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

Herausgeber: Organisation des Suisses de l'étranger

Band: 18 (1991)

Heft: 1

Artikel: Le marché des terrains agricoles en Suisse : celui qui n'a rien n'obtient rien

Autor: Riklin, Urs

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-912888

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

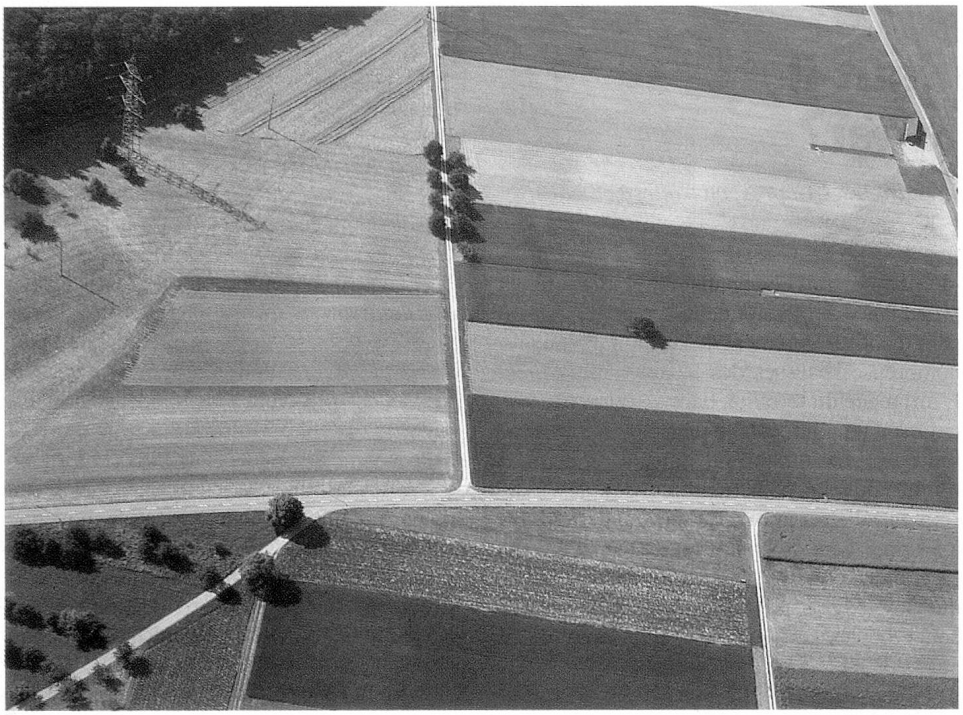
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 13.07.2025

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



Ces champs seront-ils devenus dans quelques années une immense ville avec quelques parcs seulement? (Photo: KeyColor)

et reloués à des prix élevés. Le nombre des logements à prix modéré, dont de larges couches de la population ont besoin et qui devraient, surtout dans les grandes villes, compléter l'éventail des logements mis sur le marché, se réduit toujours davantage. Ce sont une fois de plus les ménages qui ont déjà de la peine à trouver un logement qui sont touchés par la vague d'assainissement actuelle. Les changements de propriétaire effectués en vue d'un assainissement de luxe ont souvent eu pour conséquence que des locataires de longue date se sont subitement retrouvés pour ainsi dire dans la rue, malgré les mesures de protection des locataires. Dans la mesure du possible, les villes et communes ont tenté de parer aux pires excès de cette évolution en mettant à disposition des logements provisoires.

Les nouveaux pauvres

Les familles socialement défavorisées souffrent particulièrement des prix élevés des terrains et des loyers.

Entre-temps, le cercle des personnes touchées s'est bien élargi. Dans un premier temps, ce ne sont que les familles à très faible revenu qui ont eu besoin de l'aide de l'Etat dans le domaine du logement. L'effet cumulé des prix élevés des terrains et des intérêts hypothécaires en forte augmentation sur le marché du logement a contraint les familles ouvrières moyennes à recourir à l'aide de l'Etat. L'exemple suivant explique pourquoi (il faut cependant tenir compte des situations très différentes selon les régions): un ménage d'ouvriers où l'un des conjoints seulement exerce une activité lucrative gagne en moyenne environ 4000 francs par mois. Avec une famille, il a besoin d'un appartement de trois pièces au moins.

