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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 59 (1986)

Heft: 7-8

Anhang: Cahiers de l'ASPAN - SO, N° 2, juillet-août 1983, 4e année

Autor: [s.n.]

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: 02.07.2025

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

ASSOCIATION SUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT NATIONAL
GROUPE DE SUISSE OCCIDENTALE

CAHIERS DE L'ASPAN – SO

Les *Cahiers de l'ASPAN-SO* sont l'organe d'information du groupe de Suisse occidentale de l'Association suisse pour l'aménagement national et paraissent régulièrement trois fois par an dans la revue *Habitation.* Ils sont adressés *gratuitement* à ses membres.

SOMMAIRE

Editorial	Espace et temps libre	I
Aires de délassement	Temps libre et loisirs	III
	Les loisirs en plein air: un premier bilan	VI
Articles	Centre de détente, de loisirs et de sports des Evaux (Genève)	IX
	Aménagement du territoire et logement	XI
Informations ASPAN-SO	Concept du plan directeur genevois: expérience concluante	XIV
Droit et jurisprudence	Un arrêt du Tribunal fédéral	XV

ÉDITORIAL

Espace et temps libre

L'aménagement du temps a comme corollaire direct l'aménagement de l'espace. Plus il y a de temps libre, plus il faudra de l'espace et des installations destinées aux activités du temps libre de toutes les classes d'âge. Ces installations et ces espaces devront se situer plus ou moins à proximité du domicile principal, selon qu'ils concernent des activités journalières, hebdomadaires ou saisonnières.
Les Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM), organes très représentatifs de l'avant-garde urbanistique des années trente, consacrèrent leur rencontre de 1937 à Paris au thème des loisirs. Le choix du lieu de réunion et l'année n'étaient pas sans rapport avec le contexte politique de l'époque en France.
Les sujets développés ont sans doute été déterminants pour la rédaction du chapitre de la Charte d'Athènes, consacré aux loisirs.
« Les heures de liberté quotidienne doivent être passées à proximité du logis. » « Les heures libres hebdomadaires doivent se dérouler dans des lieux favorablement préparés: parcs, forêts, terrains de sport, stades, plages, etc. » « Un programme de délassement doit être fixé comportant des activités de toute sorte: la promenade, solitaire ou commune, dans la beauté des sites. »
Voilà ce que clame la charte.
L'infrastructure destinée aux loisirs journaliers doit donc se trouver à proximité du logement, mais, de nos jours plus que jamais, il y a encore des esprits qui pensent que les espaces destinés à la récréation peuvent sans autre être évacués à l'extérieur de l'agglomération.
Qui sont les usagers de ces espaces et de ces installations? En très grande partie des enfants ou des personnes âgées qui ne disposent pas ou plus de moyens de transport personnels. Une grande partie des sportifs sont des jeunes en âge scolaire.
Des déplacements longs et souvent dangereux pour se rendre aux installations sportives peuvent les dissuader de la pratique de la discipline de leur choix. Certains d'entre eux pourraient alors se tourner vers l'oisiveté et être à la merci des dangers que cela comporte. La même réflexion est valable pour les autres occupations du temps libre.
Il n'est pas nécessaire de préconiser des installations de prestige. Il suffit de réserver les espaces nécessaires.
Dans la Charte de la réforme sportive, Pierre de Coubertin, le fondateur des Jeux olympiques modernes, exigeait des municipalités la renonciation à construire d'immenses stades destinés seulement aux spectacles sportifs, au profit d'établissements conçus d'après le plan modernisé du gymnase hellénique antique et surtout ouvert à tous.
Une noble tâche est réservée à l'urbaniste, celle de prévoir le cadre de vie permettant avant tout les loisirs des aînés et l'épanouissement de nos enfants.

Fulvio Moruzzi.

CAHIER N° 2
JUILLET / AOÛT
1986

4e année
Tiré à part du N° 7 / 8
de la revue *Habitation*

CHAUFFAGES TOUS SYSTÈMES

- Etudes
- Installations
- Entretien
- Dépannages

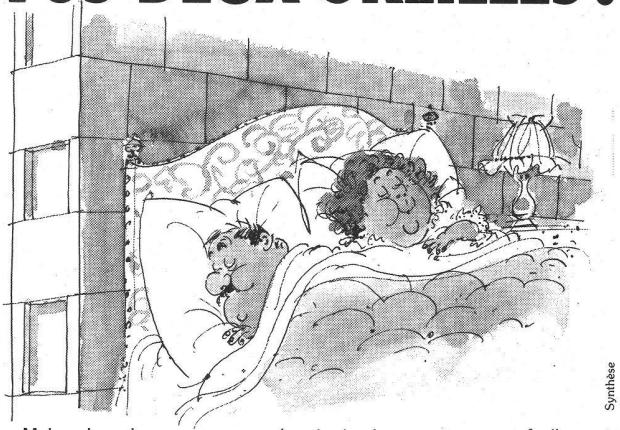
BRAUCHLI SA

Lausanne

Av. de Morges 35
Tél. (021) 24 14 81

La brique en béton: la brique leader

DORMEZ SUR VOS DEUX OREILLES!



Moins de nuisances sonores: la brique en béton assure une isolation phonique optimale, par sa masse volumique élevée.

Ses autres qualités? Une solidité à toute épreuve, se pose facilement, constitue le support idéal pour les mortiers de crépissage et en mur apparent teinté, se pare de toutes les séductions.

De plus, elle est économique.

Fabriquée dans des centres de production en Suisse romande. Stock, garantie, livraison et conseils adaptés à vos besoins.

CORNAZ & FILS SA Allaman • **DESMEULES Frères SA** Granges-Marnand • **EGGS & LUGGINBÜHL** Sion • **FAC SA** Renens et Paudex • **GGR SA** Granges Gravière du Rhône, Fully • **HELFER** Givisiez • **OTTO KALBERMATTEN AG** Brig • **MARENDAZ SA** Carouge • **MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SA** Dépôt de Ste-Marguerite, Sion • **MAULINI & Cie** Veyrier • **PLANCHERS KAISER SA** Nyon • **PROCIM SA** Monthey • **PROZ Frères SA** Sion et Riddes • **SUDAN** Broc

Oscar Bürki sa

Maître ferblantier

TÔLERIE

- Ventilation
- Hottes de cuisine
- Tubes Spiro

TOITURES

- Ferblanterie
- Couverture
- Paratonnerre

Façades ventilées – isolées
Service d'entretien toitures

1032 Romanel-Lausanne
Ch. du Marais 6
Tél. (021) 35 45 56

héliographie moderne sa lausanne

Bureaux et ateliers: Caroline 11 bis
Terreaux 18 bis

Administration 021 - 22 39 72
021 - 22 32 13

Un Service de «reprographie» dynamique

- conseille
- imprime, relie
- reproduit en couleurs
- héliographie
- photocopie en noir et en couleurs
- photocopie en très grands formats
- vend papiers héliographiques, calques et films à dessiner polyester

PHOTOCOPIES

Format A4 impression recto sur papier blanc 80 g

100 exemplaires Fr. 10.–

Format A3 et recto-verso prix doublé

ASSEMBLAGE • RELIURE • AGRAFAGE

TEMPS LIBRE ET LOISIRS

Evolution du temps libre

Le statut du temps libre a connu des métamorphoses au courant des siècles, plus particulièrement après l'avènement de l'ère industrielle. De manne généreusement dispensée par le bon vouloir des monarques, le temps libre est devenu un bien durement conquis à la force d'âpres luttes syndicales. Mumford relate par exemple qu'à Rome, sous l'empereur Claude, il y avait 159 jours fériés et, parmi ceux-ci, pas moins de 93, un quart de l'année, étaient consacrés à la présentation de grands spectacles organisés aux frais de l'Etat... « Les empereurs soignaient leur popularité en instituant des congés publics pour commémorer les victoires, et, à mesure que diminuait la puissance de Rome, les vacances ainsi libéralement octroyées devenaient de plus en plus nombreuses. En l'année 354 de notre ère, 175 jours étaient consacrés à la présentation des jeux, presque le double qu'au temps de Claude, et le total des jours de congé s'élevait en tout à 200, soit plus de la moitié des jours de l'année. »

Au XVIIe siècle, Vauban classait les jours chômés en deux catégories:

- les jours fériés imposés par l'Eglise, qui atteignaient par endroits et par moments les huitante par année;
- les jours de travail impossible (maladie ou conditions climatiques) qui étaient presque aussi nombreux que les précédents.

A cette époque également, le total des jours chômés ne représentaient donc pas loin de la moitié de l'année. Le repos quotidien, en revanche, était considéré plutôt comme des pauses et n'était pas destiné aux loisirs.

Vers la fin du XVIIIe siècle, l'industrialisation et le machinisme ont bouleversé les modes de production. Au cadre artisanal d'une bonne partie des anciennes entreprises ont fait suite les grandes manufactures, à la discipline rigoureuse et monotone.

La division du travail avec les spécialisations professionnelles consécutives, le sectionnement de la production et la décomposition des tâches, ont laissé un sentiment de frustration chez les travailleurs, qui étaient désormais privés de la satisfaction de suivre la confection de leur produit du début à la fin.

L'indépendance de la production industrielle des conditions météorologiques et la nécessité d'une exploitation maximale des machines pour amortir les investissements consacrés à leur achat ont conduit à une réduction draconienne des jours chômés.

Tous ces facteurs ont occasionné des effets d'usure chez les ouvriers et ont provoqué la nécessité d'un temps plus important de récupération physique et morale.

La durée de vie moyenne au début de l'ère industrielle excédait à peine les vingt ans.

La législation de la plupart des pays maintenait les ouvriers dans des conditions bien inférieures à celles des autres classes socio-professionnelles.

L'indignation des travailleurs ne tarda pas à se manifester par des grèves. L'augmentation des salaires, la réduction de la durée du travail, la suppression du travail des enfants et l'amélioration du logement faisant partie des principales revendications.

L'action conjuguée des syndicats, des mouvements philanthropiques, religieux et des hygiénistes, permit d'obtenir gain de cause sur de nombreux points. Le travail des enfants fut progressivement interdit et la durée des journées des adultes subit une diminution sensible.

Encore au début du XXe siècle, la revendication des huit heures journalières de temps libre faisait figure d'utopie, comme en témoigne une édition du 1er mai de cette époque de la revue satirique française: *L'assiette au beurre.*

Mais en 1919 furent votées, en France, la loi des huit heures et celle qui instituait les cours professionnels pour les travailleurs de moins de 18 ans, et on revendiquait déjà pour les vacances et les spectacles.

