Marché foncier et aménagement du territoire : une Suisse urbanisée

Autor(en): **Wegelin, Fritz**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue suisse : la revue des Suisses de l'étranger**

Band (Jahr): **18 (1991)**

Heft 1

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-912885

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Marché foncier et aménagement du territoire

Une Suisse urbanisée

Ces derniers temps, les terrains ont renchéri à une vitesse presque fulgurante. Le marché s'est emballé. L'aménagement du territoire en est-il responsable ou n'est-il que le bouc émissaire? Sa contribution au bon fonctionnement du marché foncier est limitée et ne peut se situer qu'à long terme. En outre, de nombreuses autres mesures sont nécessaires dans le domaine foncier. Si l'on continue à demander toujours plus au sol suisse, une détente sur la marché foncier n'est guère possible.

Au cours des 20 dernières années, la population de la Suisse s'est accrue de presque 500 000 habitants. Dans ce même laps de temps, le bien-être matériel a quadruplé. Ces deux facteurs ont une influence sur le besoin d'espace. Des familles de plus en plus petites occupent des logements de plus en plus grands. Environ un tiers de tous les ménages ne comprennent qu'une personne; il y a 20 ans, ils étaient moins de 20 pour-cent dans ce cas. La surface habitable par personne a augmenté de plus de 20 m². Une seule chose n'a pas suivi: la superficie de la Suisse, qui est toujours de 41 293 km². Si l'on déduit de ce chiffre les terres incultes, la surface forestière et les pâturages alpestres, il reste environ 13 500 km², où se déroulent presque toutes les activités humaines et où est concentrée la croissance économique. En calculant ainsi, la Suisse fait partie des pays d'Europe où la population est la plus dense. L'aménagement du territoire a pour tâche de canaliser et de coordonner ces besoins croissants en terrain d'une manière telle que l'habitat soit judicieux et que le sol soit utilisé d'une façon économe, afin qu'il reste un peu de place pour la nature et que la vie en Suisse reste digne d'être vécue.

Flambée des prix des terrains

Au vu de cette évolution très rapide, faut-il s'étonner que les prix des terrains augmentent plus vite que le produit national? Dans les environs des villes (10–30 km), on paie entre 800 et 1000 francs par m² pour du terrain à bâtir. C'est surtout dans les années 1987 à 1989 que l'on a assisté à une flambée des prix des terrains (ils ont à peu près doublé). Actuellement, le calme semble être revenu sur le marché des terrains. En outre, à quelques rares exceptions près, il n'existe plus de grandes différences entre les régions dans l'évolution des prix des terrains: l'aménagement du réseau de communications à fait de tels progrès que l'on dit déjà que la Suisse ne constituera bientôt qu'une seule ville.

Des prix élevés traduisent la rareté d'un produit sur le marché. Cela entraîne des réactions. On fait par exemple un usage plus économe du terrain, ce qui est une très bonne chose du point de vue de l'aménagement du territoire. Par contre, les conséquences sociales qui découlent du renchérissement des loyers sont fâcheuses.

Il y a assez de terrain à bâtir

On entend souvent des gens qui prétendent que l'aménagement du territoire a entraîné une raréfaction artificielle du terrain et, partant, des prix élevés. Cette argumentation méconnaît les lois économiques et la réalité. Il faut tout d'abord relever qu'avec 240 000 hectares, la Suisse dispose de suffisamment de terrain à bâtir. Après tout, il s'agit là de 18 pour-cent des terres habitables. Entre 40 et 50 pour-cent de cet espace n'est pas encore bâti. En outre, la hausse du prix des terrains est avant tout imputable à des facteurs macroéconomiques (taux d'intérêt, inflation, perspectives de croissance, etc.). Il faut ajouter à cela que la surface d'une zone à bâtir n'a aucune influence sur le niveau moyen des prix des terrains, comme l'ont clairement montré les études faites à ce sujet. Ce qui détermine les différences de prix, ce sont bien plutôt la capacité fiscale de la commune, la distance jusqu'au centre, la viabilité, la structure sociale et la densité de la population. Enfin, on voit déjà les signes avant-coureurs de la pénurie fondamentale vers laquelle nous nous dirigeons immanquablement si la demande continue à augmenter au même rythme. Celui qui n'y est pas contraint ne vend pas de terrain lorsqu'il sait que celui-ci prend chaque jour de la valeur sans qu'il ait besoin de rien faire. Cette «thésaurisation» fait monter encore davantage les prix.

Avec 240 000 hectares, la Suisse dispose de suffisamment de terrain à bâtir: entre 40 et 50 pour cent ne sont pas encore utilisés.

Un coup d'épée dans l'eau

Lorsqu'un bien coûte cher, on essaie d'en produire davantage. Le sol n'est pas extensible; en revanche, on peut «produire» du terrain à bâtir. Mais comment? Comme nous l'avons déjà relevé, il y a suffisamment de zones à bâtir. Pour pouvoir y réaliser des constructions, il est cependant nécessaire que le terrain soit équipé; en d'autres mots, il faut pourvoir à l'aménagement de voies de desserte suffisantes, au raccordement au réseau de transports publics et à la construction de conduites d'eau et d'énergie ainsi que de collecteurs d'eaux usées. Aujourd'hui, on ne sait pas s'il y a, d'une manière générale, suffisamment de terrains équipés. Des enquêtes sont actuellement en cours dans tout le pays. Certes, la viabilité est une condition importante pour le marché foncier; mais personne n'est obligé de mettre ce terrain en vente. C'est pourtant par là qu'il faudrait commencer si l'on veut que le marché foncier devienne plus «fluide». Il faut cependant relever ici que les milieux qui réclament le plus fort un tel marché n'ont jamais été prêts à donner les moyens nécessaires à cela, par exemple l'expropriation de zones, l'obligation de construire et des impôts contre la «thésaurisation» des terrains.

