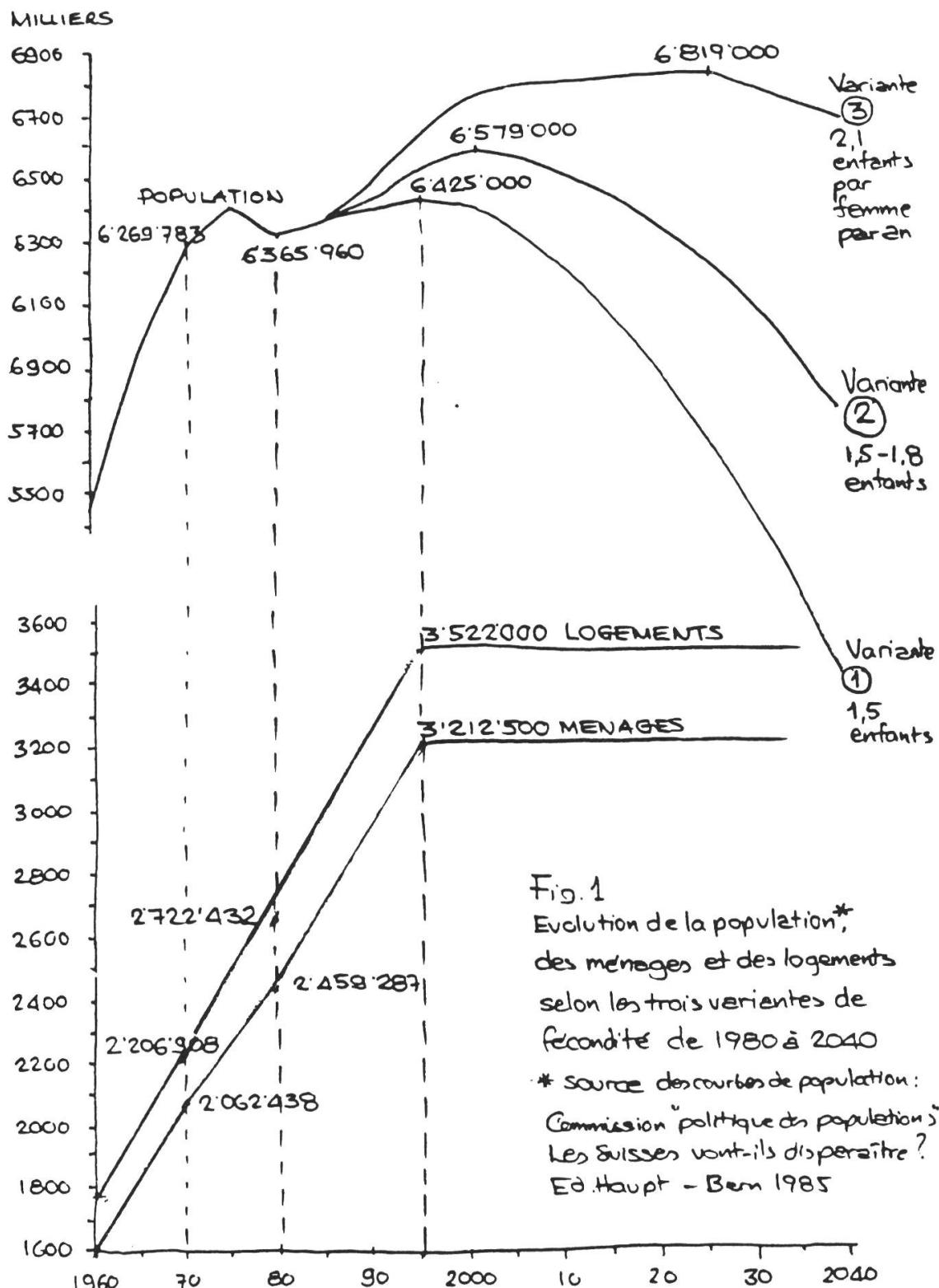
Cette transition n'intervient que progressivement et avec un certain décalage par rapport au tassement démographique. En effet on constate que malgré le ralentissement ou l'arrêt de la croissance de la population, vers 1973, la production de logements s'est poursuivie sans désemparer jusqu'à aujourd'hui (voir Tableau 1).