En 1936 fut adoptée, sur le plan international, une convention de l'Organisation internationale du travail sur le principe des congés payés.

La même année, le gouvernement du Front populaire introduisit en France la loi des quarante heures, les congés payés, la semaine des « deux dimanches » (week-end) et créait un ministère des loisirs. Les maisons de la culture et les bibliothèques circulantes virent le jour et le théâtre populaire se développa autour d'écrivains et artistes tels que Romain Rolland et Arthur Honegger.

Bureau du groupe Suisse occidentale:
Simon Kohler, président
Claude Ketterer, vice-président
Pierre Debrot, secrétaire
Jacques Bregnard, trésorier

1a, Port-Roulant
2003 Neuchâtel

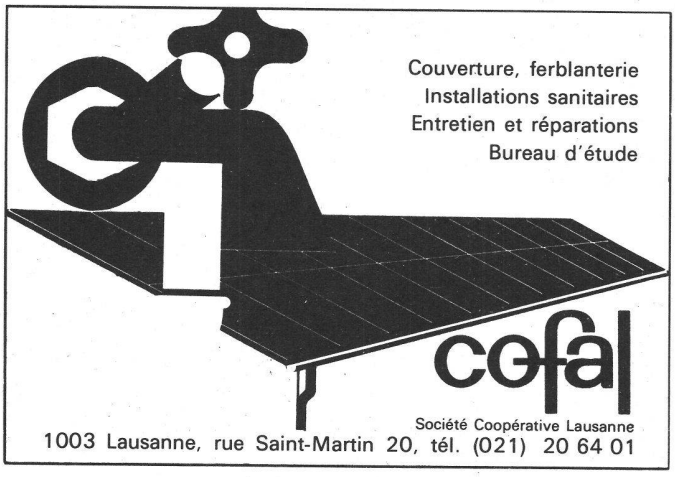
Chèques postaux
10-11902 Lausanne

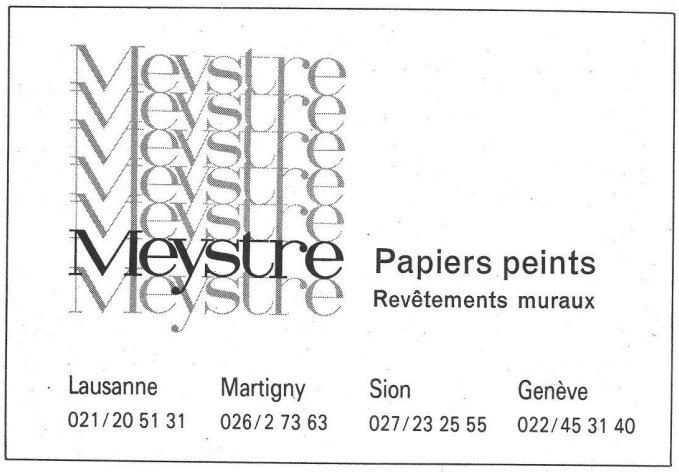
Rédaction des Cahiers ASPAN-SO:
Luc Recordon, rédacteur responsable
ASPAN, Schänzlihalde 21
3013 Berne
Tél. (031) 42 64 44

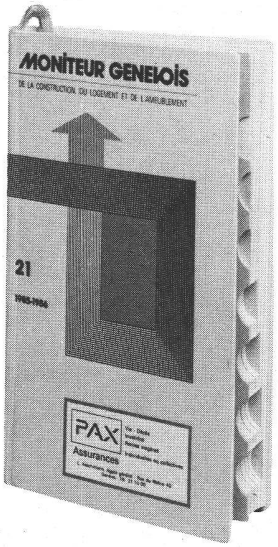
Comité de rédaction:
Michel Jaques, président
Membres: Anne-Marie Betticher,
Jacques Bregnard,
Fulvio Moruzzi, Arlette Ortis,
Raymond Schaffert

Rédaction « Habitation »:
Pierre-Etienne Monot,
rédacteur responsable
14, rue de la Barre
1005 Lausanne
Tél. (021) 22 62 73

Administration et publicité:
Imprimeries Populaires de Lausanne
2, avenue de Tivoli
1007 Lausanne
Tél. (021) 20 41 41
Chèques postaux 10-6622







Cette publication annuelle spécialisée apporte aux professionnels une multitude de renseignements indispensables. Ouvrage de documentation pratique, il fournit la nomenclature complète des architectes, ingénieurs, maîtres d'état, entrepreneurs, fournisseurs et agents immobiliers.

Edition 1986/87 Parution: septembre 1986

Moniteur genevois de la construction, du logement et de l'ameublement

Envoi sans frais moyennant le versement préalable de **Fr. 24.–** au compte de chèque postal **12-13983-5**.

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Maçonnerie Gypserie-Peinture
Menuiserie-Agencement Génie civil

1400 **YVERDON-LES-BAINS**
Tél. (024) 21 56 56

Citerne hors service? car trouée ou trop corrodée

3, chemin de Boisy, 1004 Lausanne
Tél. (021) 36 36 88

Problème résolu avec

protekta T 12
système de réfection par incorporation d'une coque polyester

certificat fédéral EAGS N° 03.01.74

pour toutes citernes à mazout enterrées

- Votre nouvelle citerne DANS l'ancienne
- Pas de travaux de terrassement
- Plus de corrosions
- Garantie inaltérable
- Pour toutes zones (A. B. C.)
- Devis sans engagement

JACQUET
JARDINS

PROJET-CONSTRUCTION-ENTRETIEN

PISCINES
TENNIS
PÉPINIÈRES

23, rue des Vollandes
1207 GENÈVE
Tél. (022) 36 23 27

Ventil Air SA

Ventilation
Climatisation
Dépoussiérage
Chauffage à air

Centre commercial Cité Vieusseux 9 1203 Genève
Téléphone (022) 44 05 17

CONSTRUCTION PERRET SA

Bâtiment – Génie civil
Gypserie-peinture

Rue Daniel-Gevril 17 1227 Carouge-Genève
Tél. 022/42 00 30

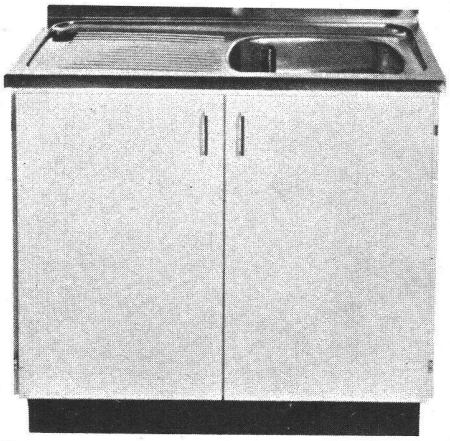
SERRURERIE
CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES

29 bis, rue de Lausanne
1201 GENÈVE
Téléphone 31 09 45

RAYMOND GRANDVAUX

Etablissements
FALDY & Cie GENEVE

Rue de Lyon 12 - ✆ (022) 44 67 38
Case postale 1211 Genève 7 Servette



Evier populaire

avec armoire à 2 portes
raccords en tous genres
robinetterie en tous genres

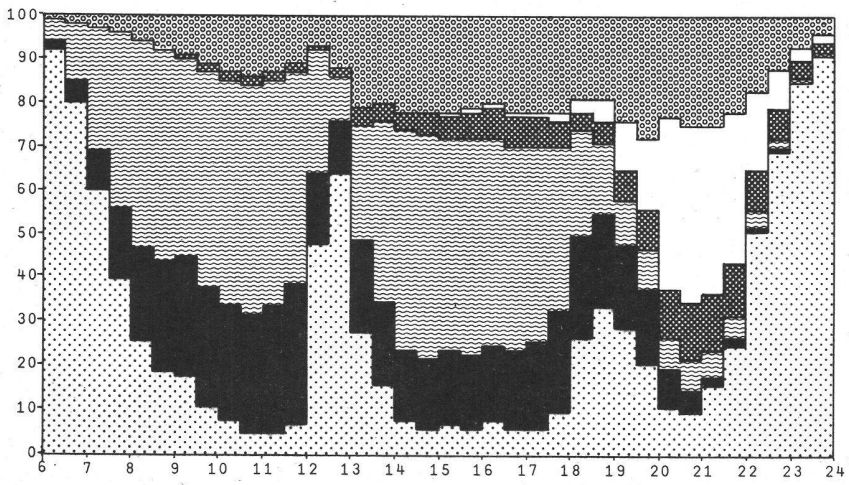
- révision de citernes
- installation entretien
- réfection de tout réservoir

Lausanne
minilco sa
021 37 37 57

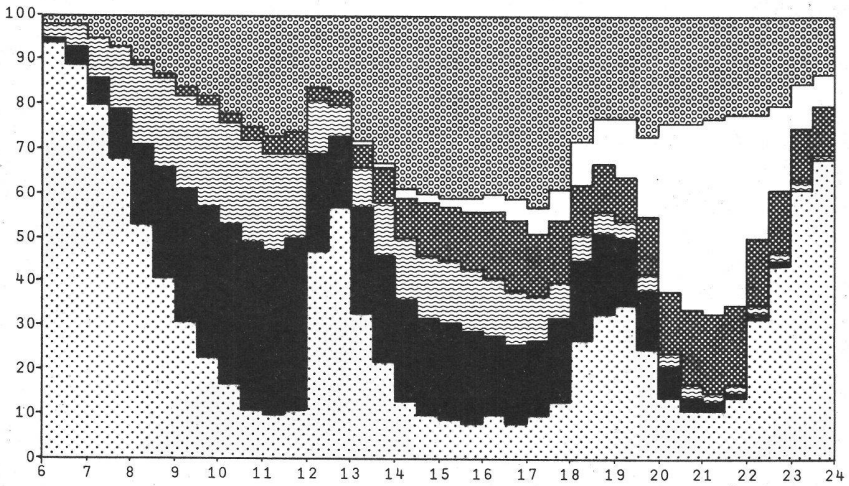
- brûleur à mazout
- brûleur à gaz
- chauffages

Emploi du temps pour le programme journalier selon le jour de la semaine (OFS)

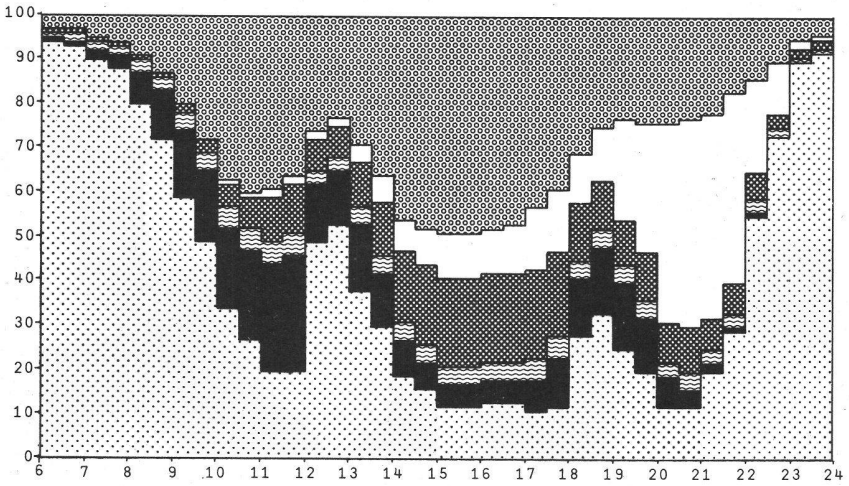
Lundi à vendredi



Samedi



Dimanche



reste du temps libre
télévision
contact social pendant les loisirs
profession et formation
tâches ménagères
besoins fondamentaux

Le temps libre actuel

Des enquêtes sur le budget-temps ont été effectuées depuis les années 1965/66 sous la direction de l'Unesco et de l'European center for the coordination of research and documentation in the social sciences.

