

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 41 (1968)

Heft: 11

Artikel: Les Groupements patronaux et l'aménagement du territoire

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126556>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.05.2025

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

La propriété par étage, solution pour personnes fortunées

Les Groupements patronaux et l'aménagement du territoire

40

La propriété par étage ne semble pas rencontrer chez nous le succès qu'elle a connu à l'étranger où, en France notamment, le côté social de la question a été mieux compris et où l'on a largement facilité l'accession à la propriété, tandis que dans notre pays on en fait surtout une affaire financière privée à laquelle les pouvoirs publics n'ont apporté aucun appui. Il en est résulté que le système des immeubles construits avec un certain luxe, dans le dessein de les réaliser en vendant séparément par appartement, s'est révélé comme plutôt onéreux. D'emblée, il est apparu que les prix pratiqués étaient inabordables pour ceux qui ne disposaient pas déjà d'un certain capital.

La chose est d'autant plus frappante que les offres ne mentionnent souvent que le montant à verser après hypothèques, sans indiquer celles-ci; c'est dire que l'acquéreur, dans ces conditions, devient débiteur d'une dette dont il doit payer les intérêts; donc, à cet égard, au même titre qu'un simple locataire, il doit supporter les fluctuations et hausses éventuelles du taux des hypothèques. Il n'est ainsi nullement avantagé sous ce rapport.

Il faut souligner également que les établissements bancaires et les caisses d'épargne qui s'occupent spécialement de prêter sur hypothèques se montrent assez circonspects envers cette forme de placement et n'acceptent pas volontiers de prêter plus de 50%.

En plus de la charge d'intérêt, le copropriétaire doit participer aux frais communs: concierge, gérance, éclairage, ascenseur, impôt foncier, chauffage et eau chaude bien entendu, ainsi que les réparations et l'entretien courant, selon un coefficient devant couvrir l'ensemble de ces dépenses. Si le coût de la construction a pu être comprimé par un réel effort de normalisation, en revanche, on doit constater que les réparations, même les plus anodines, deviennent toujours plus chères. D'autre part, il convient de ne pas négliger le fait qu'à partir de la vingtième année, de gros travaux de réfections extérieurs deviennent inévitables, l'usure du temps se faisant sentir; une provision doit être constituée si l'on veut éviter de coûteuses surprises.

La différence, comme nous l'avons souligné, avec l'exemple de la vente par étage à l'étranger, provient de ce que, il y a quelques années, on pouvait encore, pour une somme raisonnable, acheter son appartement en France, lequel n'était peut-être pas du tout dernier standing, mais acquis pour une bonne part grâce au système de l'épargne logement, inconnu en Suisse, encouragé par l'Etat qui complétait, le moment venu, le capital

La volonté de conserver au pays un visage harmonieux se traduit en fait par des restrictions au droit de bâtir. De même, le souci de maintenir l'exploitation agricole du sol se manifeste nécessairement par l'interdiction de construire des maisons et des usines n'importe où au milieu des champs. Cette volonté et ce souci ne se manifestent pas avec la même force dans tous les cantons. Dans la zone industrielle du Nord-Est suisse, l'esprit entreprenant de nos Confédérés – en soi fort louable – a pour conséquence que les campagnes sont parsemées de petits bouts de villes industrielles.

Ce développement anarchique a suscité la réaction habituelle: on veut que la Confédération intervienne. Depuis plusieurs années, les Chambres fédérales s'ingénient à rédiger de nouveaux textes constitutionnels qui devraient permettre à l'administration centrale d'aménager convenablement le territoire.

Le Conseil national vient d'adopter le texte suivant: «La Confédération peut établir, par la voie législative, des dispositions générales pour des plans de zones destinées à l'utilisation du sol dans l'intérêt du pays. Les cantons appliquent ces dispositions et fixent les zones sous la

nécessaire par une subvention équivalente ou à peu près. Cette formule a été très appréciée, toutefois la spéculation s'est aussi emparée de ce domaine et nombre d'appartements acquis dans des conditions favorables ont pu être revendus avec bénéfices. Ce qui fait qu'actuellement les prix de revient plus élevés ont quelque peu diminué l'engouement des amateurs éventuels. Il nous paraît certain que le problème de l'épargne logement mérite qu'on y revienne chez nous pour une étude plus attentive. En Suisse, nous ne savons pas si les appartements acquis peuvent escompter une plus-value en cas de revente. Il faudrait tout d'abord que ces logements fassent l'objet d'une demande suivie. Une certaine propagande ne suffit pas à cet égard, ce sont les prix qui devraient être mieux ajustés aux besoins effectifs.

Ces lignes ne doivent néanmoins pas contribuer à décourager les amateurs disposant d'un avoir suffisant et de revenus en rapport avec les charges prévues; c'est un placement qui en vaut bien un autre. Mais présenter l'affaire comme une panacée peut conduire à de très graves déconvenues si les fonds propres engagés sont insuffisants.