Tableau 1

Suisse : Population en milliers						
	1970	Emi- grants - 44	Immi- grants + 82	Gains	1980	Gain en %
Villes avec périphéries	3.636			38	3.674	1,0
Villes sans périphéries	239	- 8,5	+ 9,5	1	240	0,4
Communes de < 10'000 hab.	2.394			57	2.451	2,3
TOTAL	6.269			96	6.365	1,5
Suisse : Logements en milliers						
	1970			Gains	1980	Gain en %
Villes avec périphéries	1.285			270	1.555	21
Villes sans périphéries	83			19	102	23,6
Communes de < 10.000 hab.	839			226	1.065	26,9
TOTAL	2.207			515	2.722	23,3

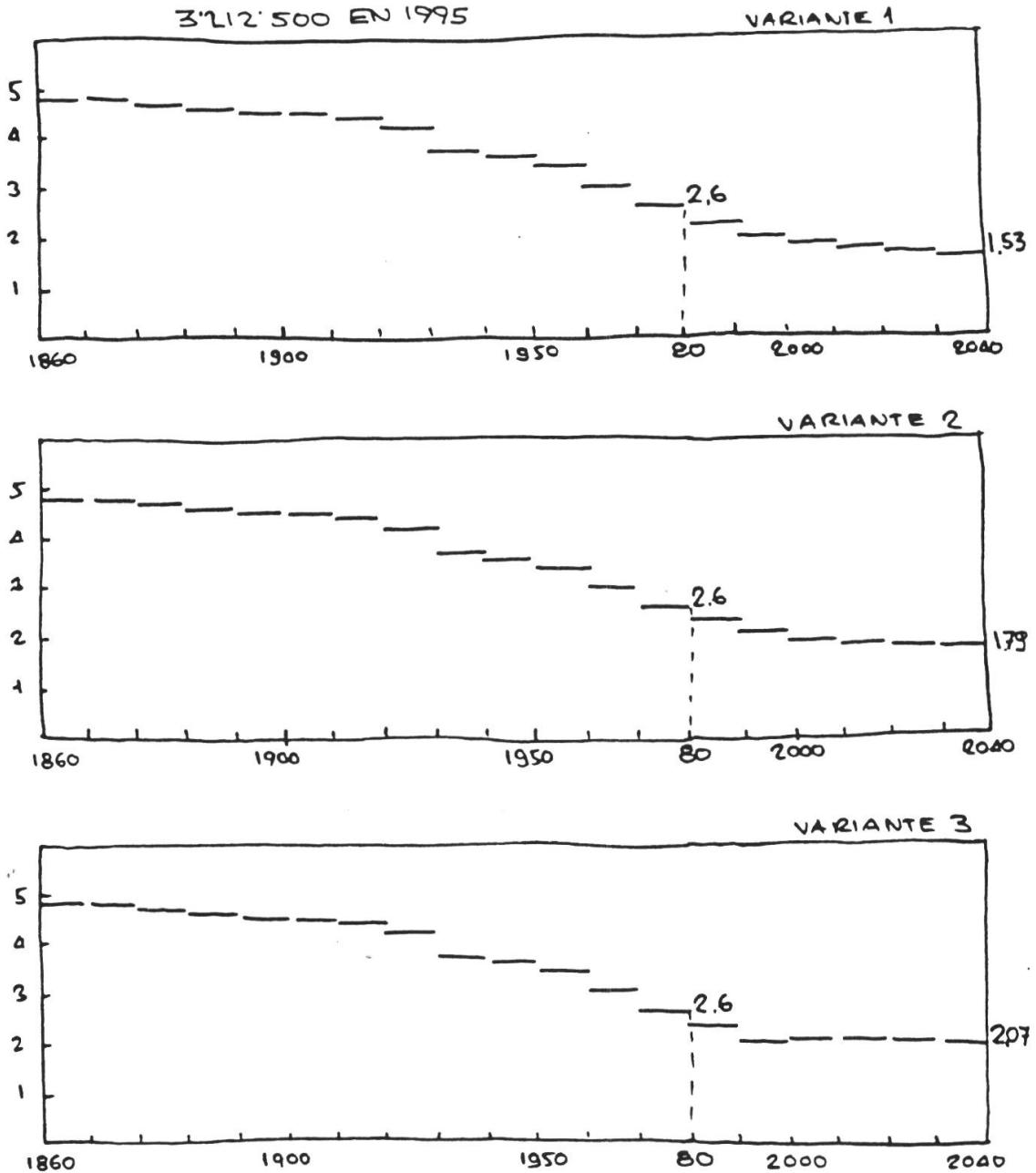
Source : RFP 1970 et 1980

Ainsi, durant les années 70 la population n'a augmenté que de 1,5 % alors que le nombre de logements faisait un nouveau bond de 23,3 % ! Cette production pourrait bien se poursuivre jusque vers 1995, car si la population stagne, son changement de structure maintient, pendant encore quelques années, une demande de surfaces nouvelles (Fig. 1).