Aux conditions actuelles du marché, un tel logement nouvellement construit ne se trouve plus en-dessous de 2000 francs. Cette famille devrait donc consacrer plus de 50 pour-cent de son revenu au logement. Il est évident qu'elle ne peut pas résoudre ses problèmes de logement sans l'aide de la Confédération, du canton et parfois de la commune.

Solutions de crise de jadis

La situation critique sur le marché du logement a remis à l'ordre du jour des solutions qui ont donné satisfaction dans les périodes de crise et a en outre donné naissance à de nouvelles idées. Pour n'en citer que quelques-unes:

- construction accrue de logements par des coopératives
- politique foncière active des communes
- programmes d'encouragement de la construciton de logements par les villes et les cantons
- création par les villes de fonds de roulement pour l'acquisition d'immeubles destinés à l'habitation

Les problèmes financiers résultant de la situation sur le marché du logement ont des conséquences sociales qui vont encore plus loin, par exemple: les ménages et les familles se forment plus tard; on loge plus longtemps chez les parents; dans beaucoup de ménages, les deux conjoints doivent travailler. Il y a évidemment de nombreux facteurs qui contribuent à cette évolution. Mais celle-ci est influencée durablement par la situation sur le marché foncier et le marché du logement.

Jörg Hübschle, membre de la direction de la coopérative WOHNSTADT à Bâle

Le marché des terrains agricoles en Suisse

Celui qui n'a rien n'obtient rien

A l'époque où les Suisses étaient encore de bons vieux Confédérés et que toute l'Europe les craignait comme guerriers, ils ont conquis tellement de terres qu'ils ne savaient plus qu'en faire. Ils les ont donc entassées et c'est ainsi que sont nées nos grandes montagnes. Aujourd'hui, ils seraient heureux de pouvoir les enlever par couches entières et de mettre celles-ci les unes à côté des autres.

Les surfaces productives de la Suisse font 3 071 521 hectares ou 30 715 kilomètres carrés, pour une surface totale de 41 293 kilomètres carrés. Cela était en tout cas vrai en 1972 et, depuis ce temps-là, aucune nouvelle statistique n'a été établie. On peut cependant admettre que depuis lors on a utilisé un mètre carré de terrain agricole par seconde pour des constructions.

Notre pays compte 6,5 millions d'habitants, soit 157 par kilomètre carré. En comparant ce chiffre à la surface cultivée, la situation se présente encore moins bien. Il n'y a même plus un demi-hectare de terres cultivées par habitant, en incluant dans ce chiffre les pâturages alpestres, les prairies à litière et les tourbières. Il n'y a guère plus de 35 ares de bonne terre cultivable proprement dite par habitant. Et le boom de la construction continue au même rythme. On cherche partout du terrain à bâtir et on le trouve avant tout dans les terres agricoles; en effet, la surface forestière bénéficie depuis 100 ans d'une protection absolue. Si l'on déboise pour une construction quelconque, on a l'obligation de reboiser la même surface dans la région, presque toujours au détriment de terres agricoles.

La loi sur l'aménagement du territoire a mis un terme à cela dans la mesure où elle a divisé le pays en zones constructibles, zones agricoles et zones ayant une autre affectation. Cependant, de grandes surfaces agricoles sont encore classées en zone à bâtir. Pourtant, il n'est plus possible de vendre et d'abîmer à volonté les terres agricoles. Beaucoup de communes doivent remettre en zone agricole d'importantes surfaces cultivables qu'elles avaient mises en zone à bâtir dans l'euphorie des années 70. En outre, il est interdit de morceler les domaines agricoles. Cependant, le droit foncier qui protègerait définitivement les terres agricoles – base alimentaire de toute la population – n'a pas encore franchi tous les obstacles politiques.

Forte demande

En Suisse, les exploitations ont en moyenne 15 hectares. Beaucoup ont environ 10 hectares, et peu ont plus de 20 à 30 hectares. La contrainte économique pousse beaucoup d'agriculteurs à chercher à agrandir leur exploitation. D'où la forte demande de terrains à laquelle ne répond qu'une faible offre.