Arthur Walther

(«Nouvelle Revue», Lausanne.)

surveillance de la Confédération. La Confédération encourage les cantons et collabore avec eux. Elle édicte des lignes directrices sur l'aménagement du territoire et soutient les cantons dans leur réalisation.»

Qu'est-ce que cela peut bien signifier? On voit bien que pour encourager et soutenir, la Confédération promettra des subventions, mais pour quoi faire?

Il faut essayer de poser des problèmes concrets. L'un des plus importants est celui de la ou des zones agricoles. Les organisations paysannes estiment indispensable de délimiter des territoires où seule l'agriculture sera permise. Cela se traduit nécessairement par l'interdiction d'y bâtir autre chose que des fermes. Ce serait fort heureux, mais les terres frappées de l'interdiction de bâtir verront leur valeur vénale s'abaisser fortement. Et c'est pourquoi les paysans eux-mêmes s'opposent à ce que leurs terres soient placées en zone agricole. Une loi fédérale n'y changera rien, à moins qu'on ne veuille mettre à la charge de la Confédération une indemnité qui monterait à plusieurs dizaines de milliards.

On ne peut donc rien faire? L'Etat de Vaud a eu assez de force pour interdire, hors des localités et des zones aménagées, les constructions sur des parcelles d'une contenance inférieure à 4500 mètres carrés. Cette disposition protège efficacement les lisières de forêts contre les bâtisseurs de bicoques mal venues. Elle a été attaquée avec vivacité, sous le prétexte qu'elle empêche les petits paysans de se désendetter en vendant des lopins de terre difficilement cultivables. Jusqu'ici, le Conseil d'Etat et le Grand Conseil ont victorieusement résisté à ces attaques. Cet exemple montre de quoi dépend en fait l'aménagement du territoire: de l'existence d'une volonté des pouvoirs publics. Là où cette volonté est trop faible, aucune loi fédérale n'empêchera l'anarchie. On le voit bien en matière de protection des eaux contre la pollution: nous avons une loi fédérale, nous avons une loi cantonale, mais cela n'empêche pas ruisseaux et rivières d'être souillés par d'innombrables «ruclons» que les autorités locales et cantonales tolèrent, faute d'une conviction suffisante pour asseoir une volonté ferme.

Autre cas concret: on veut créer un centre touristique dans un pays de sapins. Au départ, l'enthousiasme est général. Puis on s'aperçoit que l'équipement nécessaire (eau, électricité, égouts, chemins) reviendra à 35 francs par mètre carré. Si les pouvoirs publics paient, l'affaire est magnifique. S'ils ne paient pas, elle demande réflexion. Le simple fait, de la part des autorités locales, d'imposer

l'équipement aux frais des lotisseurs protège efficacement la nature.

Troisième cas concret: dans une commune que nous connaissons bien, un site remarquable demeure non bâti. C'est que le plan d'extension est bien fait et qu'il impose à cet endroit des constructions qui soient en harmonie avec celles des environs. A force de démarches, on obtient finalement des autorités locales qu'elles présentent un plan de quartier qui est probablement avantageux pour quelques-uns, mais qui permettrait de construire, sur cet emplacement admirable, quelques grosses bâtisses qui jureraient avec tout le voisinage. Ici encore, on se demande quel pourrait bien être le rôle de planificateurs fédéraux. Peut-être croit-on qu'ils seraient moins sensibles aux influences? Toutes les expériences montrent que dans les Etats centralisés, l'administration n'est sensible qu'aux influences puissantes. Est-ce cela qu'on veut?

«Bulletin patronal»

Non, M. le rédacteur!

Non, nous ne voulons pas d'administration sensible seulement aux influences puissantes et c'est bien pour cela qu'il faut donner aux autorités locales et régionales le pouvoir de résister victorieusement aux pressions de ces puissants devant lesquelles elles résistent si mal.

Que peut une commune lorsque la grosse entreprise qui alimente son budget à 85 ou 90% menace de déplacer son siège si ses exigences ne sont pas satisfaites sur-le-champ? Les pouvoirs locaux n'opposent pas longtemps, croyez-le bien, leurs règlements d'urbanisme et leurs plans des zones aux ultimatums des directeurs d'usines qui ont choisi pour leur extension la solution la moins conforme à l'intérêt général. Que dire de la surenchère à laquelle se livrent communes (ou même cantons) pour attirer les contribuables en puissance? Et c'est bien (ne vous en déplaise!) en élevant à un niveau supérieur le plan des décisions que cet intérêt général sera le mieux sauvegardé. C'est le jour où la surenchère sera devenue inutile qu'on pourra parler d'aménagement du territoire. Les textes soumis aux Chambres permettront un pas important dans cette direction. Vous êtes complètement à contre-courant! Ne voyez-vous pas comment vont se multiplier des implantations comme la Raffinerie de Cressier en bordure des meilleures terres agricoles du canton de Berne, ou comme Spreitenbach, ce mauvais faubourg bâti sur terre d'Argovie pour profiter de quelques miettes des opérations zurichoises?