Le "desserrage" des ménages est un phénomène bien connu - 3 personnes par ménage en 1970 et 2,6 en 1980 - mais il est difficile d'évaluer le nombre de logements que finalement les ménages suisses occuperont. On peut constater simplement que le nombre de logements construits jusqu'en 1995 - extrapolé de la tendance actuelle - sera en mesure de répondre, bien au-delà de 1995, à la

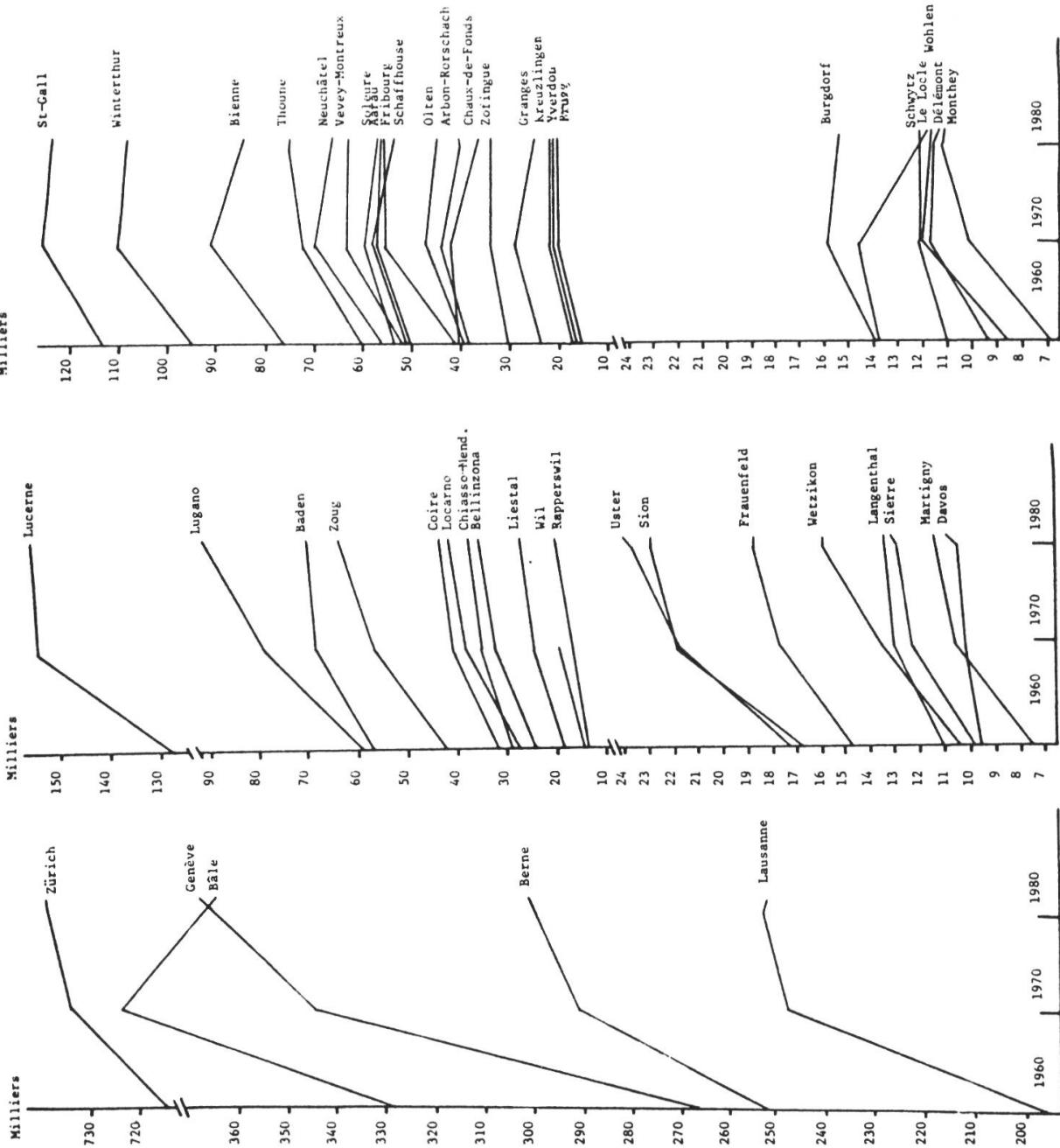
**FIG. 2 : NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MENAGE DE 1860 A 2040
PAR HYPOTHESE LE NOMBRE DE MENAGES EST BLOQUE A
3'212'500 EN 1995**



Source: LES RFP DE 1860 A 1980

demande de surface. Les ménages compteront à peine 2 personnes lorsque la population passera par son sommet. Le desserrage se poursuivrait jusqu'à 1,5 (variante 1), ou plafonnerait si la natalité devait reprendre (variante 3), ce qui stabiliserait évidemment le nombre de personnes par ménages (Fig. 2).

