

# **Arrêté fédéral concernant la stabilisation du marché de la construction**

(Du 25 juin 1971)

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*

vu le message du Conseil fédéral du 26 mai 1971<sup>1)</sup>,

*arrête:*

## **I. Interdiction de démolir et ajournement de projets de construction**

Article premier

*Principe*

<sup>1</sup> La Confédération s'emploie, avec le concours des cantons, des communes et des milieux économiques intéressés, à stabiliser le marché de la construction.

<sup>2</sup> A cet effet, il est prévu de décréter, selon les dispositions ci-après, une interdiction temporaire de démolir et d'exécuter des projets de construction qui ne sont pas de première urgence dans des régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution.

Art. 2

*Interdiction temporaire de démolir*

Il est temporairement interdit, dans les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, de faire démolir des maisons d'habitation et des immeubles commerciaux.

Art. 3

*Exceptions à l'interdiction temporaire de démolir*

- <sup>1</sup> L'interdiction temporaire de démolir n'est pas applicable dans les cas où:
- a. Une démolition est ordonnée pour des raisons d'hygiène ou de sécurité;
  - b. Une démolition permet la construction de logements à loyers modérés;
  - c. Faute de démolition, l'assainissement d'une zone d'habitation serait empêché.

<sup>1)</sup> FF 1971 I 1143

<sup>2</sup> Des dérogations peuvent être accordées si l'on peut faire état, preuves à l'appui, de circonstances particulières et de motifs impérieux.

#### Art. 4

##### *Interdiction temporaire de construire*

Dans les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, les travaux de construction, transformations comprises, des catégories énumérées ci-après peuvent être assujettis à une interdiction temporaire:

- a. Bâtiments administratifs publics et privés;
- b. Installations de sport (piscines, halles de gymnastique, patinoires, places de sport, etc.);
- c. Constructions nouvelles et agrandissements pour l'industrie et l'artisanat d'un volume supérieur à 20 000 m<sup>3</sup> ou dont le coût de construction excède 4 millions de francs (à moins qu'ils ne soient affectés à la rationalisation ou à la recherche);
- d. Cinémas, salles de spectacles, dancings et autres locaux de divertissement;
- e. Musées, halles d'exposition et maisons de congrès;
- f. Maisons pour une famille d'un volume supérieur à 1200 m<sup>3</sup> ou dont le coût excède 350 000 francs;
- g. Maisons de vacances ou de week-end d'un volume supérieur à 700 m<sup>3</sup> ou dont le coût excède 200 000 francs;
- h. Maisons à appartements résidentiels et propriétés par étages de luxe;
- i. Stations distributrices d'essence avec ou sans service;
- k. Hôtels et restaurants dont le coût excède 1 million de francs;
- l. Centres d'achat, grands magasins offrant un choix limité de marchandises et commerces indépendants groupés, dont le coût excède 1 million de francs;
- m. Succursales de banque;
- n. Constructions militaires;
- o. Constructions de protection civile, à l'exception des centres d'instruction;
- p. Stations de recherches et d'essais agricoles et sylvicoles;
- q. Constructions à but religieux dont le coût excède 1 million de francs;
- r. Constructions douanières.

#### Art. 5

##### *Exceptions à l'interdiction temporaire de construire*

<sup>1</sup> Sont soustraits à l'interdiction temporaire de construire les projets de construction visés à l'article 4 s'ils font partie intégrante des catégories de travaux énumérés ci-après et s'ils sont exécutés en même temps qu'eux:

- a. Logements à loyers modérés;
- b. Hygiène et assistance;

c. Protection de l'environnement;

d. Education et formation.

<sup>2</sup> L'interdiction temporaire de construire ne s'applique pas non plus aux travaux servant à remédier aux dommages consécutifs à des cas de force majeure ni aux projets dont le coût est inférieur à 300 000 francs; l'article 4, lettre g, est réservé.

<sup>3</sup> Dans des cas d'espèce, une dérogation sera en outre accordée si la preuve est administrée que la construction envisagée répond à un besoin urgent et qu'elle est prête à tous égards à être exécutée.