Depuis lors, plusieurs pays réalisent périodiquement des enquêtes.

En Suisse, le Service d'étude des transports (SET) a effectué en 1979/80, dans le cadre d'une étude relative aux habitudes de déplacement de la population, une enquête sur le budget-temps.

Le but de cette étude, effectuée dans les trois régions linguistiques du pays, était de découvrir le découpage du temps de la population en fonction de l'âge, du sexe, du revenu et de l'origine géographique.

L'enquête a mis en évidence la différence fondamentale de l'occupation du temps en semaine et durant les week-ends.

Toutefois, elle ne tenait pas compte des enfants jusqu'à 14 ans.

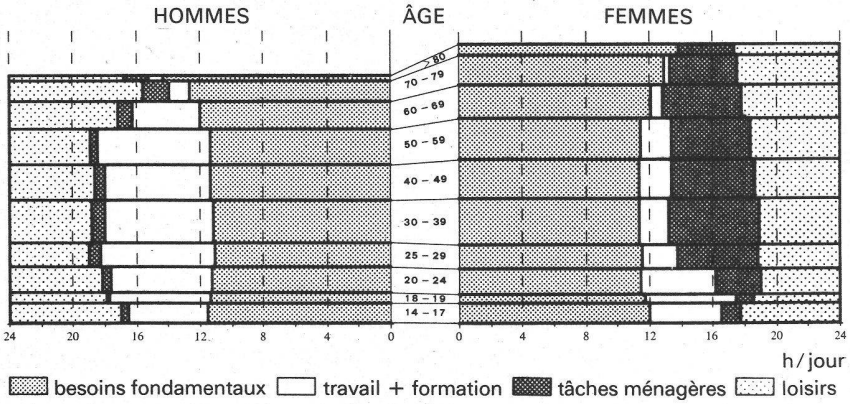
Les graphiques tirés du rapport illustrent très bien l'emploi du temps journalier et la part réservée aux loisirs.

Après ces constatations, nous pouvons livrer les conclusions suivantes:

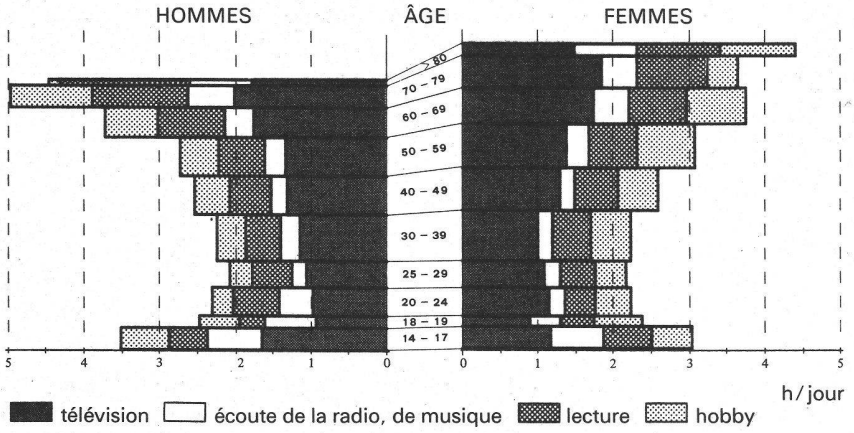
- les enfants et les personnes âgées disposent d'un temps libre important;
- les mass media absorbent une grande partie de ce temps:
- le sport occupe également une place importante;
- les occupations varient avec l'âge et le sexe et des modifications qualitatives de l'occupation de ce temps peuvent être apportées, par exemple en favorisant l'initiative des gens et en réduisant la consommation passive.

La mise à disposition de facilités telles que salles de lecture, bibliothèques, salles de spectacles ou installations sportives pourraient modifier ce déséquilibre.

Besoins fondamentaux, travail, tâches ménagères et loisirs selon l'âge et le sexe (OFS)

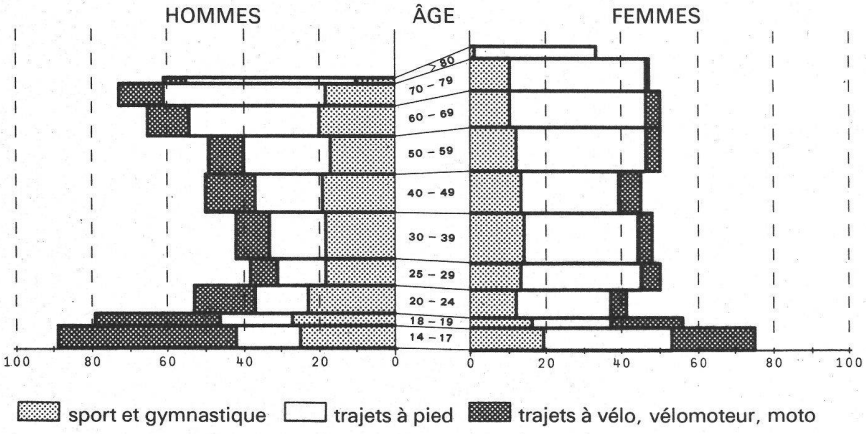


Télévision, écoute de la radio, de musique, lecture et hobby selon l'âge et le sexe (OFS)



Temps libre et sport

Sport et mouvement, trajets à pied et à vélo/cycle à moteur, selon l'âge et le sexe (OFS)



Attitude active et consommation passive

L'emploi du temps libre peut aller de la consommation passive à la mise à profit des heures pour la concrétisation d'initiatives ou la réalisation de projets. Dans l'attitude passive, le spectateur subit l'événement ou le spectacle et il n'y a pas de prédisposition délibérée et volontaire de prise de part active à l'événement.

Dans de telles circonstances, le spectateur a tendance à s'identifier aux acteurs et à adopter des comportements analogues. Cela peut être dangereux, notamment quand il s'agit de rôles criminels.

En revanche, l'attitude active consiste dans la volonté d'assumer une responsabilité et de vouloir participer. Elle incite le spectateur à adopter une position critique.

Il faudra donc veiller à provoquer des prises de conscience dans la population au niveau de l'enseignement, de la communication, de la famille et de la société en général.

Le ministère de la culture de certains pays a introduit, par exemple, déjà dans les premiers degrés de l'école, des branches s'occupant de la critique des médias. Les populations doivent pouvoir disposer d'installations et de locaux favorisant les activités créatrices et bénéficier d'un cadre de vie évitant les agressions de l'environnement physique et social.

Fulvio Moruzzi.

Note de lecture

La faculté de droit de l'Université de Lausanne vient d'accorder le doctorat à M. Pierre Bermane Favrod-Coune pour sa thèse présentée sous forme d'interrogation: «Le sol, bien protégé?» Traitant d'un sujet inhabituel dans ce contexte, au carrefour du droit, de l'aménagement et de plusieurs sciences naturelles et techniques, l'auteur, dans un langage fleuri, envisage le sol non seulement sous l'angle connu du «maintien d'aire», mais aussi et surtout sous celui de la protection qualitative. Il attire l'attention sur les nombreux périls qui menacent la glèbe à cet égard et sur l'importance d'incorporer dès maintenant cette préoccupation au droit et à l'aménagement. Erosion, pesticides, ces problèmes sont souvent considérés comme propres aux pays du tiers monde, ils ne sont pour autant pas négligeables dans nos contrées; plus spécifiques, les questions de l'exploitation agricole très intensive, ou du purinage, commencent seulement à être appréhendées.

On se rend compte, à lire M. Bermane, que les études de base ne sont malheureusement pas encore suffisantes pour fonder une doctrine sûre et pour agir sans coup férir. Dans ce sens il faut espérer que les résultats du Programme national sur le sol permettront une avancée.

L'ouvrage est disponible, au prix de 28 fr. auprès de l'Imprimerie Conrad Burri, 1837 Château-d'Œx (tél.: 029/4 69 91).

Les loisirs de plein air: un premier bilan

Des loisirs de plein air: depuis quand?
Il s'agit d'une notion relativement nouvelle. Les loisirs de plein air, on les pratiquait pourtant il y a trente ans, mais sans le savoir. Il ne manquait pas, alors, d'espaces libres, à la porte des plus grandes villes, où se promener sans être gêné par les voitures, où pique-niquer, où jouer au ballon. Aujourd'hui encore, les loisirs de plein air ne font problème, dans notre pays, que dans les régions où la population est la plus dense, et en particulier autour des grandes villes. Mais l'accroissement du nombre des voitures, les remaniements parcellaires, une agriculture toujours plus mécanisée, les cultures industrielles, l'exode vers les villes, l'accroissement du temps libre d'une part, et de l'autre la pression des milieux écologiques qui cherchent à limiter l'accès du public aux sites pittoresques, aux bois, aux zones humides, aux rives des lacs et des cours d'eau: tous ces facteurs font que le problème des loisirs de plein air se posera dans l'avenir toujours plus souvent et de manière toujours plus aiguë. Il y aura toujours moins de sites naturels à la disposition d'une population urbaine toujours plus nombreuse, et de plus en plus logée en appartements.*
Ce besoin des citadins d'échapper à leur bureau et à leur appartement se traduit aujourd'hui par une forte propension à acheter une villa, lorsque l'on peut se la payer, et par la recherche, pour les autres, de jardins familiaux (rares sont les villes capables de répondre à toutes les demandes), de terrains de caravaning loués à l'année (les bons sites s'arrachent) ou de cabanons de week-end (si désastreux pour le paysage).

