

# Aménagement du territoire et coûts des équipements

Autor(en): **Wasserfallen, C.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **46 (1973)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127552>

## **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.

## Aménagement du territoire et coûts des équipements

Exposé de M. C. Wasserfallen, chef du Service de l'urbanisme du canton de Vaud

des petites communes où l'autorité communale a apporté la preuve d'un sens critique à l'égard des projets qui leur furent présentés et qui ont su imposer un code de qualité, comme il en est de grandes qui s'honorent de réalisations pleines de mérites.

N'oublions pas que l'avenir nous jugera moins sur notre planification que sur les éléments construits que nous lui transmettrons. Quant au présent, il n'est pas certain qu'il se contente encore longtemps d'un cadre de vie que d'aucuns s'ingénient à enlaidir.

Le problème posé par la construction et la planification fondées sur le droit communal peut, en conclusion, se résumer en cinq points:

1. La construction et l'aménagement sont profondément enracinés à l'échelle locale: le niveau communal, correspondant à une structure politique et, en général, sociale, est celui de l'application concrète de toutes les dispositions prises en matière de construction et d'aménagement.

2. Les prescriptions des réglementations communales sur la police des constructions sont devenues, dans bien des cas, inadaptées aux conditions actuelles; il semble donc que le droit communal soit appelé à évoluer.

3. Les nouvelles dispositions de droit fédéral en matière d'aménagement du territoire accordent aux autorités compétentes selon le droit cantonal, c'est-à-dire les communes en règle générale, la charge d'établir les plans d'affectation et les prescriptions y relatives.

Cependant, ces plans de l'aménagement communal devraient présenter une crédibilité suffisante pour pouvoir s'insérer dans le plan directeur général du canton.

4. La planification communale devrait élaborer un processus ordonné et cohérent de l'occupation de l'espace, sur la base de données réalistes et avec une ambition raisonnable.

5. Il est hautement souhaitable que les prescriptions communales sur les constructions et l'aménagement visent un objectif élevé en matière d'amélioration qualitative du domaine bâti et de son environnement, en particulier du point de vue de l'architecture, du paysage et des sites.

Où, comment, quand peut-on construire?

Il serait tentant de relancer le débat en posant une autre question, qui ne paraîtra incongrue qu'à ceux, s'ils existent, qui ne voient dans l'aménagement du territoire qu'un problème technique:

Pourquoi veut-on construire?

De prime abord, la question est oiseuse. A la réflexion, les raisons de construire sont fort nombreuses et complexes de surcroît.

Selon l'ordre des critères qui seraient retenus et la valeur qu'on leur accorderait, les réponses ne manqueraient pas d'intérêt...

Ce pourrait être l'objet d'un prochain débat.

L'aménagement du territoire est une tâche incombant par définition aux collectivités publiques à tous les niveaux.

Un de ses buts est de trouver une bonne rentabilité aux investissements publics.

Ces investissements peuvent être considérés comme des équipements dans la mesure où la dépense actuelle correspond à une rentabilité future.

La rentabilité peut être assurée soit par une rentrée fiscale importante qui permette à la longue d'amortir les sommes investies et de couvrir les frais de renouvellement et d'entretien, soit par une contribution directe qui doit être prélevée auprès des bénéficiaires, sous forme de participation directe unique ou de taxe.

Dans le premier cas il s'agit d'un impôt sur le revenu, dans le deuxième cas d'un impôt à la consommation (type ICHA).

### Arguments d'ordre économique

Mais nous ne pouvons guère, en matière d'aménagement du territoire, raisonner sur deux notions aussi sommaires.

1. Car l'aménagement ne cherche pas seulement à rentabiliser les équipements. Il veut aussi éviter les conflits et les nuisances, améliorer la qualité de vie, tendre à encourager des solutions collectives partout où de telles solutions apportent un mieux-être.

Ces objectifs peuvent aboutir à des contenus inégaux d'une zone à l'autre; ils doivent même aboutir à un certain arbitraire.

Dans certains cas, les différences préexistent et ne sont qu'accentuées – par exemple un remodellement urbain apportant une plus forte densité – dans d'autres, elles atténuent au contraire certains déséquilibres – par exemple le renforcement de centres secondaires relativement éloignés ou la promotion de zones équipées autour des villages à l'écart et peu favorisés par le développement.

Mais toujours au niveau local, la définition et le découpage des zones à bâtir attribuent une plus-value à certains terrains et privent de nombreux autres de la possibilité de bâtir.