Fig. 3 : Evolution de la population des villes et agglomérations de Suisse



Source : "Vie Economique" Juillet 1983 (Fasc.7) J. Vicari Fév.84

D'autre part les modifications de la production et la mobilité de la population pourraient accentuer un autre phénomène dont on commence à cerner les tendances : la nouvelle répartition sur le territoire d'une population numériquement bloquée.

De 1970 à 1980, sur les 48 villes et agglomérations que compte la Suisse, 22 poursuivaient leur croissance - dont Genève avec un gain de 25.000 habitants - 11 stagnaient et 15 enregistraient des pertes sévères, comme Bâle qui diminuait de 18.000 habitants, alors que durant la décennie précédente toutes avaient vu leur population augmenter (Fig. 3). Autre caractéristique importante à relever (Tableau 1) : les taux de croissance les plus forts pour la population (2,3 %) et les logements (26,9 %) affectent les régions considérées comme non-urbaines !

Un scénario, à chiffres constants, pourrait être esquissé : la poursuite de l'exode vers la non-ville qui n'est ni la suburbanisation, ni la périurbanisation, mais la conséquence des possibilités de trouver à la fois du travail et un logement en un même lieu à échelle restreinte, évitant ainsi des mouvements pendulaires harassants.

On pourrait également proposer un autre scénario, caricatural peut-être, de vases communicants : imaginons la ville de Bâle continuant à se vider de ses habitants au profit de Genève posant aux deux villes des problèmes redoutables. Globalement les chiffres de la population et des logements resteraient aussi constants.

Mais revenons à la réalité : à Bâle, tandis que 18.000 habitants partaient, on construisait 38.000 logements. La clé de ce paradoxe réside dans une donnée supplémentaire : la démolition d'un nombre de logements anciens directement proportionnel aux nouvelles réalisations !¹ Cette situation a conduit au lancement de l'initiative bâloise du 15 octobre 1981 contre les démolitions.

Ailleurs, en Suisse, de grands programmes d'urbanisation des années 50 et 60 sont conduits à terme sans sourciller durant la décennie actuelle, même si dans l'intervalle les contraintes ont changé. En effet, tandis que l'expansion se poursuit, les points de vue changent. D'une part, on s'interroge comme à Bâle et comme à Genève antérieurement - avant l'application stricte de la loi sur les démolitions - sur l'opportunité de sauvegarder les ensembles déjà construits. D'autre part, on s'inquiète comme à Genève, de cette poursuite de croissance dévoreuse de sol. Est-on déjà conscient que le tournant décisif est proche et que l'environnement

¹ Voir Annuaire statistique de la ville de Bâle, 1983, 133.

construit devra être conservé, transformé, démolí, dans les limites précises d'une nouvelle situation de fait ?

Comme le notait, après les dernières élections législatives genevoises, Pierre Dufresne : "ceux qu'on pourrait appeler les 'limitantistes' ont surgi un peu partout de deux partis de droite, de deux partis de gauche, pour venir enfler deux formations 'marginales' : Vigilance et le PEG (Parti Ecologiste Genevois). L'essor des 'limitantistes' se déploie au détriment des 'croissantistes', les continuateurs de l'idéologie diffuse - mais imprégnant tout - des années du boom économique".²

Les "croissantistes" se donnent bonne conscience en estimant que l'inquiétude qui s'exprime face à l'avenir est celle des nantis. Mais l'étude des scrutins montre que le mouvement "Vigilance" trouve plus volontiers son électorat dans les quartiers populaires que dans les quartiers résidentiels, quant au PEG, la répartition de ses électeurs est assez uniforme.

Nous nous trouvons donc devant le clivage annoncé il y a une décennie déjà par Hermann Kahn³ qui regroupait d'une part la gauche humaniste avec la droite conservatrice⁴ - les libéraux de la vieille école - et d'autre part la gauche de progrès avec la droite "responsable" - l'établissement rationaliste, réformiste et perfectionniste -. L'exercice traditionnel du pouvoir s'en trouve singulièrement compliqué sinon remis en cause.