#### Art. 6

##### *Constructions mixtes*

L'interdiction temporaire de construire s'applique aussi aux constructions mixtes si la partie relevant d'une des catégories visées à l'article 4 représente, quant au volume et au coût, plus du tiers de l'ensemble de l'ouvrage.

#### Art. 7

##### *Compétence*

<sup>1</sup> Après avoir entendu les cantons, le Conseil fédéral désigne les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution.

<sup>2</sup> L'application du présent arrêté est du ressort d'un préposé dont la nomination relève du Conseil fédéral.

<sup>3</sup> Le préposé coopère avec les cantons et recourt aux services d'experts choisis dans l'économie.

## **II. Obligation de renseigner**

#### Art. 8

Le Conseil fédéral peut astreindre des autorités, des maîtres d'ouvrages et leurs mandataires, ainsi que des entreprises à fournir les renseignements que requiert l'exécution du présent arrêté.

## **III. Peines et mesures administratives**

#### Art. 9

##### *Infractions à l'arrêté*

<sup>1</sup> Celui qui, en tant que propriétaire d'une maison d'habitation ou d'un immeuble commercial, l'aura fait démolir illicitement,

celui qui, en sa qualité de maître d'ouvrage, aura illicitement fait mettre en chantier ou fait poursuivre des travaux de construction assujettis à une interdiction temporaire au sens du présent arrêté,

celui qui, dans le dessein d'obtenir une dérogation ou de la procurer à un tiers, aura donné des renseignements inexacts ou incomplets,

celui qui ne se sera pas conformé à l'obligation de renseigner, sera puni, s'il a agi intentionnellement, d'arrêts ou d'une amende de 100 000 francs au plus. La tentative et la complicité sont également punissables.

<sup>2</sup> Si le délinquant a agi par négligence, il sera puni d'une amende de 50 000 francs au plus.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral peut prévoir les mêmes peines pour les infractions aux dispositions d'exécution.

#### Art. 10

##### *Infractions commises dans une entreprise par un mandataire, etc.*

<sup>1</sup> Lorsqu'une infraction est commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou en commandite ou d'une entreprise individuelle, ou de quelque autre manière dans l'exercice d'une activité pour un tiers, les dispositions pénales sont applicables aux personnes physiques qui ont commis l'acte.

<sup>2</sup> Le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté qui a connaissance de l'infraction ou qui en a eu connaissance après coup et qui, bien qu'il en ait eu la possibilité, omet de la prévenir ou d'en supprimer les effets encourt la même peine que l'auteur.

<sup>3</sup> Lorsque l'infraction est due au fait que le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté a manqué à ses devoirs de surveillance ou de diligence, il est soumis aux mêmes dispositions pénales que l'auteur; il pourra toutefois n'encourir qu'une amende.

<sup>4</sup> Lorsque le chef d'entreprise ou l'employeur, le mandant ou le représenté est une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, une entreprise individuelle ou une collectivité sans personnalité juridique, les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas s'appliquent aux organes et à leurs membres, associés gérants, dirigeants effectifs ou liquidateurs fautifs.

#### Art. 11

##### *Prescription de l'action pénale*

L'action pénale se prescrit par deux ans.

#### Art. 12

##### *Compétence et communication de jugements*

<sup>1</sup> La poursuite et le jugement des infractions incombent aux cantons.

<sup>2</sup> Tous les jugements, prononcés pénaux des autorités administratives et ordonnances de non-lieu seront communiqués sans délai et gratuitement, en

expédition intégrale, au Ministère public de la Confédération, à l'intention du Conseil fédéral.

Art. 13

*Mesures administratives*

Si des travaux de démolition ou de construction sont mis en chantier ou poursuivis illicitement, le gouvernement cantonal ou le service désigné par lui est tenu, indépendamment de la poursuite pénale, d'en ordonner la suspension.

**IV. Dispositions d'exécution et disposition transitoire**

Art. 14

*Exécution*

<sup>1</sup> Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution nécessaires.

<sup>2</sup> Les cantons seront appelés à coopérer.

