

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 10

Artikel: Après l'arrêté fédéral stabilisant la construction : memento pratique

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127180>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

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

Mémento pratique

30

1. Sources légales

- Arrêté fédéral concernant la stabilisation du marché de la construction du 25 juin 1971 (Recueil officiel page 961);
- ordonnance concernant la stabilisation du marché de la construction du 30 juin 1971 (Recueil officiel page 967);
- arrêté du Conseil fédéral désignant les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, du 30 juin 1971 (Recueil officiel page 973);
- ordonnance du préposé à la stabilisation du marché de la construction concernant l'interdiction temporaire de construire dans les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, du 7 juillet 1971 (Recueil officiel page 1035);
- ordonnance concernant la compétence et la procédure de recours en matière d'autorisation relative aux mesures de stabilisation du marché de la construction, du 26 juillet 1971 (Recueil officiel page 1126);
- arrêté du Conseil fédéral concernant d'autres régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, du 26 juillet 1971 (Recueil officiel page 1129);
- ordonnance du préposé à la stabilisation du marché de la construction concernant l'interdiction temporaire de

construire dans d'autres régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, du 26 juillet 1971 (Recueil officiel page 1131);

- annexe de l'ordonnance du préposé (Recueil officiel page 1133).

2. Durée de validité

L'arrêté fédéral du 25 juin 1971 aura vraisemblablement une durée de trois ans. Etant déclaré urgent, il sera soumis à la votation populaire dans le délai d'une année au moins, selon l'article 89 bis de la Constitution. Les ordonnances et autres dispositions du préposé n'ont qu'une durée temporaire.

3. Régions concernées

- On considère comme région un ensemble de communes dont le territoire est contigu et dans lesquelles la demande en matière de construction et la capacité de production forment un marché présentant une certaine homogénéité;
- dans ces régions, l'industrie de la construction est réputée mise à trop forte contribution lorsque la demande excède le volume des travaux exécutés l'année précédente, compte tenu de l'accroissement de la capacité de production, du renchérissement et de la réserve de commandes nécessaires pour assurer une activité sans solution de continuité, ainsi que, le cas échéant, d'une utilisation insuffisante de la capacité de production de l'industrie de la construction au sens strict du terme.

En Suisse romande, les régions concernées sont:

- la région de Lausanne, y compris les communes de Prilly, Pully, Renens, Crissier, Chavannes, Belmont, Epalinges, Jouxens, Le Mont, Paudex, Romanel, Lutry, Bussigny, Ecublens, Saint-Sulpice;
- la région de Montreux-Vevey, y compris le territoire des communes de Montreux, Veytaux, Corseaux, Corsier, La Tour-de-Peilz.
- la région de Genève, comprenant l'ensemble du territoire du canton, à l'exception de la commune de Céligny;
- la région de Morges, comprenant le territoire des communes de Morges, Préverenges, Denges, Echandens, Lonay, Echichens, Tolochenaz;

Il faudra, à l'avenir, procurer ou même octroyer aux communes et aux associations communales des crédits d'investissements devant les aider ou leur permettre de financer le développement de leur infrastructure. Il est en effet important d'orienter davantage vers des objectifs régionaux l'aide traditionnelle des cantons et de la Confédération. Mais, a ajouté M. Brugger, promouvoir le développement économique régional ne sera d'ailleurs pas du ressort exclusif de la Confédération. Il importe que l'initiative parte, et reçoive l'appui soutenu, avant tout de la population intéressée elle-même, des partis politiques, des autorités régionales et cantonales. Notre principale tâche, a alors conclu le conseiller fédéral Brugger, sera de concilier notre fédéralisme avec les impératifs que nous fixe l'époque moderne. C'est une tâche difficile.

- la région de Montana-Crans, comprenant le territoire des communes de Montana, Randogne, Icogne, Lens, Chermignon, Ayent;
- la région de Monthey, comprenant le territoire de la commune de Monthey;
- la région de Neuchâtel, comprenant le territoire des communes de Neuchâtel, Corcelles-Cormondèche, Peseux, Hauterive, Marin-Epagny, Saint-Blaise, Auvernier.

4. Interdiction de démolir

Dans les régions susmentionnées, il est interdit temporairement de démolir des maisons d'habitation et des immeubles commerciaux.

Cette interdiction n'est pas applicable dans les cas suivants:

- une démolition est ordonnée pour des raisons d'hygiène ou de sécurité;
- une démolition permet la construction de logements à loyers modérés;
- une démolition permet l'assainissement d'une zone d'habitation;
- les circonstances particulières et des motifs impérieux sont réservés.