Nous retenons donc – pour compléter la comparaison avec l'impôt direct au consommateur – que si un tel prélèvement est pris au propriétaire favorisé d'un terrain à bâtir, il est la conséquence d'un privilège bien précis.

Par élimination, on peut admettre qu'il n'est pas normal

de frapper celui qui ne possède aucun bien immobilier, pas plus qu'il n'est normal d'obérer n'importe quel propriétaire; c'est donc bien celui qui tire un avantage précis de l'investissement public qu'il faut mettre à contribution. Vu sous cet angle, le prélèvement direct se justifie car on ne frappe pas n'importe quel consommateur dans la satisfaction de ses besoins vitaux, mais on opère un prélèvement sur un bénéfice découlant directement d'une dépense précise.

2. Pour permettre la mise en valeur adéquate des zones, le plan d'aménagement détermine ce que nous pouvons appeler les «structures d'accueil» en obéissant à certains impératifs économiques dont le respect peut seul soutenir les options fondamentales découlant du plan.

On ne distribue pas indifféremment dans le temps et dans l'espace les équipements prévus à l'appui du plan. Pour ce faire il n'est pas superflu de disposer de moyens de stimulation ou de frein visant à la réalisation des équipements prévus aux emplacements prévus et dans un délai convenable.

Sans un tel apport les collectivités ne seront certainement pas en mesure de faire face à leurs obligations. De grandes difficultés financières obèrent les communes dont le développement est rapide et également les communes sur lesquelles rejaillit le défaut d'équipement de leurs voisins. Une contribution directe, versée et comptabilisée en système financier indépendant, permettra seule d'assurer les recettes en proportion des investissements réels et de redistribuer ces sommes en fonction de dépenses publiques, le cas échéant, par-dessus les frontières communales.

3. Enfin, il n'y a pas de meilleur engagement pour une réalisation que le rendement obligé des sommes déjà versées. On sait la résistance qui s'oppose sur ce point à la nouvelle teneur de l'article 45 du projet de loi fédérale prévoyant le prélèvement immédiat de la plus-value résultant d'un acte d'aménagement. Nous y reviendrons sous un autre aspect. Certes on peut épiloguer sur le bien-fondé d'une telle mesure. Disons d'emblée que ses adversaires lui trouvent un risque: le suréquipement aux frais de propriétaires essoufflés qui ne pourront jamais trouver une rentabilité dont la collectivité rejette sur eux l'entière responsabilité.

Mais l'immédiateté d'un tel versement, en grevant le terrain d'une charge, donne du même coup à son propriétaire l'impulsion nécessaire pour le démarrage escompté. On ne peut en outre omettre qu'un propriétaire

possède, sous cet aspect aussi, un droit d'opposition: s'il ne veut courir aucun risque, il peut demander de rester en zone de non-bâtir. Qu'une telle situation ne se soit pratiquement jamais présentée jusqu'à aujourd'hui ne signifie pas qu'elle soit impossible.

Du point de vue économique, nous pouvons donc déterminer trois caractéristiques qui qualifient le prélèvement d'une participation aux frais d'équipement:

1. Il atténue l'arbitraire entre propriétaires.
2. Il constitue un apport financier indispensable en faveur des collectivités qui investissent réellement.
3. Il constitue enfin une incitation à réaliser dans la mesure où le prélèvement est perçu immédiatement.

#### **Arguments d'ordre politique**

Les équipements exigés par l'article 33 du projet de loi fédérale sur l'aménagement du territoire pour tout terrain à bâtir incombent dans la règle aux communes.

Or, sur le bien-fondé de la participation des propriétaires, préconisée par l'article 34 du projet, nombre de collectivités publiques raisonnaient ou raisonnent encore aujourd'hui différemment, en invoquant les arguments suivants:

Lorsqu'une commune peut investir une certaine somme pour l'équipement de terrains à bâtir, elle doit le faire sur la base d'un plan financier, selon ses moyens; si le plan démontre qu'elle n'en a pas les moyens, elle peut s'abstenir de procéder à des dépenses d'investissements.

De toute manière, des équipements doivent être réalisés pour toute agglomération existante; il ne revient guère plus cher de prévoir les équipements un peu plus largement, afin d'accueillir la croissance escomptée.

Lorsque ses équipements sont réalisés, une collectivité a tout avantage à trouver des utilisateurs, ne serait-ce qu'au point de vue fiscal.