Et le sport là-dedans?
Les sports ont connu, depuis la guerre, un développement étonnant. Le pays, et jusque dans les plus petites communes, s'est couvert de salles de gymnastique, halles omnisports, piscines, terrains de football et courts de tennis. Les milieux sportifs, d'un poids électoral non négligeable, ont reçu des équipements toujours plus sophistiqués dans tout le pays et jusque dans les plus petites communes. Mais d'autres besoins se manifestent encore car, en s'étendant, le sport s'est modifié. Beaucoup rechignent aujourd'hui devant les contraintes et les servitudes du sport structuré. On observe un clivage entre, d'une part, les associations (pour lesquelles la compétition, à tout niveau, reste essentielle), et d'autre part la foule toujours plus nombreuse de ceux qui désirent se livrer librement à l'activité de leur choix. Ce sport «non structuré» est le parent pauvre de tous les mouvements de sport. Il se rapproche des loisirs de plein air.
Les CENTRES SPORTIFS se modifient donc. On cherche de plus en plus à éviter de construire des ghettos sportifs. Barrières et grillages sont peu à peu remplacés par des plantations, des allées d'arbres, des talus, des buissons (quitte à perdre quelques mètres carrés, quitte à implanter un court de tennis de moins). Des formes de gestion plus souples permettent l'accueil du sport individuel. Les non-sportifs sont invités à se promener en spectateurs entre les terrains, à fréquenter la buvette. Des équipements spécifiques sont parfois créés pour eux: pelouses libres, pétanque, tables de ping-pong, jeux d'enfants, pataugeoires, piscines de plein air.
On observe ainsi un passage progressif:
- d'équipements sportifs réservés à un seul club, à
- des équipements combinant plusieurs disciplines sportives, à
- des équipements sportifs également ouverts au sport individuel, à
- des équipements sportifs combinés avec des équipements de loisirs non sportifs.

Quels équipements spécifiques?
Les équipements destinés aux loisirs de plein air relèvent de deux catégories distinctes: réseaux linéaires et centres d'activités (aires de délassement). Les RÉSEAUX LINÉAIRES sont des itinéraires conçus pour promeneurs, cyclistes ou cavaliers. Ils relient la ville à la campagne, de préférence le long d'une rivière ou d'un plan d'eau. Ils décrivent des circuits dans des zones pittoresques (bois et forêts, vignobles, bocages, pâturages).
Les AIRES DE DÉLASSEMENT revêtent des aspects extrêmement divers, selon les sites choisis, leur éloignement des centres urbains, l'ampleur des besoins et les équipements correspondants. Leur caractère peut ainsi varier:
- d'un aménagement forestier conçu pour un nombre limité de promeneurs (3 personnes/ha), à
- des parcs naturels de délassement (30–50 personnes/ha) où nature et équipements se combinent, à
- des centres de loisirs suburbains (300–500 personnes/ha), espaces de plein air, mais où les visiteurs sont trop nombreux pour y rencontrer la nature: ces centres, de plus en plus nécessaires à proximité des grandes métropoles ou dans des régions très peuplées (Ruhr, Pays-Bas), resteront, espérons-le, l'exception dans notre pays.

En revanche les parcs (ou aires naturelles) de délassement y sont déjà nombreux et s'y multiplient au voisinage des centres urbains. Quelques pôles animés d'emprise limitée (buvette ou restaurant, jeux d'enfants, centre de planche à voile, etc.) s'inscrivent dans de vastes espaces naturels, pelouses ou prairies fauchées sans équipement visible, utilisables pour pique-niquer ou jouer au ballon, sans que ces affectations soient apparentes lorsque l'on s'y promène un jour où il n'y a personne.

Que faire dans l'avenir?
On vient de constater qu'il y a de moins en moins de différences entre sports et loisirs de plein air, entre centres sportifs et aires de délassement. Le sport pénètre le délassement, et le délassement le sport. La gamme des équipements possibles s'est considérablement étendue depuis que l'on créait ou un jardin public ou un stade de football.
Que peut faire une commune face à une telle diversité, à un tel choix? Quels équipements réaliser? Pour qui? A quel prix? Et comment? Elle se mettra d'abord à l'écoute de l'ensemble de sa population: la forte voix des sportifs

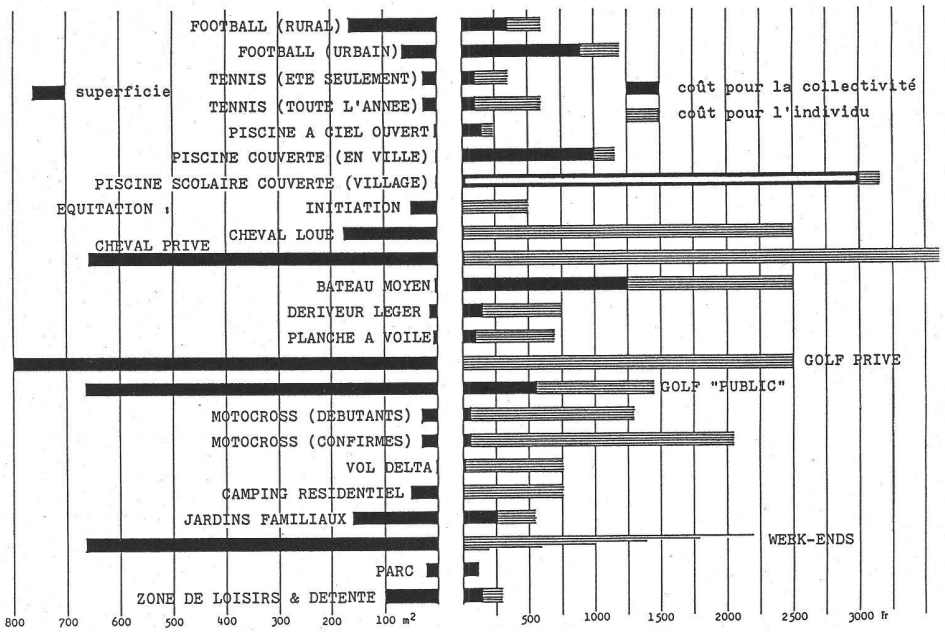
* L'habitant d'un HLM dans un petit village en pleine campagne éprouve un plus grand besoin de sites de loisirs en plein air que l'habitant d'une villa en zone urbaine...

y étouffe souvent les aspirations d'une majorité silencieuse qui ne se manifestera que sporadiquement, par référendum, en refusant les crédits d'un centre sportif. Elle devra tenir compte du coût des différents équipements qu'elle peut mettre à la disposition de sa population: sports de salle et piscines couvertes coûtent très cher à la collectivité (mais sont presque gratuits pour ceux qui les pratiquent). Un joueur de football coûte plus cher à la collectivité qu'un joueur de tennis sur un court communal: la distinction d'autrefois entre sports «populaires» et sports «élitaires» doit être rétablie en termes de coûts pour la collectivité et de coûts pour l'individu. Coûts de construction et coûts d'exploitation doivent être pris en compte.

La commune devra prendre en considération les terrains nécessaires aux différentes activités. Certaines activités (golf, équitation) sont de gros consommateurs de sol, et comme elles les baraques de week-end. Le tennis, en revanche, le football sur gazon synthétique sont de petits consommateurs. Le programme de recherche scientifique SOL, récemment lancé par la Confédéraiton, abordera, parmi beaucoup d'autres, ces questions.

La commune tiendra enfin compte des conditions locales, des caractéristiques géographiques, du degré d'urbanisation, du type d'habitat (appartements ou villas), de l'existence ou de la rareté des sites de plein air naturels encore accessibles aux citadins. L'offre peut créer la demande. La demande peut résulter d'une mode. Il peut y avoir substitution volontaire d'une activité par une autre. Certains problèmes ne pourront être résolus que dans une optique d'aménagement régional: la complémentarité ville-campagne doit jouer. L'environnement naturel peut être menacé par les loisirs de plein air. L'ASPAN envisage de consacrer à toutes ces questions un prochain «mémoire», pour apporter aux communes des éléments d'information et des principes d'action. Mais chaque cas, dans un domaine aussi délicat, constituera toujours un cas particulier, à aborder individuellement.

Par Manuel Baud-Bovy,
architecte FAS/SIA,
urbaniste FUS.
Mai 1986.



Ce diagramme résume les conclusions d'une récente étude consacrée au délassement, aux sports et aux loisirs de plein air dans un canton romand. Elle compare, pour différentes activités de récréation en plein air, les coûts impliqués pour la collectivité d'une part et l'individu de l'autre, ainsi que les besoins correspondants en termes de surface.
On découvre que certaines activités «populaires» comme le football coûtent beaucoup plus cher à la collectivité que des activités d'apparence plus «élitaires» comme le tennis, que certains sports comme l'équitation se flattent à tort de s'être «démocratisés», etc.
La comparaison de ces différents produits peut permettre à la collectivité de fixer en toute connaissance de cause certaines priorités afin d'optimaliser l'utilisation des subventions qu'elle peut consacrer aux activités de délassement en plein air.

USAL Section romande 1004 Lausanne Clos-de-Bulle 8 Tél. (021) 23 45 82

Assemblée générale 1986 – Lausanne

Union suisse pour l'amélioration du logement

Aux membres de la section romande de l'USAL

Convocation

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à notre prochaine

assemblée générale annuelle
qui se tiendra le

samedi 27 septembre 1986, à 9 h 30, au Département d'architecture de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, avenue de l'Eglise-Anglaise 12, Lausanne

Programme:

9 h 30 Souhaits de bienvenue du président et ouverture de l'assemblée générale.

I. Ordre du jour statutaire

1. Procès-verbal de l'assemblée 1985.
2. Rapports du comité par M. Bernard Vouga, président, et rapport du rédacteur de l'*Habitation,* M. Pierre-Etienne Monot.
3. Rapports du caissier et des vérificateurs des comptes.
4. Discussion des rapports et décharges aux organes de l'USAL.
5. Révision partielle des statuts.
6. Elections statutaires.
7. Propositions et divers.

II. Journée d'information sur l'habitat groupé, l'habitation de groupe et le rôle des coopératives d'habitation

A la suite d'un mouvement amorcé dans d'autres pays et en Suisse alémanique, depuis quelques années en Suisse romande, des ménages se regroupent autour de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements.

Ces opérations reposent sur diverses motivations: acquérir un logement à un juste prix et être assuré d'y demeurer, établir des relations de voisinage dans des buts pratiques et parfois mener une vie semi-communautaire. Dans les cas de constructions nouvelles, c'est le plus souvent l'architecte qui prend l'initiative. Certains promoteurs ont également saisi qu'une demande existait pour ces nouveaux groupes d'habitations, que l'on peut dès lors acquérir «clé en main».