Aujourd'hui l'Autorité n'est plus seulement contestée par des groupes spontanés, des associations de locataires, des associations de défense du patrimoine, des groupes refusant la destruction des quartiers populaires mais aussi par des groupes, toujours plus nombreux, de propriétaires de villas, de co-propriétaires ou locataires d'appartements, de coopérateurs qui s'insurgent contre la modification de leur habitat. Lorsqu'ils s'adressent au Tribunal Fédéral pour éviter l'érection de tours de Plan-les-Ouates⁵ qui les priveraient de plus de deux heures de soleil par jour au printemps, ils précèdent les co-propriétaires d'immeubles de Floris-

² in "Le Courrier" du 18 octobre 1985.

³ Kahn Hermann & Briggs Bruce B. (1972), A l'assaut du futur, Robert Laffont, Paris, 108-110.

⁴ Si être conservateur c'est vouloir conserver le Léman comme source d'eau potable, alors oui, je suis conservateur.

⁵ Commune suburbaine au S-O de Genève (6 km).

sant⁶ et du Petit-Saconnex⁷ qui posent, quelques années plus tard, le même problème, et l'exécutif de Meyrin⁸ les rejoint en s'opposant à un projet de densification qui prévoit la construction de 1.200 logements entre les tours et les barres existantes. Lorsque d'autres propriétaires de villas aux Mouilles⁹ ne veulent pas que de la fenêtre d'un futur immeuble voisin se plonge dans leur assiette et multiplient pétitions, oppositions et démarches, ils font cause commune avec les habitants de la Cité-Jardin d'Aïre¹⁰ - coopérative de logements en villa - farouchement attachés à leur lopin de terre qui proclament "j'y suis, j'y reste", et établissent un contre-projet.

Lorsque, toujours à Meyrin, l'électorat, socialistes en tête, refuse le déclassement d'un terrain de football qui permettrait de construire 240 logements, lorsqu'enfin les propriétaires de villas du Mervelet¹¹ renouvellent leurs servitudes réciproques pour s'empêcher de construire des maisons d'habitations collectives, tous posent la question, jusque là restée tacite : "Pour qui sont ces logements qui empiètent sur nos terres ?".

Ces mouvements suburbains ne sont certes pas porteurs d'un renouvellement du mouvement ouvrier, pour autant que par mouvement ouvrier on entende celui issu de la révolution industrielle. En revanche, cette contestation constitue un mécanisme de régulation efficace par la jurisprudence qu'elle crée. Le conflit dans nos sociétés libérales est le mode d'ajustement des enjeux. Conflit ouvert, larvé, latent, il est multiforme.¹² Ne faisant plus confiance au pouvoir exécutif traditionnel, auquel elle participe, la droite conservatrice utilise désormais le pouvoir judiciaire, dont la gauche humaniste avait découvert l'utilité quant elle avait passé du "provocacy planning" à l'"advocacy planning".

⁶ Quartier résidentiel au Sud de Genève (2 km).

⁷ Quartier résidentiel au N-O de Genève (3 km).

⁸ Ville nouvelle au N-O de Genève (7 km).

⁹ Quartier de villas au S-O de Genève (4 km).

¹⁰ Quartier de villas ouvrières à l'Ouest de Genève (3 km).

¹¹ Quartier de villas au N-O de Genève (3 km).

¹² Voir Collection L'aménagement du territoire, l'affaire de tous. La participation à l'épreuve des faits : 24 exemples, Institut d'Ethique Sociale, Berne-Lausanne, 1985. A noter dans ces exemples le rôle croissant joué par les architectes qui mettent leurs connaissances professionnelles au service des usagers qui peuvent ainsi avancer des contre-propositions étayées.

Ainsi l'usage du droit de recours (jusqu'au Tribunal Fédéral) et du droit de référendum devient-il systématique. Aussitôt (1986) l'Autorité réagit en sanctionnant l'exercice "abusif" d'un droit de recours d'une amende de 5'000 Fr. maximum. Les mouvements de quartiers et les associations de propriétaires de villas et d'appartements se retrouvent alliés objectifs devant cette nouvelle barrière. Se laisseront-ils intimider ? Iront-ils jusqu'à faire alliance sur quelques objectifs précis ? S'achemine-t-on vers un système original de démocratie "directe" caractérisé par une surveillance sourcilleuse de l'exercice du pouvoir des représentants élus par un peuple de plus en plus vigilant ?

C'est en ce sens que l'on peut penser que la lutte urbaine est un mécanisme de transformation sociale qui va de pair avec ce changement fondamental analysé en début d'article : le ralentissement ou l'arrêt de la croissance urbaine dans notre pays.