Est-il normal enfin qu'un nouveau venu soit obéré plus qu'un habitant de vieille date auquel aucune participation ne sera demandée pour les équipements futurs dont il tirera pourtant un même bénéfice?

Ce sont des arguments d'accueil, favorables au développement à tout prix, tenus en général par de petites communes qui s'accroissent lentement, dont les finances modestes sont dépendantes d'un ou deux contribuables aisés.

Ces arguments oublient une série de faits que nous devons énumérer brièvement.

La fiscalité constitue un instrument très peu maniable,

difficile à adapter aussi bien du point de vue technique (évasion fiscale, en particulier des entreprises qui peuvent déduire leurs propres investissements, changements de domicile, etc.) que du point de vue politique (résistance de la population contre des hausses estimées sur la base de prévisions).

En outre, les à-coups des investissements sont souvent imprévisibles et peuvent créer des situations critiques. Même avec un plan d'investissements de longue durée, les échéances exactes sont impossibles à déterminer. Par ailleurs, les communes ne peuvent que rarement maintenir sur leur territoire une croissance indépendante des pressions régionales. Les plans régionaux mettront en évidence des obligations impossibles à éluder.

De toute manière, les plans financiers établis à ce jour ont démontré qu'un habitant moyen nouveau coûte plus cher qu'il ne rapporte comme contribuable.

Enfin il faut ajouter que si la vérité des prix d'investissements est imposée uniformément, les communes modestes qui cherchent à encourager leur développement seront mieux partagées que les communes de caractère urbain. Elles ont dans ce sens tout intérêt à se montrer solidaires.

Par son effet modérateur dans les grandes agglomérations, le report des frais d'équipement sur les terrains privés ne peut que susciter les implantations au sein de régions écartées, où en regard d'un accroissement modeste les équipements peuvent en effet être améliorés à peu de frais pour atteindre une qualité et une efficacité immédiate souvent bien supérieures à celles de la ville.

#### **Définition des équipements et répartition des charges d'investissements**

A l'éclairage des plus récents travaux des différentes commissions et organismes traitant de ce problème en Suisse, nous sommes en mesure d'établir aujourd'hui le bilan des investissements qui sont du ressort exclusif des collectivités, ceux dont les frais devraient être répartis entre la collectivité et les propriétaires, enfin ceux devant incomber exclusivement à ces derniers.

Cette classification donne un éclairage plus précis aux questions touchant la répartition des charges entre communes et propriétaires.

Dans la pratique, aussi bien communale que cantonale ou fédérale, on arrive peu à peu à une division horizontale en deux types principaux:

- Equipements techniques

- Equipements socioculturels et verticale (hiérarchie) en trois catégories:
- Equipement de base
- Equipement ou raccordement principal
- Equipement ou raccordement de détail

#### **Types d'équipement**

Par équipements techniques on entend généralement l'ensemble des réseaux et des installations nécessaires à l'alimentation en fluides, aux communications, à la desserte et aux transports ainsi qu'à l'évacuation des eaux usées et des déchets. Constitués en réseau, ce sont sans conteste les infrastructures les plus contraignantes pour l'aménagement régional et local. Les installations telles que des réservoirs, des centrales de production ou de distribution, des centres d'entretien, des stations d'épuration et usines de traitement définissent avec leur réseau des aires d'influence assez précises. Ces points de départ ou points d'aboutissement obligés sont considérés comme équipements de base; il en va de même des éléments transporteurs depuis ces installations à l'agglomération desservie et vice versa et, dans le domaine routier, depuis les grands axes de transit ainsi que leurs points de raccordement. On considère aujourd'hui que chaque agglomération doit pouvoir disposer de telles installations, proches ou lointaines, communales ou régionales, et que chaque parcelle à bâtir dans ces agglomérations doit pouvoir s'y raccorder d'une façon ou d'une autre.

Cette notion de raccordement est à la base de plusieurs lois ou dispositions légales, et la jurisprudence des tribunaux compétents en fait état pour définir l'aptitude d'un terrain à bâtir. Un terrain est apte à recevoir des constructions lorsqu'il est raccordé... et que par le réseau public ce raccordement aboutit à une installation centrale (comme le prescrit par exemple l'article 18 de la Loi fédérale sur la protection des eaux).

Les équipements socioculturels ne sont que rarement évoqués pour juger d'une telle aptitude aussi nous n'insistons pas ici sur leur définition.