Par ailleurs, la construction des maisons individuelles en grand nombre, dans toutes les communes, occasionne une utilisation excessive du sol agricole. C'est pourquoi les pouvoirs

publics trouvent dans l'habitat groupé et dans l'amélioration des logements existants un moyen de contribuer à la densification des constructions et à une utilisation rationnelle du sol.

Les coopératives d'habitation doivent trouver tout naturellement dans ces opérations l'occasion de se développer. Il s'agit cependant aujourd'hui de s'interroger sur l'adaptation et l'augmentation des services d'information, de formation et d'étude en vue de susciter de nouvelles coopératives ou de dynamiser celles qui se sont quelquefois assoupies.

Buts de la journée:
- Faire le point sur les expériences des petites coopératives et autres institutions sans but lucratif qui ont entrepris par elles-mêmes et avec des professionnels le projet, la réalisation et la gestion de leur groupement d'habitation.
- Définir les différents domaines dans lesquels l'USAL peut contribuer à multiplier et à soutenir ces entreprises.
- Esquisser les moyens organisationnels et matériels supplémentaires et nécessaires à cet effet.

Participants:
- Cette journée, organisée conjointement par l'USAL et l'IREC (Institut de recherches sur l'environnement construit), s'adresse à tous ceux qui participent activement, ou qui en ont l'intention, à la création et à la gestion de leur groupe d'habitation (ancien, récemment construit ou rénové), aux architectes, aux responsables politiques, administratifs et aux représentants des établissements de crédit.

---

10 h 30 **Les différentes formes d'habitats groupés**
- Intervention de M. Gérard Chevalier, architecte à l'IREC-EPLF.

---

11 h **Entre rêve communautaire et réalité**
- Les groupes d'habitants, leurs motivations, leur organisation.
  Intervention de Mme Christiane Layaz-Rochat, présidente de la Coopérative d'habitation Les Pugessies.

---

11 h 20 Pause.

---

11 h 30 **L'acquisition du terrain et le marché immobilier**
- Intervention prévue.

---

11 h 50 **Processus de légalisation**
- De l'intention au permis de construire.

Intervention de M. Walter Tüscher, architecte FAS et urbaniste FUS.

---

12 h 20 **Financement, aide publique et solidarité**
- Intervention de M. Edy Gianora, chef de section à l'Office fédéral du logement.

---

12 h 45 Repas en commun à l'Hôtel Mirabeau, avenue de la Gare 31.

---

14 h 30 **Séance de travail** (avec constitution éventuelle de groupes de travail)
- L'après-midi est réservé à l'analyse de cas concrets, d'expériences vécues et à la recherche de solutions pratiques.

---

16 h 30– 17 h Synthèse et adoption de recommandations à l'intention de l'USAL.
Clôture.

En espérant une belle journée à Lausanne, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Lausanne, le 4 juillet 1986.

Section romande de l'USAL — Le bureau.

Centre de détente, de loisirs et de sports des Evaux (Genève)

Projet de plan directeur, par l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme A.+M. Baud-Bovy, à Genève, janvier 1986.

Cet ancien golf, acquis par l'Etat, a été mis à la disposition de communes voisines. Le site (une cinquantaine d'hectares), planté de vieux chênes, est magnifique.

Chaque catégorie d'utilisateurs des Evaux (sportifs, promeneurs, pique-niqueurs, voisins, propriétaires de chiens, etc.) souhaiterait disposer de la totalité du site pour elle seule. C'est dire qu'une proposition de plan directeur ne pourra jamais satisfaire *complètement* tous les intéressés.

En revanche elle peut être considérée par eux comme une sorte de *charte* réalisant un arbitrage entre des desiderata parfois opposés et présentant un aménagement modéré du site qui garantira à long terme aux uns comme aux autres l'exercice de leur activité dans un cadre naturel préservé.

Jouer ce rôle limité, telle est l'ambition du plan directeur présenté ci-dessous. On s'est efforcé en l'élaborant de repartir de l'utilisation actuelle du site, des habitudes actuelles de ceux qui le fréquentent, de manière à modifier aussi peu que possible le fragile équilibre actuel, mais en cherchant aussi à supprimer les causes actuelles de conflits.

Ses implications sur les principaux groupes d'utilisateurs concernés sont indiquées dans les pages suivantes.

Protection du site et promeneurs
(voir carte 1)

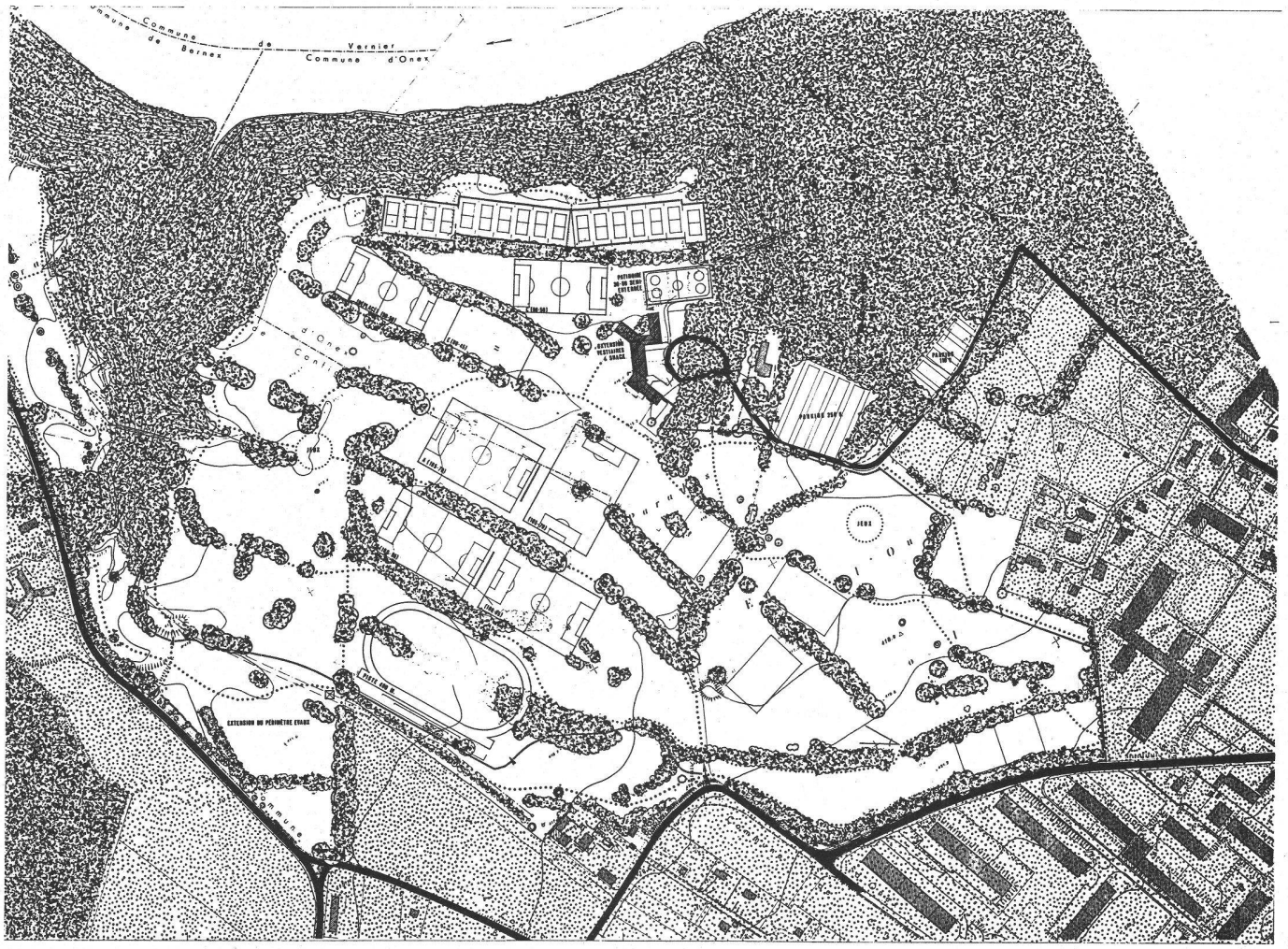
Dans le cadre du plan directeur, il est proposé que le site des Evaux passe tout entier en zone de verdure.

Son caractère actuel est totalement maintenu. Aucun chêne n'est touché. Certaines allées sont au contraire dégagées des taillis qui les étouffent, d'autres sont créées. Des bouleaux et des peupliers sont seuls, par endroits, abattus.

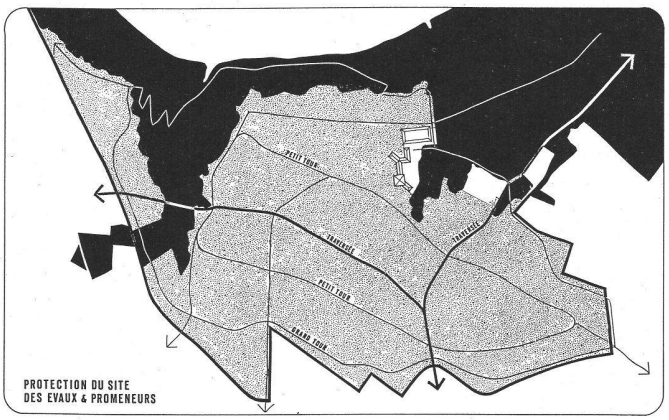
A l'exception d'un chemin périphérique où chiens et chevaux sont tolérés (voir plus loin), tous les sentiers restent comme aujourd'hui de simples sentes sur l'herbe.

Les nouveaux terrains de sport sont comme aujourd'hui implantés sans clôture entre eux: on se promène partout. Aucune nouvelle route n'est prévue. Les nouveaux parkings sont situés hors du site actuel. Les nouveaux bâtiments (self-service, vestiaires) et la patinoire prolongent le pavillon central actuel et sont partiellement enterrés.