On peut cependant se demander s'il serait judicieux de vouloir rendre plus «fluide» le marché des terrains à bâtir. Cela pourrait bien équivaloir à un immense coup d'épée dans l'eau. Le prix des terrains, considéré comme trop élevé, ne varierait guère, même si l'on prenait des mesures drastiques. En effet, si la situation économique restait inchangée, la demande augmenterait immédiatement. Les prix resteraient élevés et il s'ensuivrait que le pro-

blème de la rareté des terrains ne serait que déplacé au détriment de futurs espaces libres et que l'on utiliserait le sol d'une manière peu économe.

Extension par l'intérieur

L'aménagement du territoire ne peut et ne doit pas être utilisé à des fins de régulation des prix. Sa contribution sur le plan économique se situe ailleurs: il complète ou remplace les lois du marché lorsque celui-ci ne permet pas d'arriver à une répartition judicieuse de terrains trop rares; c'est partiellement grâce à lui que l'on peut prévenir les effets fâcheux du marché tels que la disparition d'espaces habitables et d'espaces naturels et éviter des utilisations non rentables; il constitue un soutien du marché parce qu'il différencie les marchés, leur fixe un cadre et les maintient aussi en état de fonctionner.

Nous avons de la peine à nous faire à l'idée que le sol est limité et ne réussissons même pas encore à nous imaginer qu'un jour l'extension des agglomérations doit avoir une fin. C'est pourquoi l'aménagement du territoire doit chercher toujours davantage à satisfaire les besoins futurs non pas à la campagne mais dans le développement interne des agglomérations, à savoir dans les régions qui sont déjà dans une large mesure construites. Dans les années à venir, il faudra encourager la rénovation de bâtiments et d'installations, épuiser le potentiel de densification des constructions, promouvoir les changements d'affectation répondant à un vrai besoin, les utilisations multiples, une meilleure utilisation des zones (notamment de celles qui sont bien desservies par les transports publics) et un meilleur mélange des logements et des places de travail, en tenant compte des exigences de l'urbanisme et de l'écologie de l'habitat.

Cela représente un défi pour la planification et exige de l'innovation, de la créativité et de la souplesse. Actuellement, beaucoup de plans de zone et de prescriptions relatives aux constructions sont trop rigides et inappropriées et doivent donc être adaptées aux besoins. Rénover et densifier les constructions, c'est là une tâche délicate pour les créateurs et un périlleux exercice en matière d'aménagement du territoire, si l'on veut que les gens se sentent bien dans les espaces bâtis rénovés et densifiés.

L'aménagement du territoire peut et doit contribuer à l'amélioration de la situation sur le marché foncier; toutefois, sa contribution directe ne peut être que limitée. Le meilleur service qu'il puisse rendre, c'est de remplir la tâche qui lui est propre, à savoir de veiller à l'utilisation économe du sol et, à long terme, de créer de bonnes conditions générales pour les espaces réservés à la nature, à la population et aux activités économiques. La politique fiscale, de nouvelles dispositions en matière de droit foncier, des mesures de politique sociale et la priorité accordée à celui qui exploite lui-même son terrain peuvent contribuer bien davantage à stabiliser les prix des terrains.

Toute mesure a également certains effets secondaires. Les solutions toutes faites, qui tout à la fois n'entravent pas la construction de logements, sont respectueuses de l'environnement, ont un effet favorable sur la diffusion de la propriété, ne touchent pas aux droits existants, satisfont tous les besoins (croissants) et qui, en plus de cela, ne coûtent rien n'existent que dans les beaux rêves. Nous ne pouvons pas avoir une économie en croissance continue et des revenus réels augmentant sans cesse – qui font que les besoins s'accroissent à tous les points de vue – et tout cela sans frais.

Fritz Wegelin, chef de la section Etudes de base à l'Office fédéral de l'aménagement du territoire

Ces dernières années, la surface habitable par personne a augmenté de plus de 20 m². (Photos: KeyColor)

Politique foncière sous pression

Le droit foncier: un problème permanent

Le droit foncier est en mutation: dans l'opinion publique, la discussion sur les prix des terrains, les hypothèques et la propriété n'en finit plus; les médias et les experts ne se lassent pas de relever les défauts du régime foncier en vigueur. Il existe un large consensus sur un point: il faut faire quelque chose. Mais comment trouver la solution miracle?

Nous le savons tous: le sol est tout simplement notre base vitale, et de plus une base qui n'est pas extensible. En revanche, la population de notre pays a augmenté; pas très fortement, il est vrai, mais tout de même d'une façon sensible. Ce qui a surtout augmenté, ce sont nos revenus et nos besoins. Le compte est vite fait: l'accroissement de la population et des revenus conduit à une augmentation des besoins en terrains. Plus grande surface habitable par habitant, davantage de terrains pour les voies de circulation (notamment pour les routes), pour le commerce et l'industrie ainsi que pour les installations destinées aux loisirs. Cette énumération n'est pas exhaustive. La demande de terrains augmente con-