#### **Hiérarchie des équipements**

1. En simplifiant quelque peu, nous admettons que l'**équipement de base** dessert l'agglomération ou du moins son centre de gravité. A ce titre il ne permet en principe pas le prélèvement d'une participation directe des propriétaires, mais il peut justifier de larges aides ou

subsidés des cantons et de la Confédération, ce qui devrait permettre d'assurer dans une certaine mesure une péréquation entre les régions favorisées et les régions déshéritées (le projet de loi fédérale d'aide aux régions de montagne est à ce titre exemplaire). On sait en effet qu'un équipement de base lorsqu'il est petit revient plus cher, par unité habitant, que lorsqu'il est grand.

Dans les localités modestes et bien délimitées par rapport à leurs voisines, l'équipement de base détermine un seuil, limitant pour de nombreuses années le nombre global des habitants d'une commune ou d'un ensemble de commune. Ce seuil est rarement restrictif au point d'interdire un épanouissement complet des petites agglomérations. Il est le plus souvent marqué par la capacité de la station d'épuration ou par la réserve d'eau potable car les routes et autres installations offrent en général des marges suffisantes.

Lorsqu'ils fournissent des services ou des produits régulièrement utilisés, l'entretien, le renouvellement et les coûts d'exploitation de ces installations de base et de leurs éléments de transport sont financés dans une large mesure par le prélèvement de taxes. Une fois en place ils peuvent être gérés comme une entreprise autonome.

Les périmètres d'influence de chaque équipement de base n'ont pas tous le même découpage pour un territoire donné et cela rend d'autant plus problématique souvent la détermination claire d'une aire à bâtir précise d'après leur seul rayonnement potentiel.

2. Le **raccordement principal** (Groberschliessung), traduit par le terme «équipement général» dans l'Ordonnance III d'application de la Loi fédérale d'aide au logement, dépend lui aussi d'une décision publique, en général de la commune ou de ses services. Il relie la zone constructible à l'agglomération ou, plus directement, à l'équipement de base.

Il se réduit au minimum lorsqu'un nouveau quartier se situe à proximité du noyau d'agglomération. Mais plus l'éloignement s'accroît, plus les investissements seront importants en voirie comme en canalisation.

Cet éloignement peut être dicté par d'autres considérations d'aménagement du territoire telles que la préservation du site et l'amélioration du cadre de vie ou pour tout autre motif.

Quoi qu'il en soit, le raccordement principal ne représente qu'un investissement minime par rapport à l'équipement de base de la localité et aux avantages qui en découlent pour les terrains desservis.

En soi, il ne détermine certes que rarement un seuil, car il est facile de le dimensionner assez largement, en regard de la capacité de la zone à bâtir. Et cette relation excessive laisse souvent à penser qu'il en découle un avantage pour l'accroissement futur contribuant à la prospérité d'un secteur considérable de développement. C'est cependant oublier la capacité précise de l'équipement de base, limitée comme nous l'avons vu. On ne peut en effet adjoindre indéfiniment des maillons de développement aux maillons prévus ou existants sans discernement.

Dans un aménagement contrôlé, le développement total est déterminé par la possibilité d'accueil de base; le découpage correspondant des zones est ensuite arrêté dans le cadre d'une option d'intérêt public. Il est nécessairement favorable à l'intérêt privé d'un nombre restreint de propriétaires. Lorsque le choix est fixé, seuls quelques privilégiés peuvent bénéficier des possibilités offertes. Il ne paraît donc pas exagéré de demander une participation partielle ou totale à ces privilégiés, d'autant plus que par rapport aux investissements collectifs cet apport du privé aux frais de raccordement principal ne représente dans la règle qu'un coût relativement modeste.

Dans les agglomérations urbaines le problème se présente d'une façon quelque peu différente. Non seulement les équipements de base sont si grands et si généreusement dimensionnés que la croissance peut être absorbée sans difficulté, mais encore la diffusion des réseaux dans l'espace ne trace que difficilement un support pour des options claires.

En ville ou en banlieue, ce sont en général la saturation des voies de circulation (routes et transports publics) et la carence des équipements socioculturels qui exercent une contrainte négative.

Pour ces réseaux et ces installations il est en outre souvent très difficile de dessiner une limite précise entre équipement de base et équipement principal. S'il faut considérer un tronçon de route à améliorer pour le raccordement d'un quartier comme un équipement principal à l'avantage et à la charge des seuls terrains de ce quartier, que dire d'un tronçon dont la réalisation assure le bouclier d'une maille à l'avantage de ce réseau tout entier? C'est un peu, toute relativité gardée, comme l'amélioration d'une route interurbaine dans la campagne. Pourtant, on admet de plus en plus couramment que ces investissements à l'intérieur des agglomérations urbaines devront par nécessité recourir à l'aide des fonds privés bénéficiaires. Même certains services industriels urbains, pour-

tant les plus prospères, commencent à donner aujourd'hui des signes d'essoufflement.