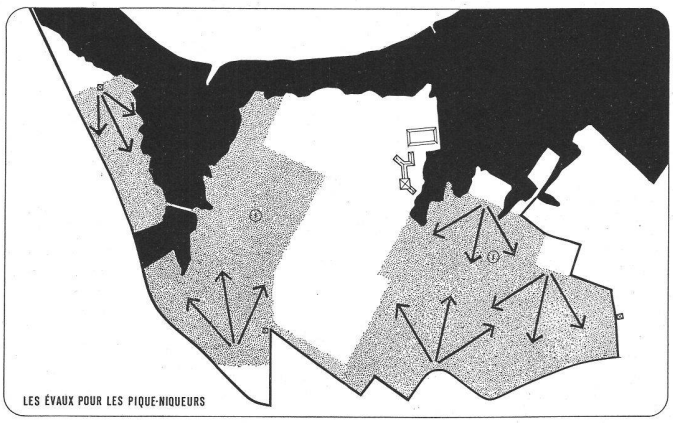
Une réserve biologique forestière est créée dans le Nant des Evaux. Le périmètre forestier



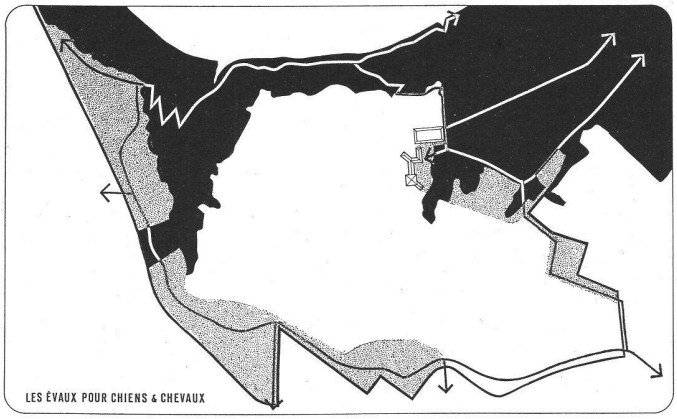
1



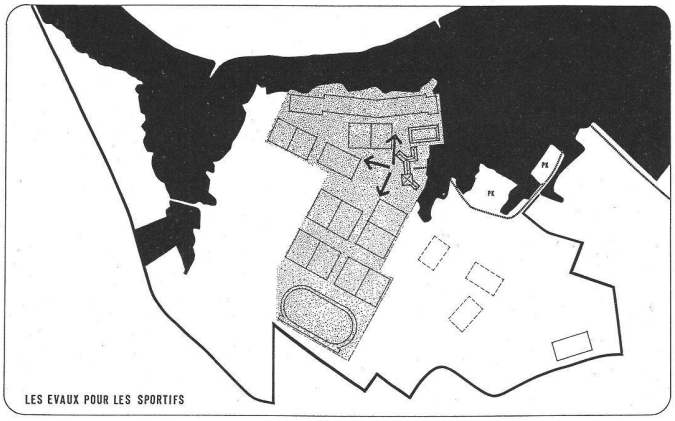
2



3



4



est étendu (3500 m²) pour se relier au Bois de Carabot en compensation d'une légère emprise (1000 m²) pour implanter la patinoire.

Les pique-niqueurs
(voir carte 2)
Les pique-niqueurs continuent de disposer du site de la même manière qu'aujourd'hui. Ceux qui ont des chiens s'installent le long de la route de Loex. Les autres zones de pique-nique ne sont pas salies par des crottes.
Les jours d'affluence, l'accès des pique-niqueurs pourrait être facilité par un accroissement des possibilités de parking le long de la route de Loex, limitant ainsi les conflits actuels avec les sportifs.
Les équipements seront limités à trois blocs sanitaires masqués par des talus ou de la végétation, de vastes poubelles aux points de sortie et éventuellement deux zones de jeux pour petits enfants.

Cavaliers et propriétaires de chiens
(voir carte 3)
Les chiens peuvent s'ébattre librement dans l'ouest du site, sur une dizaine d'hectares accessibles en voiture, ou à pied depuis les quartiers environnants.
Les chiens et leurs maîtres ont accès au bâtiment central et peuvent faire, par le bord du Rhône, le tour complet du site. Une liaison directe avec la Cité Nouvelle est également envisagée.
Les cavaliers restent comme aujourd'hui tolérés sur le tracé actuel qui sera renforcé en matériau du Salève pour éviter que les promeneurs ne s'enfoncent dans la boue.

Les sportifs
(voir carte 4)
L'accès des voitures par le chemin François-Chavaz est maintenu. 350 places de parking s'ajoutent aux 150 places actuelles.
Deux liaisons piétonnes directes avec la Cité Nouvelle peuvent être créées.
Le bâtiment actuel est agrandi (snack self-service et vestiaires) et dessert l'ensemble de la zone sportive. Celle-ci est complétée par une patinoire de 30 m sur 60, quatre nouveaux courts de tennis, deux grands terrains de football supplémentaires et une piste d'athlétisme de 400 mètres avec emplacements de saut et de lancer.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LOGEMENT (Suite et fin des cahiers 3/85 et 1/86)

Logement et comportement spatial des caisses de prévoyance[1]

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP), article 71, et son ordonnance (OPP 2), articles 54 à 59, définissent les limites des placements autorisés dans la gestion des fonds des caisses de prévoyance professionnelle. Jusqu'à 50% peuvent être placés dans la propriété d'immeubles d'habitation ou à usage commercial, y compris les participations à des sociétés immobilières, et jusqu'à 75% en y incluant les gages immobiliers. Etant donné l'accroissement légal que connaissent maintenant les fortunes de ces institutions, ce seront des milliards de francs par an qu'elles devront investir conformément aux normes citées. On sait que cet événement économique suscite craintes et espoirs; les concurrents sur le marché des placements immobiliers redoutent de ne plus trouver d'immeubles intéressants, certains prédisent aussi une flambée des prix des terrains à bâtir, alors que d'autres voix annoncent au contraire un relâchement sur le marché du logement, grâce à cet apport supplémentaire de capitaux.

Partant de l'idée que le comportement futur des caisses de prévoyance suivra de près leur action passée, nous avons cherché à connaître les attitudes et réalisations d'un groupe de caisses de prévoyance. La LPP précise que leurs fortunes doivent être gérées de manière à garantir un rendement raisonnable et la sécurité des placements (art. 71). Nous avons particulièrement voulu approfondir ce thème de la sécurité, pour savoir ce que cela signifiait pour les investisseurs, notamment quant aux types de logement et quant à leurs localisations.

Il faut d'emblée préciser que nous n'avons examiné qu'une partie de l'action des caisses de prévoyance, celle concernant les immeubles d'habitation ou à fonction commerciale, à l'exclusion de l'octroi d'hypothèques. Comme on le verra plus loin, ces caisses de prévoyance sont rarement des promoteurs-constructeurs, car elles se bornent, le plus souvent, à acheter des bâtiments existants, neufs ou anciens.

Pour notre étude, nous avons porté notre choix sur dix caisses lausannoises actives sur le marché immobilier. Il ne s'agit pas d'un échantillon représentatif, mais de cas symptomatiques permettant de cerner le comportement des investisseurs. Les informations ont été recueillies au cours d'entretiens avec les responsables qui ont souhaité garder l'anonymat.

[1] Les informations proviennent d'un mémoire de licence préparé à l'Institut de géographie de l'Université de Lausanne.

Caractéristiques des dix caisses de prévoyance

Caisse	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Fortune[1]	2500	160	158	140	70	40	38	22,5	11	5,5
% immobilier	40	18	28	38	25	14	16	50	55	59
Type[2]	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1

[1] En millions de francs pour l'année 1983.
[2] Type 1 = financière et/ou commerciale.
Type 2 = industrielle.

Ces dix caisses diffèrent par la fortune, le taux d'investissement dans l'immobilier et le secteur d'activité de la «maison mère».

Seules deux de ces caisses jouent réellement un rôle de promoteur-constructeur; elles disposent d'une grosse fortune et bénéficient de services internes plus développés leur permettant «l'aventure» de la construction, ressentie comme trop risquée et trop accaparante en temps par les caisses plus modestes.

Celles-ci ont parfois fait l'expérience de la construction, mais se sont limitées à une ou deux réalisations en raison des problèmes rencontrés. Les trois caisses les plus modestes sont aussi celles dont le taux d'investissement dans l'immobilier est de loin le plus élevé. En effet, l'achat d'un immeuble représente pour elles une part très importante de leur fortune, aussi ont-elles déjà atteint le seuil légal pour ce type d'investissement.

Le taux d'investissement dans l'immobilier varie non seulement d'une caisse à l'autre, mais encore pour chacune au cours des années. Ainsi, de 1970 à 1983, toutes n'ont pas investi en même temps ni à la même cadence. D'une manière générale, les fléchissements et les reprises ne suivent pas ceux de la courbe suisse et, par conséquent, ne reflètent pas la conjoncture économique (fig. 1).

Plus que l'adaptation à la conjoncture, c'est la stratégie dans l'espace qui nous intéresse. *Où les caisses de pension de la région lausannoise vont-elles investir* dans l'habitation et pour quels motifs?

Nos interlocuteurs, fidèles à la législation, recherchent une *rentabilité* correcte et une grande sécurité. La première dépend du niveau de demande dans la région, d'un côté, et de la qualité du service offert, de l'autre: état de l'immeuble, confort, dimensions des pièces et de l'appartement, localisation. Ce sont ces derniers critères que l'on retrouve à nouveau comme facteurs de *sécurité*.

Sans être le seul indicateur pertinent, la localisation joue un rôle prépondérant. Nous distinguerons à ce propos la microlocalisation (à petite échelle, c'est-à-dire le choix de la région ou de la localité) de la macrolocalisation (à grande échelle, c'est-à-dire le choix du quartier, de la rue, voire de la parcelle).

