Marché du terrain à bâtir, prix du sol et loyers

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **41 (1968)**

Heft 7

PDF erstellt am: **03.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-126479

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Une clôture peut enlaidir le paysage

L'épouse d'un directeur commercial de garage, M^me^ X, achetait en 1963 une grande parcelle qui est située en dehors de la zone construite de la commune de Bü., dans la zone protégée du Jura. M. X., peu après l'opération immobilière de sa femme, émettait le vœu de clôturer la parcelle. La Commission de bâtisse de Bü. rejeta la demande. Au début de 1966, il dressait la palissade sans autorisation. Il enfonça dans le sol des poteaux de chêne distants de 4 mètres, à ceux-ci il fixa un treillis de 1 m. 20 de haut. Sur invitation de la Commission de bâtisse de retirer la palissade, il présenta une nouvelle demande d'autorisation de construire qui ne lui fut pas accordée. Le recours contre le refus d'autorisation de construire fut éconduit par le Conseil exécutif du canton de Soleure. M. X. déposa alors un recours fondé sur le droit public auprès du Tribunal fédéral. Par décision du 9 février 1966, le Tribunal fédéral reconnaissait généralement M^me^ X comme légitime dépositaire d'un recours, alors que la légitimation du recours de M. X. lui-même ne fut pas admise.

Dans le jugement du recours de M^me^ X., le Tribunal fédéral expliquait qu'un empiétement dans la propriété n'est admissible que s'il repose sur une raison légale et relève de l'intérêt public. L'acceptation du Conseil exécutif soleurois selon laquelle, dans le droit cantonal, le devoir de concession pour une clôture devrait contenir un fondement légal est en aucun cas arbitraire. Mais comment cela s'accorde-t-il avec l'intérêt public? Le Tribunal fédéral précise: «Comme la palissade litigieuse de 1 m. 20 de haut, les poteaux et le treillis sont là et qu'à quelque distance elle n'est pas très visible, elle ne peut donc, à elle seule, ne troubler qu'un peu l'image du paysage. Si cette palissade était laissée, l'érection de clôtures semblables ne pourrait plus être empêchée pour des raisons d'équité de traitement juridique. Dès lors, l'attrait de ce paysage encore en bon état jusqu'à présent serait considérablement diminué. Il est clair que l'intérêt public commande que ce paysage du Jura soit maintenu inviolé comme jusqu'à présent. En raison de cet intérêt public, l'interdiction de la clôture se justifie, à moins qu'il existe un intérêt privé très évident et très juste. Cependant, un tel intérêt n'est pas démontré.» (Traduction libre de la langue allemande.)

Cette décision judiciaire fédérale montre que beaucoup peut être fait dans l'intérêt de la protection de la nature si les fondements juridiques existent et s'ils sont correctement utilisés. Les restrictions étendues de propriété, même les interdictions de construire, ne sont pas toujours tout à fait dédommageables. Dans la décision concernant le cas Barret contre Conseil d'Etat du canton de Neuchâtel du 13 octobre 1965 (décision du Tribunal fédéral 91. I. 329), le Tribunal fédéral expliquait: «Le jugement de la question de savoir si un état de fait semblable à l'expropriation existe et qui ne soit admissible seulement contre dédommagement, dépend aussi bien du présent que de l'utilisation future du sol. Toutes les possibilités d'utilisation future ne sont pas à considérer, mais uniquement celles qui seraient à considérer en toutes circonstances comme très probablement réalisables dans le proche avenir. Cela revêtira la plus grande signification dans la considération, en toutes circonstances, des exigences qui sont là pour l'obtention d'une autorisation de construire. Au travers du droit et de la pratique, une ouverture suffisante est demandée pour qu'en dehors de la zone des constructions ou d'un périmètre plus restreint, le raccordement à la canalisation, à l'approvisionnement en eau et au réseau électrique communaux ne soit pas permis – ou du moins rendu fort difficile. Ainsi, à plusieurs endroits la protection des paysages sera assurée d'une façon durable.»

ASPAN

Marché du terrain à bâtir, prix du sol et loyers

Les jeunes gens qui se marient sont contraints habituellement de louer des appartements neufs. Or, en règle générale, le loyer qu'ils doivent acquitter se monte à un cinquième, même à un quart lorsque ce n'est pas un tiers de leur revenu. Dès lors, n'est-il pas compréhensible qu'ils considèrent de tels loyers comme insensés et qu'ils réclament des remèdes? Par ailleurs, les jeunes mariés ne sont pas les seuls à ployer sous la charge des loyers puisque, même si cela n'est pas reconnu, la majorité du peuple suisse doit aujourd'hui prévoir dans son budget une charge sensiblement plus lourde qu'autrefois pour se loger.