Nous pouvons cependant d'ores et déjà prévoir que, dans de telles conditions, chaque amélioration importante de l'équipement de base en général déclenchera aussi le mécanisme du prélèvement de la plus-value tel que prévu dans le projet de loi fédérale (art. 45), sans se tenir à une exacte répartition des frais réels d'investissements.

3. Il n'est guère nécessaire de nous attarder longuement sur la notion de **raccordement de détail** (Feinerschliessung dans l'Ordonnance III d'application de la Loi fédérale sur le logement – traduit simplement en français par le terme «raccordement»). Il s'agit de la liaison directe du pas de porte à l'équipement principal; donc d'un équipement interne; ce sont les chemins et voies d'accès aux parcelles ou aux immeubles; les places de parcages, les embranchements de conduites et dans le domaine socio-culturel – si l'on peut encore utiliser une telle expression – les crèches, jardins, places de jeux et salles de quartier. Il est pratiquement aujourd'hui d'usage courant que les investissements de ce type incombent directement au propriétaire.

Il est difficile de déterminer de façon uniforme la part totale (équipement de base et de détail) des frais de raccordement d'un terrain, par rapport à la construction utile. On peut cependant estimer qu'en moyenne elle se situe aux environs de 12 à 15% des frais totaux d'une opération immobilière.

#### **Hierarchie des équipements, contributions et subsides**

Dans la plupart des lois cantonales sur la participation des propriétaires, dont l'ASPAN analyse actuellement le contenu, de telles distinctions entre les catégories doivent ou devront également être faites.

Dans les cantons où aucune base légale n'existe – comme dans le canton de Vaud, sous réserve de la Loi sur l'expropriation qui permet un prélèvement légal pour des travaux nécessitant l'expropriation – l'établissement d'une convention amiable repose aussi sur une distinction des catégories d'équipement.

Il faut regretter cependant à cet égard que l'article 34 du projet de Loi fédérale ne soit pas plus contraignant et n'oblige pas les cantons à légiférer dans ce sens. Une normalisation aurait été indispensable pour éviter des différences entre cantons et régions.

Mais la répartition en catégorie que nous avons esquissée

ne vaut pas seulement pour la détermination de la part qui incombe au propriétaire; elle permet également d'évaluer les subsides et aides aux frais d'investissements des collectivités locales. Par exemple, la Loi sur la protection des eaux subventionne avant tout des équipements de base (collecteur de transport et station d'épuration). De même le projet de Loi d'aide aux régions de montagnes. L'Ordonnance III sur l'aide au logement, déjà citée, distingue entre l'équipement général (en allemand Groberschliessung) pouvant bénéficier d'une aide sous réserve d'une participation des propriétaires admise par la pratique actuelle à 50%) et le raccordement (en allemand Feinerschliessung) ne bénéficiant d'aucune aide sauf s'il s'agit de logements subventionnés.

#### **Prélèvement de la plus-value**

L'article 45 du projet de Loi fédérale sur le prélèvement de la plus-value fixe quant à lui des bases plus contraignantes. Il prévoit l'obligation pour les collectivités de percevoir un prélèvement sur toute propriété au bénéfice d'une mesure d'aménagement du territoire qui lui apporte une plus-value importante. Ce n'est pas une participation directe et exclusive aux frais d'équipement. On peut comprendre cette mesure comme l'inverse de l'indemnité qui est due lorsqu'un acte d'aménagement porte atteinte à l'usage de la propriété (sinon dans son montant, du moins dans son mécanisme).

La jurisprudence actuelle reconnaît en effet que le propriétaire d'un terrain équipé, même imparfaitement ou sur le point de l'être, peut prétendre à une indemnité si une mesure définitive d'aménagement l'empêche d'en tirer la valeur escomptée, indépendamment du fait qu'il ait ou non participé aux frais d'équipement. C'est la valeur intrinsèque du fonds qui fait foi.

On envisage donc, à l'opposé, qu'un terrain qui reçoit une valeur par une mesure définitive soit frappé d'un prélèvement en faveur de la collectivité.