La *microlocalisation* (fig. 2) fournit quelques enseignements intéressants sur le comportement des caisses:

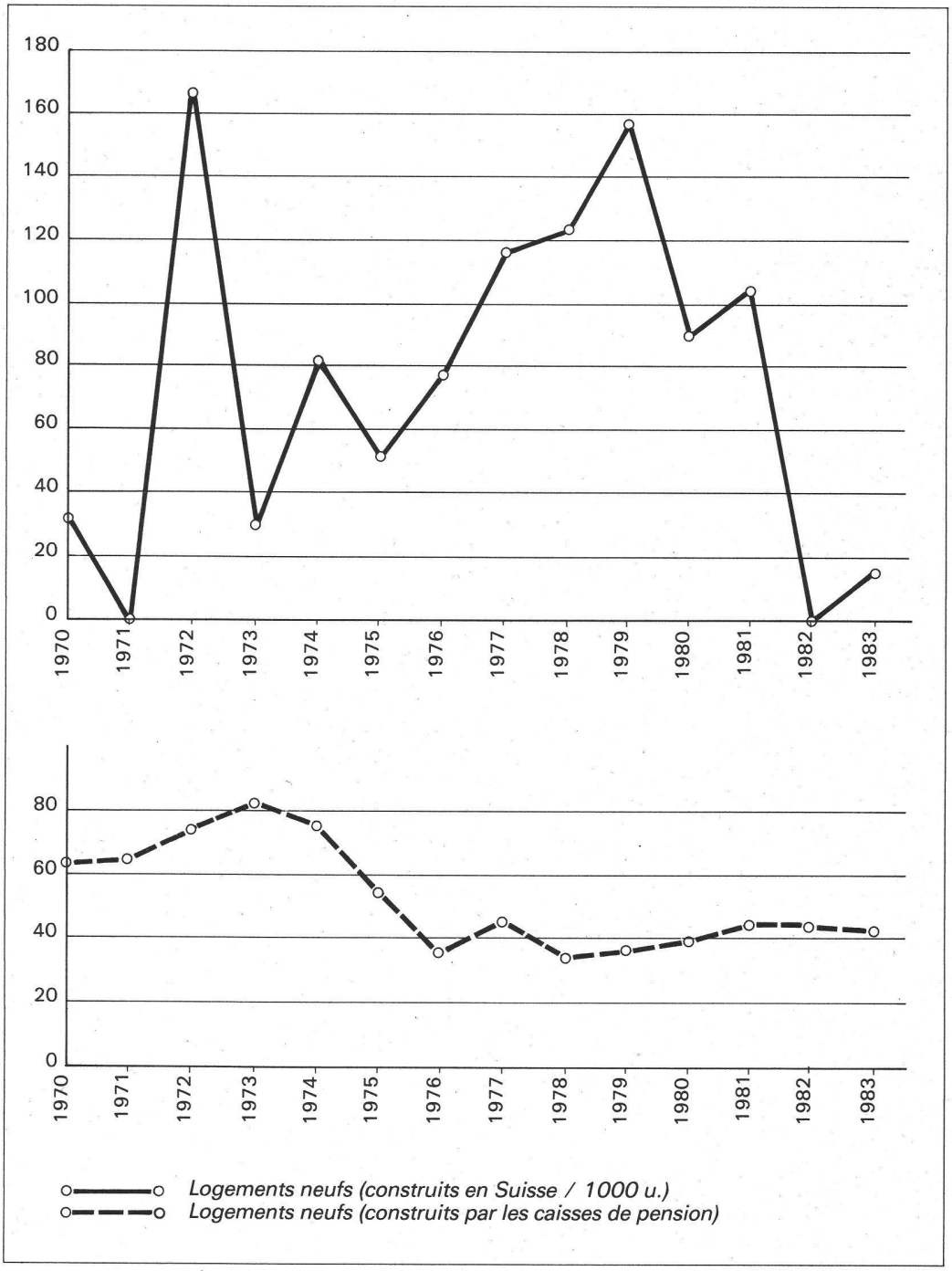
1. Il existe un réel souci de diversifier les lieux d'investissement, afin de répartir les risques en plusieurs endroits.
2. Les localisations «à risque» — régions marginales ou économiquement instables, petites villes et gros bourgs de campagne, secteurs de marché immobilier très concurrentiel — sont peu ou pas représentées sauf motivation particulière de la maison mère qui souhaite, par exemple, une nouvelle implantation de succursale ou de bureau et en profite pour faire l'acquisition par sa caisse de prévoyance d'un immeuble à affectation mixte.

3. Les investissements se répartissent dans des régions déjà fortement urbanisées, souvent le long de l'arc lémanique, où les besoins en logements sont les plus constants et où le risque de sous-location est pratiquement nul.
4. Enfin la périurbanisation n'est pas encouragée: les zones nouvellement gagnées par le développement urbain n'offriraient pas de garanties suffisantes en termes de postes d'emploi, et donc de stabilité des locataires, pour que les caisses de prévoyance prennent le risque d'y implanter ou d'y acheter des immeubles. Il faut ajouter que la périurbanisation crée surtout des logements de type villas, parfois des appartements en PPE, deux catégories de peu d'intérêt pour les caisses de prévoyance qui investissent afin de rester propriétaires.

C'est donc dans les communes les plus centrales de l'agglomération lausannoise que les caisses de prévoyance ont le plus souvent choisi de s'implanter — et c'est ici qu'intervient la notion de *macrolocalisation.* Qu'il s'agisse d'habitations ou de bâtiments affectés totalement ou en partie à des fonctions commerciales, c'est la proximité au centre qui est recherchée.

Ce critère n'est toutefois pas le seul dont se préoccupent nos investisseurs: le choix passe par la recherche d'un locataire idéal, tant en cas de construction qu'en cas d'achat d'im-

Figure 1.



meuble. Nous citerons deux exemples pour illustrer ce mécanisme:

- L'intérêt pour un petit immeuble de haut standing dans un environnement calme et verdoyant à proximité d'une cité universitaire découle de la probabilité de trouver comme locataires des fonctionnaires à hauts revenus.
- L'investissement dans un immeuble d'une trentaine de moyens et petits appartements en pleine zone industrielle se justifie par la demande probable de logements provenant des ouvriers et des petits employés travaillant dans ce périmètre.

Pour la macrolocalisation, la desserte en transports publics et la distance au lieu de travail — connu ou supposé — viennent en tête des préoccupations des investisseurs. Pour ce qui concerne l'environnement immédiat, les notions de calme, de vue, d'espaces verts sont pris en considération pour les immeubles de bon standing, mais sont traités comme des éléments trop aléatoires et sujets à des modifications indépendantes de la volonté de l'acquéreur pour les logements de bas de gamme.

Dans le futur, on peut supposer que les caisses soit s'engageront plus sur le marché immobilier, soit se cantonneront dans la même réserve face à la construction. Dans la première éventualité, elles devraient sans doute se grouper pour bénéficier de certaines économies d'échelle dans l'organisation de la promotion immobilière. En revanche, il apparaît vraisemblable que, aussi bien comme promoteurs directs que comme acheteurs clés en main, les institutions du deuxième pilier vont rester prudentes dans leurs choix de localisation, c'est-à-dire en élisant domicile dans les grandes agglomérations et les villes, petites ou moyennes, en évitant aussi bien les centres-villes que les communes périurbaines. Encore peut-on se demander si beaucoup ne préféreront pas placer leurs capitaux hors du secteur de l'habitation! Pour ouvrir des voies nouvelles au logement hors des grands centres, ne faudra-t-il pas s'adresser à d'autres bailleurs de fonds?

Marie-Christine Noverraz et Laurent Bridel,
Institut de géographie,
Université de Lausanne.

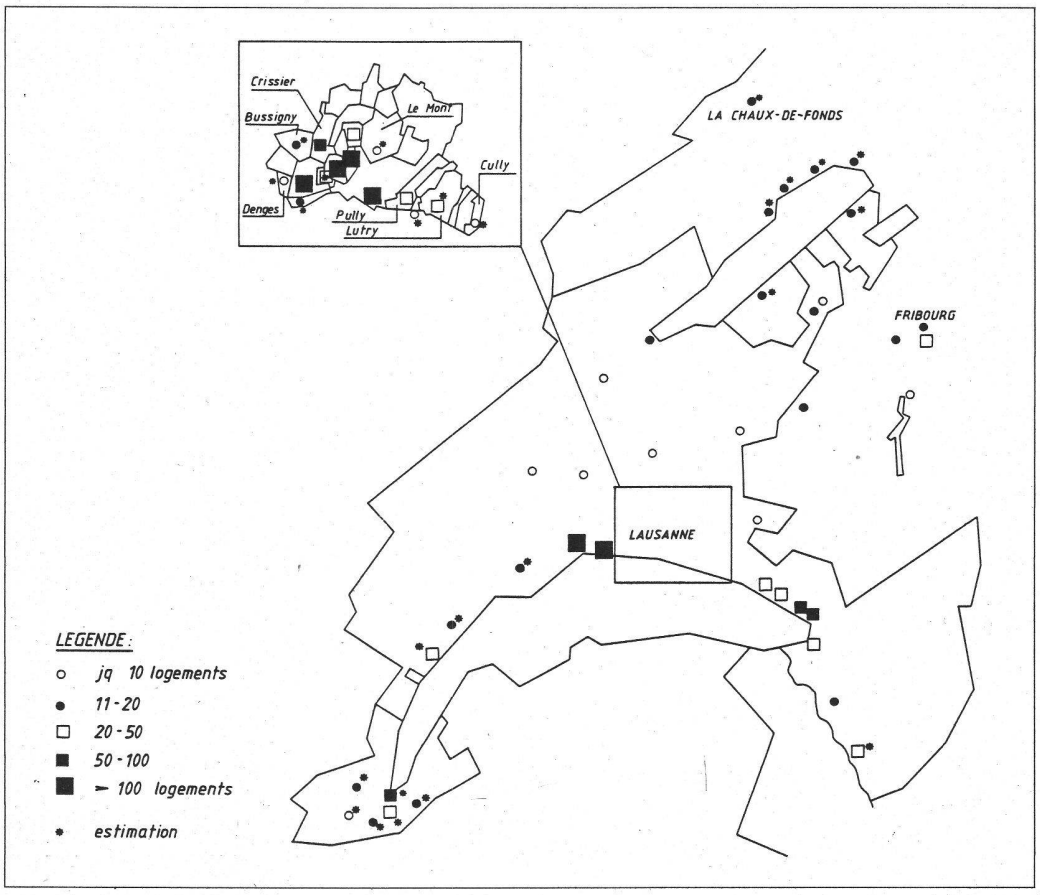


Figure 2.
Emplacement des immeubles d'habitation en propriété de dix caisses de pension domiciliées à Lausanne (1984).

Logement et aménagement du territoire

Conclusion

Mettre face à face la problématique du logement et celle de l'aménagement du territoire constitue à la fois un défi et un signe des temps. Ces deux préoccupations ont trop souvent jusqu'ici été traitées séparément, à l'image du cloisonnement administratif, légal et pratique de ces deux questions. Cet isolement a sans doute été bénéfique à la mise en place d'une structure claire de chacune d'elles; néanmoins il était temps de les confronter, ne serait-ce que pour mettre en lumière leurs points communs et leurs divergences. Ce procédé est d'ailleurs intéressant pour toutes sortes de problèmes et la mise en face de ces deux notions apporte quelque chose de plus que leur simple addition, elle offre un éclairage nouveau sur chacune d'elles et permet de les appréhender de manière à soulever une problématique porteuse de solutions intéressantes. Il suffit de mettre en relation, par exemple, aménagement du territoire et économie, aménagement du territoire et transports ou encore aménagement du territoire et extension urbaine pour soulever d'innombrables images fécondes en idées.