Beaucoup de mesures prises en faveur des agriculteurs sont liées à la terre, notamment le contingent laitier, dont le commerce est interdit et qui est calculé surtout en fonction des hectares de surface agricole utile. En cas de vente de terrain agricole, le contingent y relatif passe au nouveau propriétaire. Celui qui acquiert un terrain agricole achète non seulement de la terre, mais encore le contingent laitier qui lui est rattaché. Cela fait 4000, 5000 ou 6000 kilos de lait qui peuvent être produits en plus par hectare et par an, ce qui fait en gros autant de francs de plus qui rentrent dans la caisse. Dans ces conditions, chaque mètre carré est précieux. Il n'est donc pas étonnant que le rendement d'environ 50 centimes par mètre carré n'a qu'un lointain rapport avec la valeur vénale ou même avec les prix effectivement payés.

En 1989, on comptait officiellement avec une valeur vénale de 13 francs par mètre carré. Cependant, celui qui pouvait acheter à ce prix-là avait beaucoup de chance. Les prix de vente se situaient entre 20 et 22 francs. Il s'agissait là de prix officiels, qui ne tenaient pas compte des commissions d'intermédiaire et dessous de table éventuels. Dans la meilleure région du Plateau soleurois, un terrain très fertile s'est même échangé à 45 francs le mètre carré. Un paysan ne peut en aucun cas payer les intérêts d'un tel montant par le rendement de la terre.

L'argent gouverne le monde

Le marché foncier continue à fonctionner et on vend encore des terrains agricoles. Mais qui peut se permettre d'acheter du terrain à des prix pareils? Il y a aujourd'hui deux catégories de personnes qui achètent des terrains à ces prix exorbitants. Il y a d'une part des agriculteurs qui ont vendu du terrain à bâtir, volontairement ou en y étant obligés, et qui achètent ensuite des parcelles de terrain agricole protégé ou même un domaine entier, à un prix qui se chiffre en millions de francs. Il y a d'autre part des gens qui ont gagné de l'argent dans les affaires et qui achètent un domaine pour faire un placement qui, avec les fermages autorisés en Suisse, est peu rentable, mais qui est quand même intéressant parce que les terrains prennent continuellement de la valeur. C'est ainsi que des citadins achètent des petits chalets d'alpage dans la zone préalpine des collines et dans les régions de montagne pour y passer leurs vacances ou leur retraite. Le terrain est loué ou clôturé pour y mettre des moutons, la ferme est transformée et le contingent laitier est perdu. Et tout autour, des paysans regrettent ce terrain qui leur serait très utile, mais dont le prix est beaucoup trop élevé pour eux.

Certains milieux veulent mettre un terme à cette situation au moyen du nouveau droit foncier: celui qui exploite lui-même la terre aurait un droit de préemption par rapport à celui qui veut simplement placer des capitaux. Cela ne servirait cependant à rien si l'on ne limitait pas en même temps les prix. En effet, une personne ne peut faire valoir son droit de préemption qu'au prix offert par l'autre intéressé. C'est pourquoi il y a actuellement une controverse au sein du parlement fédéral, où les représentants du monde paysan s'opposent aux partisans de la liberté du commerce et de l'industrie, d'un marché foncier libre et du droit de disposer librement du sol. Certains cantons ont déjà édicté des dispositions en la matière, mais ont de la peine à les appliquer, étant donné l'absence de base légale au niveau fédéral.

Beaucoup de gens craignent que, dans quelques années ou quelques décennies, la Suisse devienne – là où il n'y a pas de montagnes pour empêcher cela – une immense ville avec de grands parcs. Les agriculteurs entretiendraient alors les pelouses et les arbres de haut fût. Pourtant la grande majorité des Suisses veulent un pays dont le sol est réparti raisonnablement pour répondre aux différents besoins de la population. Mais on n'a pas encore trouvé de remède contre la spéculation.

Urs Riklin, rédacteur du «Schweizer Bauer»

En comparaison au reste de l'Europe, la Suisse est mal placée: 30 pour cent seulement de tous les logements sont occupés par le propriétaire même. (Photo: Keystone)

Succession
en Suisse:
Testament
Inventaire
Liquidation du régime matrimonial et partage de la succession
Contrat de partage d'héritage
Treuhand Sven Müller
Birkenrain 4
CH-8634 Hombrechtikon ZH
Tél. 055/42 21 21