<sup>3</sup> Les gouvernements cantonaux peuvent, pour la durée du présent arrêté, prolonger les délais prévus par les dispositions cantonales et communales sur les constructions ou modifier des prescriptions sur le cours des délais et l'application du régime de l'autorisation en matière de police des constructions.

Art. 15

*Disposition transitoire*

Sont soustraits à l'interdiction temporaire de démolir et de construire tous les travaux de démolition et de construction qui étaient en cours d'exécution lors de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 16

*Entrée en vigueur*

<sup>1</sup> Le présent arrêté est déclaré urgent. Il entre en vigueur à la date de sa publication et a effet pendant trois ans. Le Conseil fédéral peut l'abroger avant l'expiration de ce délai.

<sup>2</sup> Le présent arrêté sera soumis à la votation du peuple et des cantons selon l'article 89<sup>bis</sup>, 3<sup>e</sup> alinéa, de la constitution.

Ainsi arrêté par le Conseil des Etats

Berne, le 25 juin 1971

Le président, **Theus**

Le secrétaire, **Sauvant**

Ainsi arrêté par le Conseil national

Berne, le 25 juin 1971

Le président, **Weber**

Le secrétaire, **Hufschmid**

*Le Conseil fédéral arrête:*

L'arrêté fédéral ci-dessus sera mis à exécution.

Berne, le 25 juin 1971

Par ordre du Conseil fédéral suisse:

Le chancelier de la Confédération,

**Huber**

## **Ordonnance concernant la stabilisation du marché de la construction**

(Du 30 juin 1971)

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu les articles 8 et 14, 1<sup>er</sup> alinéa, de l'arrêté fédéral du 25 juin 1971 <sup>1)</sup> concernant la stabilisation du marché de la construction (appelé ci-après «arrêté fédéral»),

*arrête:*

### Article premier

*Régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution*

<sup>1</sup> On entend généralement par région au sens de l'arrêté fédéral un ensemble de communes dont le territoire est contigu et dans lesquelles, compte tenu de la mobilité usuelle, la demande en matière de construction et la capacité de production forment un marché présentant une certaine homogénéité.

<sup>2</sup> Le volume des constructions exécutées l'année précédente, compte tenu de l'accroissement de la productivité, sert en règle générale à déterminer la capacité de production.

<sup>3</sup> Les projets de construction annoncés servent en règle générale à déterminer la demande en matière de construction.

<sup>4</sup> 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.

### Art. 2

#### *Démolition*

Il y a démolition lorsque d'importants éléments d'un bâtiment disparaissent, le rendant impropre à sa précédente destination.

<sup>1)</sup> RO 1971 961

## Art. 3

*Interdiction temporaire de construire*

<sup>1</sup> Sont assujettis à l'interdiction temporaire de construire les constructions nouvelles, les agrandissements et les transformations.

<sup>2</sup> Les travaux d'entretien destinés en majeure partie à maintenir la valeur d'ouvrages existants sont soustraits à l'interdiction temporaire de construire.

## Art. 4

*Coût*

Par coût, on entend l'ensemble des dépenses (frais de construction bruts) qu'entraîne l'ouvrage, auxquelles s'ajoutent les frais de raccordement, ainsi que les taxes et intérêts de la construction. Le coût ne comprend pas les dépenses occasionnées par l'acquisition du terrain et de droits, ni celles qui sont affectées à l'achat de machines et d'équipements techniques servant directement à des fins industrielles ou artisanales.

## Art. 5

*Volume*

Le volume des bâtiments se calcule selon la norme 116 de la Société suisse des ingénieurs et des architectes. Il sert normalement de base pour le calcul du coût de construction proprement dit du bâtiment.

## Art. 6

*Bâtiments administratifs*

On entend par bâtiments administratifs au sens de l'article 4, lettre *a*, de l'arrêté fédéral tous les bâtiments dans lesquels s'exercent de fonctions relevant de la direction, de l'organisation et de l'administration, c'est-à-dire les bâtiments qui ne sont pas directement affectés à la production ou qui ne servent pas à la prestation de services en faveur de tiers.

## Art. 7

*Rationalisation*

On entend par constructions affectées à la rationalisation au sens de l'article 4, lettre *c*, de l'arrêté fédéral toutes les constructions nouvelles et tous les agrandissements permettant d'accroître la production sans augmenter notablement l'effectif du personnel.