Logement et aménagement du territoire sont comme les deux maillons d'une chaîne continue entre la recherche du bien-être individuel et l'effort pour trouver un équilibre profitable à la collectivité. Les points de contacts entre ces deux maillons nous ont été décrits par les différentes personnes qui ont bien voulu nous présenter leur point de vue à ce propos; nous profitons ici de les en remercier.

Les collectivités locales. M. André Rouyer, architecte de la ville d'Yverdon-les-Bains, relève l'embarras provoqué par le surdimensionnement des zones étudié en période d'euphorie économique. Il reconnaît dès lors le rôle de l'aménagement du territoire comme instrument régulateur de l'utilisation du sol. Cependant, pour M. Rouyer, certains préjugés sont difficiles à surmonter, notamment l'ambiguïté entre l'accueil hypothétique de gros contribuables en périphérie de localité et le sacrifice du centre-ville au profit des activités tertiaires et aux dépens de l'habitat.

Les entrepreneurs. Pour M. Dominique Reymond, rédacteur au *Journal suisse des Entrepreneurs*, l'augmentation des besoins en logement est inéluctable; elle est fonction de l'aspiration de la population à plus de confort. Si le sol suisse est un bien rare, ne faut-il pas reconsidérer la question des surfaces agricoles en regard de la productivité des exploitations? Tout en restant parcimonieux avec notre sol, le choix de l'espace habitable doit rester une liberté fondamentale. L'aménagement du territoire, conçu par certains fonctionnaires fédéraux, va à l'encontre de cette liberté.

Genève, situation urbaine extrême. M. Fulvio Moruzzi décrit les conséquences économiques, sociales et foncières créées par un essoufflement de l'offre en logement dans un milieu caractérisé par un centre voué aux affaires, une couronne urbaine dévolue aux logements, trop souvent individuels, couronne elle-même ceinturée par une zone agricole légitime, certes, mais ô combien convoitée[1]. Quelle politique les collectivités publiques doivent-elles préconiser face au prix du sol, au zonage et à l'équipement?

Le point de rupture. Dans son article parfois polémique, M. Jean-Pierre Ding oppose la construction de logement qui se débat dans ses propres contradictions et l'aménagement du territoire qui, selon lui, flotte au-dessus des réalités dans un brouillard scientifique. La solution ne se trouverait-elle pas au niveau le plus bas, l'échelon local? La cohésion des communes n'est-elle pas le moyen pour sortir du tunnel?

Les nouveaux investisseurs. Mme Marie-Christine Noverraz et M. le professeur Laurent Bridel esquissent, à travers un échantillon, les effets possibles de l'arrivée sur le marché du sol et des logements, des capitaux provenant de la généralisation obligatoire de l'épargne du deuxième pilier. Les principes de l'aménagement du territoire vont-ils orienter les réalisations de ces nouveaux investisseurs? Le souci de placer ces nouveaux fonds dans des opérations sûres va-t-il infléchir la politique du logement et modeler une image différente de l'habitat?

Le point de vue social. M. Bernard Meizoz, dans le *Bulletin d'Informations* de la Société coopérative d'habitation, s'interroge sur les effets de l'aide des collectivités en matière de logement. Pour lui, une politique sociale du logement passe par l'application des principes de l'aménagement du territoire.

Les opinions les plus diverses exprimées dans ces colonnes s'accordent à penser que la réponse aux besoins en logement par la construction doit passer par l'aménagement du territoire, à condition que la pratique administrative soit fondée sur des principes clairs, explicites et admis démocratiquement. Il est certain que des *conditions de cohérence* doivent régler les mécanismes entre aménagement du territoire et construction de logements. Les seules lois du marché ne constituent pas des conditions suffisantes à la régulation de l'extension de la construction dans notre pays. Il est nécessaire que l'intérêt public garantisse la coordination entre logements et les autres fonctions utilisatrices du sol (transports, espaces verts, équipements techniques, constructions scolaires, emplois, aires commerciales, etc.). Ce sont ces conditions qui permettent d'améliorer le cadre de vie et qui rendent plus faciles les relations entre les différentes fonctions de la société.

Michel Jaques.

[1] On peut craindre que le manque de terrain et la tentation d'une surdensification de l'habitat ne conduisent à la disparition d'espaces publics indispensables à la vie collective d'un quartier.

Concept du plan directeur genevois: expérience concluante

A l'initiative de l'ASPAN-SO, sous l'égide de l'Association des communes genevoises conjointement avec le Département cantonal des travaux publics, se sont tenues les 5, 12 et 15 mai dernier, respectivement à la Salle communale de Thonex sur la rive gauche, au Muséum d'histoire naturelle pour la ville de Genève et à l'Aula de l'Ecole des Bondines à Meyrin pour la rive droite, trois séances d'information-débats sur le projet de concept du plan directeur de l'aménagement genevois du territoire national.

Bien revêtues, ces réunions permirent à M. le président Christian Grobet, parfaitement maître de son dossier, d'en exposer les ressorts essentiels et de répondre aux nombreuses questions d'un auditoire particulièrement intéressé. Urbanisation, équipements et transports publics; délassements et loisirs de plein air, infrastructure, sites et agriculture, toutes ouvertures et contraintes confondues furent tour à tour évoqués et analysés.

MM. les maires, conseillers administratifs et communaux eurent ainsi tout loisir de se

familiariser avec les directives cantonales, certes, de l'aménagement planifié, aux conséquences importantes ô combien pour l'avenir de leurs agglomérations locales.
Ce n'est pas notre propos, même si nous en pensons le plus grand bien, de nous prononcer sur le projet rendu obligatoire par les injonctions de la loi fédérale et surtout pas d'en apprécier par le menu jusqu'à leur terme les aléas de la procédure désormais du ressort du souverain cantonal. Nous nous bornerons à constater l'aboutissement — grâce à ces rencontres — de l'information et de la sensibilisation des édiles implicitement concernés. Cela à partir d'une impulsion de l'ASPAN au-delà de la synthèse de plus en plus convaincue de son rôle d'intermédiaire concret au bénéfice de la plus petite commune et, partant, du citoyen le plus éloigné des grands centres de décision. Les échos d'autant plus concluants qu'objectivement critiques en témoignent. Nos sentiments de reconnaissance à l'endroit de M. le président Grobet et son collaborateur M. Favre, de MM. Portales et Hug de l'Association des communes genevoises, et de nos collègues du comité Mme Ortis, MM. Ketterer et Schaffert n'en sont que plus sincères. Quant à M. Eric Choisy, qui à nos côtés sut en l'occurrence remarquablement convaincre l'assistance de la pertinence de l'action efficiente et désintéressée de notre association dont il fut le grand président, il a droit à notre gratitude ponctuée de notre admiration la plus vive.

Simon Kohler,
président de l'ASPAN-SO.

DROIT ET JURISPRUDENCE

Un arrêt du Tribunal fédéral

(Synthèse et commentaire d'un arrêt de droit administratif rendu en 1984, relatif à l'indemnisation d'un propriétaire en raison du bruit dû à la navigation aérienne.)
Voies de droit à disposition et compétences (ATF 110 Ib 368 ss).
Louis Jeanneret est propriétaire d'une parcelle de 2394 m², sise dans la commune genevoise de Bellevue et sur laquelle est construite la villa qu'il habite. Il a acquis cette propriété en 1966 pour le prix de 200 000 fr. et déclare y avoir effectué des travaux d'entretien et de transformation pour un montant de 211 410 fr. Cette propriété est distante d'environ 1 km et demi de l'extrémité nord-est de la piste de l'aéroport de Genève-Cointrin. Elle est, au début de l'affaire, en voie de classement en zone de bruit de sorte que l'édification et même l'utilisation pourront en être restreintes pour se conformer à des préoccupations d'«hygiène sociale», tendant à protéger l'habitat contre le bruit.
L'article 44 de la loi fédérale sur la navigation aérienne (LNA; RS 748.0) prévoit une possibilité d'indemnisation, sous certaines conditions, du propriétaire subissant de telles restrictions. Il s'agit alors d'une expropriation matérielle.
Parallèlement, il est admis de façon très générale que celui qui, du fait d'une activité d'intérêt public, est victime de nuisances excédant la mesure normale dans les rapports de voisinage peut demander l'expropriation formelle et l'indemnisation du droit de voisinage que lui confère l'article 684 du Code civil et que l'activité publique en cause viole durablement, voire définitivement. L'article 50 LNA permet l'expropriation formelle lorsque l'exploitation ou la construction d'un aéroport le requiert, non seulement pour cause de bruit, mais aussi, par exemple, de sécurité.
Louis Jeanneret a précisément fait valoir une prétention de 460 000 fr. en se fondant sur cette seconde voie. Tant le Conseil d'Etat du canton de Genève que le Département fédéral des transports, des communications et de l'énergie se sont opposés, par décision, à l'ouverture de la procédure correspondante, arguant que l'expropriation formelle des droits de l'article 684 CC était exclue vu que l'expropriation matérielle était prévue par l'article 44 LNA et que, de toute façon, une des conditions d'expropriation formelle (l'imprévisibilité) n'était pas remplie en l'espèce.
En droit, le Tribunal fédéral rappelle d'abord (considérant 1) que l'ouverture d'une procédure d'expropriation formelle et l'attribution de cette compétence (exercée contre indemnité) ne dépendent pas du bon plaisir de l'expropriant ou de l'autorité qui lui confère la compétence. La garantie de la propriété (art. 22*ter* de la Constitution fédérale) donne au titulaire des droits violés un vrai droit à la mise en œuvre de la procédure. En dernière instance, il y a recours de droit administratif au Tribunal fédéral contre le refus.
L'argument ayant trait au défaut d'une des conditions d'expropriation est également rejeté (considérant 3) pour un motif de procédure: sauf la question de la prescription, l'examen de ces conditions, de caractère technique, est du ressort de la Commission fédérale d'estimation, que seule l'ouverture de la procédure permet de saisir. A cet égard, ni l'autorité ni l'expropriant n'ont la compétence de préjuger, ils ne peuvent que plaider en cours de procès.
Enfin, au terme d'une analyse historique et téléologique (considérant 2), le Tribunal fédéral conclut que le propriétaire touché peut cumuler les voies de droit en expropriation, matérielle et formelle. Le recours est accepté, mais il est observé que la Commission fédérale d'estimation doit prendre garde à ce que l'on n'aboutisse pas à une double indemnisation ou à quelque surindemnisation que ce soit pour un même préjudice.
Relevons, pour notre part, que la nouvelle loi sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.0) ouvre une troisième voie de droit, permettant non plus un dédommagement en espèces, mais une mesure en nature: l'assainissement, lorsqu'il est réalisable du moins.

Luc Recordon,
juriste et ingénieur.