Il n'est pas douteux que les loyers dépendent des coûts de construction et du prix du sol. Actuellement, on fait beaucoup pour parvenir à un abaissement des coûts de construction sans que des répercussions fâcheuses soient à enregistrer dans la qualité ou dans le confort. Cela est certes réjouissant. Cependant, on peut se demander comment on arrive à harmoniser cela avec le prix du sol. La recherche effrénée de sol, quel qu'en ait été le prix, s'est fortement calmée au cours des deux dernières

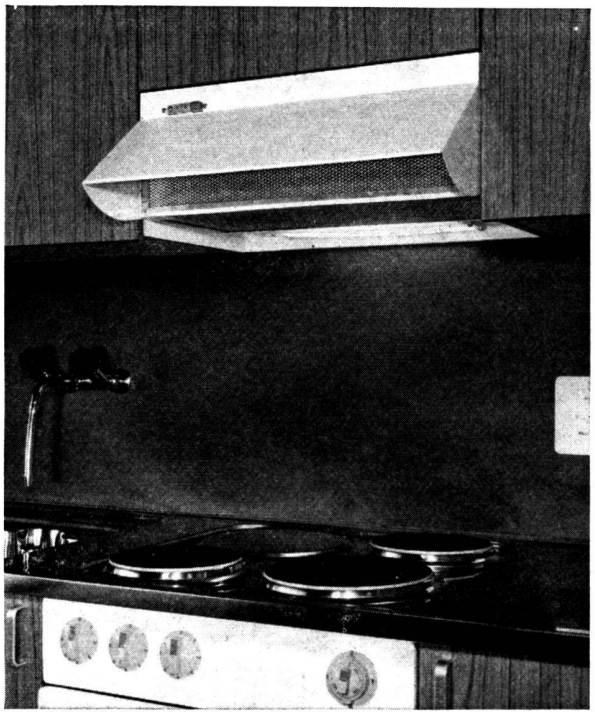
années. Les prix du sol se sont presque partout stabilisés, voire même parfois abaissés. Cependant, la stabilisation s'est opérée, dans les régions privilégiées, à des prix si hauts qu'ils rendent très difficile la construction de logements bon marché et l'interdisent même totalement à certains endroits. En outre, il n'est pas exclu que certaines circonstances économiques provoquent une nouvelle hausse des prix du sol. Tout devrait donc être mis en œuvre pour élever l'offre de terrains à bâtir et pour étouffer la thésaurisation de ce sol telle qu'elle se pratique encore actuellement. Les communes devraient équiper de vastes espaces; les propriétaires fonciers devraient être obligés – abstraction faite de cas pénibles – de payer des contributions correspondantes immédiatement après l'équipement. Finalement, les privilèges fiscaux accordés, involontairement peut-être, à la thésaurisation de terrains à bâtir devraient être abolis. Nous n'ignorons pas les difficultés qui entravent la réalisation de telles exigences, mais dans l'intérêt du prix du sol, tout doit être tenté en vue d'atteindre ces buts.

L'un ou l'autre lecteur peut se demander si les prix plus avantageux du sol profiteraient au locataire ou s'ils n'assureraient pas un meilleur rendement encore au propriétaire foncier. Nous avons précisé en d'autres occasions que l'application de coefficients d'utilisation plus élevés ne favoriserait pas le locataire, en général, mais plutôt le propriétaire foncier. Toutefois, il doit être parfaitement clair maintenant que de toute manière tout doit être fait par les privés et les sociétés pour répercuter sur les locataires chaque réduction du coût de construction et du prix des fonds. Dans d'innombrables cas, le locataire serait soulagé par des prix du sol plus avantageux. Les locataires sont donc directement intéressés à une amélioration de la fluidité du marché du terrain à bâtir. De ce point de vue, on souhaiterait que les pouvoirs publics poursuivent cette plus grande fluidité avec tous les moyens disponibles. Par ailleurs, il est tout à fait imaginable que d'autres moyens que ceux énumérés ici puissent être engagés. En tout cas, il vaut la peine de réfléchir très exactement à ce que doivent être les voies à emprunter en commun pour ne pas contraindre les producteurs de logements à demander des loyers plus hauts en raison des prix très élevés du sol et pour tout de même permettre la couverture des coûts ou encore pour éviter que la production de logements ne soit attirée trop fortement dans des régions qui connaissent malgré tout des prix convenables pour le sol.

Enfin, les conséquences financières qui auraient leur origine dans une promotion de la construction, par les pouvoirs publics, dans une région peu favorable pourraient facilement dépasser les dépenses engagées pour une aide déterminée qui soutiendrait une politique d'équipement de vastes surfaces dans une région favorable à la construction.

ASPAN

Plus d'odeurs dans votre cuisine...
avec la nouvelle hotte de cuisine NORDISK



- Très grand débit d'air
- Deux vitesses
- Silencieux
- Filtre à graisse efficace
- **Facile à nettoyer**
- Lampe d'éclairage
- Correspond aux normes des cuisines
- Approuvé par l'ASE
- Une année de garantie

Prix: Fr. 360.—

Demandez une documentation à :

Werner Kuster S.A.
4132 Muttenz 2 / Bâle

Hofackerstrasse 71, tél. (061) 42 12 55

Bureaux: Lausanne, rue de Genève 98, tél. (021) 25 01 68
Saint-Gall, Zürcherstr. 178, tél. (071) 27 25 44
Zurich, Hohlstr. 419, tél. (051) 54 14 33