## Art. 8

*Appartements et propriétés par étages de luxe*

<sup>1</sup> Sont réputées maisons à appartements résidentiels de luxe au sens de l'article 4, lettre *h*, de l'arrêté fédéral les maisons dans lesquelles sont loués, en liaison notamment avec des services collectifs, des appartements dont le coût de construction excède 250 francs par m<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Sont réputés logements de luxe en propriété par étage au sens de l'article 4, lettre *h*, de l'arrêté fédéral, les logements qui sont vendus à des tiers et dont le coût de construction excède 250 francs par m<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Selon les conditions régionales, les limites de coût fixées aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas peuvent être relevées ou abaissées de 10 pour cent.

## Art. 9

*Grands magasins offrant un choix limité de marchandises*

On entend par grands magasins offrant un choix limité de marchandises au sens de l'article 4, lettre *l*, de l'arrêté fédéral, les bâtiments qui servent à la vente en libre service d'un assortiment limité de denrées alimentaires et autres articles dont la commercialisation est généralement aisée.

## Art. 10

*Logements à loyers modérés*

Après avoir entendu les commissions régionales d'experts, le préposé détermine la limite supérieure au-dessous de laquelle des logements sont considérés comme étant à loyers modérés. Il se fondera notamment, compte tenu des conditions régionales, sur le coût de construction et les loyers.

## Art. 11

*Constructions au titre de la protection de l'environnement*

Les constructions au titre de la protection de l'environnement au sens de l'arrêté fédéral comprennent toutes celles qui servent à protéger l'homme et son milieu naturel contre les atteintes nuisibles ou incommodes.

## Art. 12

*Constructions mixtes*

<sup>1</sup> Une construction est notamment réputée mixte au sens de l'article 6 de l'arrêté fédéral lorsqu'elle comprend une partie assujettie à l'interdiction temporaire de construire, 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.

<sup>2</sup> Pour les constructions mixtes, la part relevant d'une des catégories visées à l'article 4 de l'arrêté fédéral se calcule, quant au volume, selon la norme 116 de la Société suisse des ingénieurs et des architectes. Quant au coût, cette part est déterminée d'après la notion du coût définie à l'article 4 de la présente ordonnance.

#### Art. 13

##### *Dérogation*

<sup>1</sup> Conformément aux articles 3, 2<sup>e</sup> alinéa, et 5, 3<sup>e</sup> alinéa, de l'arrêté fédéral, une dérogation à l'interdiction temporaire de démolir ou de construire peut être accordée dans des cas d'espèce.

<sup>2</sup> 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 aussi considérée comme administrée lorsque, préalablement au 26 mai 1971 (date de la proposition du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale), 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 pour le moins sur la réalisation du gros œuvre.

<sup>3</sup> Un projet de construction est prêt à tous égards à être exécuté lorsqu'il existe un devis apuré et des plans d'exécution usuels pour une étape de travaux s'étendant sur une année, lorsque le financement est assuré, que l'autorisation de construire a été délivrée et qu'un contrat d'entreprise pour la réalisation du gros œuvre a été conclu.

#### Art. 14

##### *Obligation de renseigner; demande en matière de construction*

<sup>1</sup> Dans les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, les maîtres d'ouvrage ou leurs mandataires ont à soumettre la description de l'ouvrage à l'autorité cantonale ou communale compétente, au plus tard lors de la présentation de la demande visant à obtenir l'autorisation de construire. Doivent en outre être annoncés l'affectation de l'ouvrage, le coût de construction et l'échelonnement des dépenses de construction.

<sup>2</sup> Les communes transmettront trimestriellement les notifications reçues aux cantons, à l'intention du préposé.

#### Art. 15

##### *Obligation de renseigner; industrie de la construction*

<sup>1</sup> Les entreprises de l'industrie de la construction au sens strict du terme communiqueront trimestriellement au préposé:

- a. Leur réserve totale de travaux en francs, avec indication des parts afférentes respectivement au bâtiment proprement dit et au génie civil;

- b. L'effectif de leur main-d'œuvre;
- c. Leur capacité de production inutilisée entre le jour de référence et la fin de l'année.