Concernant les législations cantonales relatives à l'interdiction de démolir (pour la Suisse romande, les cantons de Vaud et Genève), ces dispositions sont suspendues pendant la durée de validité de l'arrêté fédéral *dans la mesure où les prescriptions cantonales sont moins rigoureuses que la réglementation fédérale.*

5. Interdiction de construire

a) Principe

Dans les régions susmentionnées, à l'exception de la région de Neuchâtel, comprenant le territoire des communes de Neuchâtel, Corcelles-Cormondèche, Peseux, Hauterive, Marin-Epagny, Saint-Blaise, Auvernier, où seule l'interdiction de démolir est applicable, certaines catégories de constructions sont interdites depuis le 9 juillet 1971 jusqu'au 30 septembre 1971.

L'interdiction frappe les constructions suivantes:

- bâtiments administratifs publics et privés;

- installations de sport;
- constructions nouvelles et agrandissements pour l'industrie et l'artisanat d'un volume supérieur à 20 000 m³ ou dont le coût de construction excède 4 millions de francs;
- cinémas, salles de spectacles, dancings et autres locaux de divertissement;
- musées, halles d'exposition et maisons de congrès;
- *maisons pour une famille d'un volume supérieur à 1200 m³ ou dont le coût excède 350 000 francs;*
- *maisons de vacances ou de week-end d'un volume supérieur à 700 m³ ou dont le coût excède 200 000 francs;*
- maisons à appartements résidentiels et propriétés par étages de luxe. Sont réputées maisons à appartements résidentiels de luxe des maisons dans lesquelles sont loués en liaison notamment avec des services collectifs, des appartements dont le coût de construction excède 250 francs par m³. Sont réputés logements de luxe en propriété par étages les logements qui sont vendus à des tiers et dont le coût de construction excède 250 francs par m³. Par coût, il faut entendre l'ensemble des dépenses (frais de construction bruts) qu'entraîne l'ouvrage auxquels s'ajoutent les frais de raccordement ainsi que les taxes et intérêts de la construction. Il ne comprend pas les dépenses occasionnées par l'acquisition du terrain et de droits;
- stations distributrices d'essence avec ou sans service;
- hôtels et restaurants dont le coût excède un million de francs;
- centres d'achats, grands magasins offrant un choix limité de marchandises et commerces indépendants groupés dont le coût excède un million de francs;
- succursales de banques;
- constructions militaires;
- constructions de protection civile, à l'exception des centres d'instruction;
- stations de recherches et d'essais agricoles et sylvicoles;
- constructions à but religieux dont le coût excède un million de francs;
- constructions douanières.

b) Exceptions

Les catégories énumérées ci-dessus sont soustraites à l'interdiction temporaire de construire si elles font partie intégrante des catégories de travaux énumérées ci-après et si elles sont exécutées en même temps qu'eux :

- logements à loyers modérés;
- hygiène et assistance;
- protection de l'environnement;
- éducation et formation.

A l'exception des maisons de vacances (limite 200 000 francs), l'interdiction ne s'applique pas non plus aux projets dont le coût est inférieur à 300 000 francs.

Dans la mesure où des agrandissements et des transformations excèdent 300 000 francs, l'interdiction de construire s'applique également. Elle ne s'applique pas en revanche aux travaux d'entretien destinés à maintenir des immeubles existants.

6. Condition pour obtenir une dérogation

Une dérogation à l'interdiction temporaire de démolir ou de construire peut être obtenue dans les conditions suivantes :

le maître d'ouvrage doit prouver que la démolition ou la construction se justifie pour un motif impérieux et que le refus de la dérogation lui causerait un préjudice excessif. Cette preuve est considérée comme administrée lorsque préalablement au 26 mai 1971, le maître d'ouvrage a obtenu, à titre définitif, une autorisation de construire ou une autorisation éventuelle de démolir et passé en bonne et due forme un contrat portant sur la réalisation du gros œuvre. Un projet de construction est considéré comme prêt à tous égards à être exécuté lorsqu'il existe un devis apuré et des plans d'exécution usuels pour des travaux s'étendant sur une année, lorsque le financement est assuré, lorsque l'autorisation de construire a été délivrée et lorsqu'un contrat d'entreprise pour la réalisation du gros œuvre a été conclu.

7. Procédure

Toute démolition d'une maison d'habitation ou d'un immeuble commercial doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Sont compétents pour accorder des autorisations de démolir :

- le service cantonal ou communal désigné par le canton lorsque la démolition est ordonnée pour des raisons d'hygiène ou de sécurité;
- le service cantonal, lorsque la démolition permet la construction de logements à loyers modérés;
- le préposé du Conseil fédéral à la stabilisation du marché de la construction, lorsque, faute de démolition, l'assainissement d'une zone d'habitations serait empêché ou lorsque l'autorisation doit être accordée en raison de circonstances particulières et de motifs impérieux (voir chiffre 6 ci-dessus).

Tous les travaux de construction se rapportant à des bâtiments ou à des installations de sport doivent, avant d'être entrepris, faire l'objet d'une autorisation.