Et l'on conçoit même déjà, dans une certaine mesure, que l'un permettra de compenser l'autre, assurant ainsi une possibilité de péréquation entre propriétaires favorisés et propriétaires lésés par l'aménagement du territoire. L'article 55 bis nouveau du projet de loi introduit d'ailleurs cette notion de compensation. L'aménagement local pourra être ainsi plus facilement orienté vers un authentique façonnement de l'environnement bâti et la répartition, dans les agglomérations et entre les zones à bâtir, de zones complémentaires ou de compensation deviendra

moins problématique. Les collectivités locales pourront dès lors viser à une véritable sauvegarde des paysages dignes de protection, au maintien et à l'entretien d'espaces complémentaires et d'aires de délasserement, avec moins d'appréhension à l'égard des indemnités.

Ce n'est donc pas, à notre sens, le premier but des prélèvements de plus-value d'assurer un apport financier pour couvrir les frais d'équipements, comme cela est déjà appliqué dans le canton de Genève avec la participation au mètre linéaire de façade. Il n'est pas interdit bien sûr d'utiliser une part de ce rendement aussi à cet usage, en particulier lorsque la mesure d'aménagement provoquant la plus-value est un nouvel équipement. Mais lorsqu'il s'agit de création d'une zone à bâtir, il vaudrait la peine avant tout de songer au maintien du cadre de vie des habitants actuels et futurs, qui contribuera à l'agrément et à l'attractivité de la zone.

### Conclusions

Nous avons nécessairement dû nous limiter dans l'évocation des problèmes posés par l'aménagement et l'équipement des terrains. Notre exposé est de ce fait sommaire. De nombreux aspects particuliers auraient mérités d'être approfondis.

Nous devons cependant retenir que les grands équipements de base, les aires de délasserement importantes, leur aménagement et leur entretien vont charger de plus en plus lourdement les finances publiques.

Que les équipements généraux ou principaux devront de

ce fait être en grande partie supportés par les bénéficiaires directs et que le financement des équipements de détail incombe sans conteste aux propriétaires.

Cette redistribution des charges d'investissement est une des seules issues possibles si l'on veut assurer un équipement correct des zones à bâtir. Elle ne désavantage pas les territoires de campagne ou de montagne par rapport aux villes, au contraire on peut prédire que les zones urbaines seront pénalisées d'un certain handicap qui tendra à favoriser l'équilibre ville-campagne.

Il en va de même pour le prélèvement de la plus-value, qui est un procédé plus général, dont il faut attendre comme principal avantage la mise sur pied d'un instrument permettant de réaliser non pas toujours un équipement direct, mais une distribution agréable des aires intactes et des zones complémentaires, qui en soi constitue aussi le prolongement indispensable du domaine bâti.

Je dois maintenant vous remercier de l'attention que vous aurez bien voulu porter à l'exposé de ces problèmes rébarbatifs; il aura, je l'espère, montré l'importance de l'enjeu. Si nous voulons apporter un mieux-être et une harmonie plus grande par l'aménagement de nos régions et de nos localités, ce ne sera pas sans risque d'indemnité, ni sans frais.

Et si la répartition de ces risques et de ces frais ne s'opère pas logiquement et raisonnablement, nous devons diminuer nos ambitions, voire renoncer à un aménagement du territoire, pourtant limité à des objectifs indispensables.

---

## Nouveau code des frais de construction du CRB

Le CRB vient de faire paraître une nouvelle édition du Code des frais de construction du bâtiment, qui ne résulte pas d'un remaniement fondamental de l'édition de 1969, mais en constitue une nouvelle version simplement complétée et corrigée. C'est pourquoi elle porte encore la date de 1969 comme année d'édition, de manière à souligner sa conformité sur l'essentiel avec l'édition précédente. La nouvelle version du CFC, qui en est la troisième, est désignée par 1969/3. L'essentiel des modifications qui lui ont été apportées consiste dans une présentation graphique meilleure, et dans l'adjonction de textes abrégés conventionnels, tels qu'ils peuvent être employés dans les diverses applications de l'informatique.

Le CRB recommande de continuer d'employer l'ancienne version 1969 dans la conduite des ouvrages commencés sur cette base, mais d'utiliser la nouvelle version 1969/3 pour les ouvrages nouveaux.

Détails complémentaires:

Code des frais de construction (bâtiment), norme SNV 506 500, 31 pages A4 avec annexe, 19 pages A4, en trois langues.

18 fr. (15 fr. 50 pour les membres du CRB).

CRB: Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment, Sumatrastrasse 15, 8006 Zurich.