<sup>2</sup> Le préposé peut étendre l'obligation de renseigner à d'autres entreprises de l'industrie de la construction.

#### Art. 16

##### *Obligation de renseigner; dérogation*

Les maîtres d'ouvrage qui sollicitent une dérogation conformément aux articles 3, 2<sup>e</sup> alinéa, et 5, 3<sup>e</sup> alinéa, de l'arrêté fédéral sont tenus de donner au préposé tout renseignement requis au sujet de travaux de démolition ou de construction projetés ou en cours d'exécution et à lui soumettre les pièces justificatives s'y rapportant. Les tiers intéressés à ces travaux sont soumis à la même obligation.

#### Art. 17

##### *Organes consultatifs*

<sup>1</sup> Le Département fédéral de l'économie publique institue une commission qui est présidée par le préposé et lui sert d'organe consultatif. En font partie des représentants de l'économie et des pouvoirs publics.

<sup>2</sup> Après avoir entendu les cantons touchés par l'arrêté fédéral, le préposé formera, dans les régions où l'industrie de la construction est mise à trop forte contribution, des commissions d'experts composées de représentants de maîtres d'ouvrage privés et publics et de l'industrie de la construction.

#### Art. 18

##### *Publications*

Doivent être l'objet de publications dans le recueil des lois fédérales ainsi que dans les feuilles officielles cantonales et locales:

- a. La mise en vigueur régionale de l'arrêté fédéral par le Conseil fédéral et ses décisions de ne plus appliquer l'arrêté à certaines régions (art. 7, 1<sup>er</sup> al.);
- b. Les décisions du préposé d'assujettir et de soustraire des catégories de travaux déterminées à l'arrêté fédéral (art. 4 et 7, 2<sup>e</sup> al.);
- c. Le relèvement ou l'abaissement régional par le préposé, des limites de coût fixées à l'article 8, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas, de la présente ordonnance;
- d. Les limites que le préposé a fixées pour les logements à loyers modérés, conformément à l'article 10 de la présente ordonnance;
- e. L'extension, par le préposé, de l'obligation de renseigner, conformément à l'article 15, 2<sup>e</sup> alinéa, de la présente ordonnance.

## Art. 19

*Dispositions transitoires*

<sup>1</sup> Des projets de construction sont réputés en cours d'exécution si une éventuelle autorisation de la police des constructions a été accordée ou si les plans ont été approuvés, s'il existe des plans d'exécution ainsi qu'un contrat passé en bonne et due forme avec une entreprise chargée de la réalisation du gros œuvre, si le financement est assuré et à la condition:

- a. Que les travaux de démolition nécessaires soient en cours d'exécution ou
- b. Que les installations nécessaires à l'exécution de l'ouvrage aient été aménagées sur le chantier ou
- c. Qu'il soit établi que d'importantes dépenses ont été engagées pour assurer la protection du chantier ou d'ouvrages avoisinants ou
- d. Qu'il soit établi que d'autres importantes dépenses ont été engagées.

<sup>2</sup> Des travaux de transformation ou de démolition sont réputés en cours d'exécution si l'ouvrage existant a subi de notables atteintes qui le rendent impropre à sa précédente destination.

## Art. 20

*Entrée en vigueur*

La présente ordonnance entre en vigueur le 2 juillet 1971.

Berne, le 30 juin 1971

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération,  
**Gnägi**

Le chancelier de la Confédération,  
**Huber**

**AS-1971-27 vom 02.07.1971 (S. 905-976)**

**RO-1971-27 du 02.07.1971 (p. 905-976)**

**RU-1971-27 del 02.07.1971 (p. 905-976)**

In	Amtliche Sammlung
Dans	Recueil officiel
In	Raccolta ufficiale
Jahr	1971
Année	
Anno	
Band	1971
Volume	
Volume	
Heft	27
Cahier	
Numero	
Datum	02.07.1971
Date	
Data	
Seite	905-976
Page	
Pagina	
Ref. No	30 004 019

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.