Sont compétents pour accorder les autorisations :

- le service cantonal ou communal désigné par le canton lorsque :
 - a) de toute évidence, la catégorie de construction en cause n'est pas assujettie à l'interdiction temporaire de construire;
 - b) le projet est nettement destiné à remédier à des dommages consécutifs à des cas de force majeure;
 - c) le coût de construction se situe de toute évidence au-dessous de 300 000 francs;
 - d) il s'agit de constructions mixtes (une construction est réputée mixte lorsqu'elle comprend une partie assujettie à l'interdiction temporaire de construire – voir chiffre 5 ci-dessus – les deux parties étant appelées à être exécutées sur les mêmes fondations ou à avoir un toit commun ou à être reliées entre elles d'une autre manière); dans ce cas, la part des catégories assujetties à l'interdiction temporaire de construire doit représenter moins d'un tiers de la construction mixte dans son ensemble.
- le service cantonal, lorsque le projet de construction fait partie intégrante des catégories de travaux énumérées ci-après et qu'il est exécuté en même temps qu'eux : logements à loyers modérés, hygiène et assistance, protection de l'environnement, éducation et formation;
- le préposé lorsqu'une dérogation doit être accordée et que la preuve est administrée que la construction envi-

sagée répond à un besoin urgent et qu'elle est prête à tous égards à être exécutée.

8. Recours

Les décisions du service communal ou cantonal peuvent être déférées dans les trente jours au préposé.

Les décisions sur recours rendues par le préposé peuvent être déférées dans les trente jours au Tribunal fédéral par la voie du recours de droit administratif.

Le préposé peut déférer dans les trente jours au Tribunal fédéral par la voie du recours de droit administratif les décisions du service communal ou cantonal.

Les décisions du préposé statuant en première instance peuvent être déférées dans les trente jours par voie de recours administratif au Département fédéral de l'économie publique.

Les décisions du Département fédéral de l'économie publique peuvent être déférées dans les trente jours au Tribunal fédéral par la voie du recours de droit administratif.

9. Autorités compétentes

a) Autorités fédérales

A la différence des mesures conjoncturelles de 1964, les présentes mesures sont essentiellement du ressort de la Confédération. A cet effet, le Conseil fédéral a nommé un préposé spécial en la personne de M. R. Meier, ancien conseiller d'Etat zurichois. Le préposé est compétent:

- pour définir les régions dans lesquelles s'applique l'arrêté fédéral du 25 juin 1971;
- pour définir les catégories de constructions soumises à interdiction;
- pour accorder les éventuelles dérogations.

Il est assisté dans cette tâche d'un certain nombre de fonctionnaires ainsi que d'une commission consultative composée de MM. P. Aeby, délégué du Vorort; W. Buhlmann, ancien conseiller d'Etat lucernois; E. Canonica, président central de la FOBB; J.-P. Delamuraz, municipal; K. Flubacher, conseiller national; W. Jucker, Union syndicale suisse; V. Losinger, président du Conseil d'administration de Losinger S.A.; W. Messmer, vice-président de l'USAM; F. Picot, conseiller d'Etat, Genève; von Tobel, directeur du Bureau fédéral des constructions; F. Berger, délégué du Conseil fédéral pour la construction de loge-

ments; H. Kneubühler, délégué pour les questions conjoncturelles; K. Fröhlicher, secrétaire général du Département fédéral de l'économie publique; M. Rudolf, de la Division de justice du Département fédéral de justice et police.

b) Autorités cantonales

Dans les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, le préposé fédéral nomme des Commissions d'experts. Ces commissions sont à la disposition du préposé à titre consultatif pour les questions relevant de l'application régionale de l'arrêté du 25 juin 1971 et de son ordonnance.

En principe, les Commissions d'experts sont à la disposition du préposé fédéral à titre consultatif pour toutes les tâches résultant de l'application des dispositions fédérales. Ces commissions exercent leur pouvoir consultatif dans les domaines suivants:

- assujettissement des catégories de construction à l'arrêté fédéral;
- libération des catégories de constructions de leur assujettissement à l'arrêté fédéral;
- étude de cas individuels qui revêtent une importance de principe;
- détermination par région des limites concernant la construction de logements à loyers modérés;
- détermination par régions des limites concernant la construction de maisons à appartements résidentiels et de propriétés par étages de luxe.

10. Conclusions (provisoires)

Il est prématuré de se prononcer sur les effets développés par l'arrêté fédéral du 25 juin 1971. On doit néanmoins constater que mis à part la décision prise au niveau du Conseil fédéral de tempérer le marché de la construction, les mesures d'exécution sont intervenues d'une manière assez confuse et sans grande coordination entre autorité fédérale et autorités cantonales, du moins en ce qui concerne la Suisse romande. Les conclusions pourront être plus étayées lorsque les dispositions fédérales fonctionneront pleinement. On pourra alors examiner la répercussion de ces mesures sous l'angle régional et voir particulièrement si le développement du secteur immobilier n'est pas freiné au-delà de ce qui est admissible.