Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 957

Artikel: L'espace irrationnel
Autor: Gavillet, André
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011095

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: 05.07.2025

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

Domaine Public 957

DP

J.A. 1000 Lausanne 1 29 juin 1989
Hebdomadaire romand Vingt-sixième année

L'espace irrationnel

Dans l'auditoire 1031 du bâtiment 2 des sciences humaines, à Dorigny, des experts disputaient, savamment, sur la rationalité du comportement des acheteurs de biens fonciers. Où est la limite à partir de laquelle le comportement est irrationnel? 400'000 francs le mètre carré à Tokyo? 100'000 à la Paradeplatz? 1000 francs à Céligny?

Certains plaidaient la rationalité en fonction de l'affectation. Si 100'000 francs est irrationnel pour la culture maraîchère, chère la carotte, ce prix n'est pas fou pour un commerce de haut prestige, pour l'agrandissement indispensable d'un immeuble existant... L'économie dicte la limite au-delà de laquelle le risque est trop grand.

D'autres estimaient que même 400'000 francs ou plus n'est pas irrationnel. Tout dépend des motivations de l'acteur social: il thésaurise ou il frime. Il peut y avoir des fétichistes de la valeur sol, comme il y a des fétichistes de l'œuvre d'art. A combien le tournesol signé van Gogh?

Est-ce que le PDG d'une multinationale qui décide d'un achat hors norme est plus (ou moins) «irrationnel» qu'une paysanne indienne du Pendjab qui refuse de prendre la pilule, dans le cadre d'une campagne «rationnelle» de réduction de la natalité?

Depuis Max Weber le sujet n'est pas épuisé pour les sociologues.

Mais ce qui ne prête pas à discussion, c'est que les prix du sol entraînent non seulement une augmentation des coûts sociaux — il faut bien que quelqu'un paie, et en dernier ressort ce n'est pas toujours l'acheteur du bien-fonds — mais provoquent des exclusions. Sont chassés des centres certains commerces ou l'artisanat ou le logement. A partir d'un niveau de prix «hors de portée», l'équilibre est détruit et l'espace destructuré.

Que faire?

Contrairement à ce que l'on croit, les pouvoirs publics ne sont pas démunis de moyens. Mais qu'ils s'en servent! Le problème n'est pas seulement juridique — même s'il faut leur donner des moyens légaux renforcés — mais politique aussi.

Victor Ruffy, lors de sa soutenance de thèse au 1031 de Dorigny, rappelait quelques données méconnues. Même en ne tenant pas compte, pour le calcul, des zones inhabitables, la Suisse n'est pas un pays abusivement urbanisé. Il reste de l'espace. Donc des champs de manœuvre.

Les collectivités publiques, notamment les communes, sont de grands acheteurs de terrains. Mais c'est pour mettre en place les infrastructures nécessaires à la vie collective. A ce titre déjà, rien n'est possible sans leur coopération. Souvent elles pourraient mieux faire sentir le poids de leur contribution, alors qu'elles subissent, plus qu'elles n'influencent.

Elles disposent aussi du pouvoir essentiel des plans d'affectation. Elles tiennent donc le couteau par le manche, même si ce n'est pas une arme absolue.

Il leur manque en revanche un droit plus étendu d'expropriation. Le logement n'est pas considéré par la jurisprudence comme d'un intérêt public suffisant pour la justifier. N'est pas expropriable à juste titre ce qui peut être ultérieurement commercialisé. Mais si des communes décidaient possible, sans bénéfice lucratif et de manière inaliénable, la construction de logements, l'expropriation devrait être admise dans le cadre d'un plan d'affectation précis, dont elle permettrait la réalisation.

Le deuxième pouvoir qu'il faut conférer aux collectivités est un véritable droit d'emption. DP a déjà présenté une suggestion comme première approche. Plutôt que d'interdire toute revente pendant cinq ans comme le Parlement le discutera cet automne, il serait plus efficace de donner aux collectivités le droit d'exercer durant ce laps de temps un droit d'emption en cas de revente. Elles pourraient acquérir le bien-fonds au prix d'achat payé par le revendeur, plus les impenses et les intérêts ordinaires. On briserait de la sorte la spéculation à court terme tout en renforçant les pouvoirs et la surveillance de la collectivité.

Car cette rationalité dans l'aménagement de l'espace dont discutaient les experts, c'est bien la communauté qui doit en être la garante.

AG