Du bon usage de la propriété

Autor(en): **Gavillet, André**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (2011)**

Heft 1906

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1025717

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

Du bon usage de la propriété

André Gavillet • 4 avril 2011 • URL: http://www.domainepublic.ch/articles/17127

Où les questions de principe rejoignent le vécu quotidien

On ne se voit pas grandir, dit-on. C'est ce qui est arrivé aux Vaudois. Ils étaient pourtant depuis plusieurs années fort à l'étroit dans leur costume; les indices de la pénurie de logements révélaient à l'évidence cet inconfort social.

Le Conseil d'Etat, en fin de mandat, a décidé de définir une politique. Jean-Claude Mermoud l'a présentée. Il vaut la peine de citer une partie significative du communiqué:

«(...) Le Canton renforce sa politique en faveur de la construction de logements. Car si la construction a contenu jusqu'ici la croissance de population, elle ne parvient pas à enrayer la sévère pénurie actuelle. Selon une étude, les effets favorables du Plan directeur cantonal en termes de créations de logements ne devraient se concrétiser que d'ici plusieurs années. De nombreux propriétaires de terrains ne souhaitent en effet pas construire actuellement. Aussi, le Conseil d'Etat entend mettre l'accent sur la lutte contre cette thésaurisation des terrains constructibles dans les centres, notamment à travers une révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), dont il autorisera prochainement la mise en consultation. Ainsi, un droit d'emption permettrait, à certaines conditions, aux communes d'acheter des terrains constructibles sur lesquels rien ne serait bâti. Le Gouvernement prévoit également de favoriser les remaniements parcellaires, empêcher la sous-utilisation du potentiel constructible des parcelles et taxer davantage les terrains constructibles non utilisés. En outre le Gouvernement prévoit des mesures en faveur de la réalisation de logements à prix accessibles. Elles ouvriraient la possibilité de construire davantage de surface habitable pour les logements d'utilité publique et le droit aux communes d'instaurer des quotas de logements d'utilité publique. Un soutien accru sera apporté aux projets portés par les coopératives d'habitation. (...)»

Que de louables actions! Mais le ton est, plutôt que celui d'une planification décidée par l'autorité politique, celui d'un programme attrape-tout.

Historiquement

La propriété est garantie par la Constitution, fédérale et vaudoise. Paradoxalement elle fut, quoique répartie inégalitairement, la condition du droit de vote, d'abord censitaire. Et peut-être, dans l'esprit de certains, reste-t-il quelques traces de cette conviction du 19e siècle qu'il faut avoir du bien pour être compétent en affaires publiques.

Mais la pensée libérale s'est toujours heurtée à cette difficulté; le constat que le sol n'est pas extensible, d'où la proposition de le communaliser, que défendirent notamment quelques libéraux bâlois, dont Hans Bernoulli [2] , à qui l'on doit la formule: *«Grund und Boden der Stadt, Hausbesitz den Privaten»* (les terrains à la ville, les constructions aux privés).

Constitutionnellement, la propriété est, quoique garantie, soumise à l'intérêt public. Elle peut faire l'objet d'une expropriation. Mais l'intervention de l'autorité est plus importante encore par la compétence qui lui est attribuée de définir l'affectation du territoire. Un plan de zone peut densifier ou geler une surface, donc en modifier fondamentalement la valeur.

Droit d'emption

Créer des logements, c'est répondre à un besoin premier. L'intérêt collectif doit donc créer les conditions légales qui permettent d'en assurer la primauté.

Certaines zones, quoique constructibles, ne sont pas bâties par volonté de leur propriétaire. Cette thésaurisation serait une des causes de la pénurie de logements. Pour y remédier, le Conseil d'Etat désire que la loi sur l'aménagement du territoire [3] donne aux communes, sous certaines conditions, la possibilité d'exercer un droit d'emption (ou d'expropriation). De son côté, par une initiative populaire, l'ASLOCA-Vaud

entend donner du poids à ses arguments.

A peine formulées, ces intentions suscitent de la part des milieux immobiliers un refus qui fait pressentir une longue bataille juridique et politique.

Plan de quartier

Le droit d'expropriation n'est pas applicable lorsque l'opération aurait pour effet de faciliter une construction d'intérêt commercial, donc d'intérêt non pas collectif mais privé.

Or beaucoup d'opérations impliquent l'enchevêtrement d'intérêts. Plus que jamais à l'heure où l'on essaie de planifier à l'échelle du quartier, ce qui implique un équipement de services en rapport avec l'habitat et, pour partie, à but commercial.

Il est abusif dans une telle situation que le détenteur d'une seule parcelle puisse bloquer toute l'opération. On doit donc pouvoir par remaniement ou par expropriation partielle résoudre une telle situation.

A cette aune on mesurera l'inventivité politique des Vaudois. Ou une guerre juridique interminable ou la mise au point de formules nouvelles négociées.

Quand le débat politique se nourrit de fantasmes et néglige les faits

Jean-Daniel Delley • 4 avril 2011 • URL: http://www.domainepublic.ch/articles/17119

Un ouvrage de la collection «Le savoir suisse» à lire avant la campagne des élections fédérales

Dans le cadre de la campagne pour les élections fédérales de l'automne prochain, les partis bourgeois et la droite nationaliste font assaut de suissitude (DP 1902 [4]). Le petit ouvrage de René Levy *La structure sociale de la Suisse – Radiographie d'une société* [5] , récemment réédité, tombe à point pour contrer ce prêt-à-porter idéologico-sentimental.

Quand des partis n'ont plus rien à dire sur les valeurs et les intérêts qu'ils défendent, leur reste les slogans rassembleurs qui semblent exprimer tout à la fois un fait et un espoir. Comme *«La ménagère suisse cuit à l'électricité»*, *«Les Suisse votent UDC»*. Conflits et tensions sont gommés au profit de la belle unanimité que confère le label helvétique. Or une campagne électorale devrait au contraire faire ressortir les problèmes, les besoins sociaux, de telle partie de la population, et donner l'occasion aux formations politiques de proposer leurs solutions.

La radiographie de la société suisse présentée par Levy ne contient pas de révélations explosives, simplement un rappel de faits qui expriment besoins, tensions, inégalités, bref les enjeux politiques que devrait mettre en scène une campagne électorale. Alors que certains craignent un déferlement de requérants d'asile, se souvient-on que c'est à la fin du 19e siècle seulement que le nombre d'immigrés étrangers a dépassé celui des Suisses quittant le pays? Aux partisans de la posture du hérisson, rappelons que les exportations représentent 40% du PIB, une *«dépendance»* qui fait notre richesse. Et ceux qui peignent le diable de Bruxelles sur la muraille ignorent-ils que l'Union européenne absorbe deux tiers de ces exportations et nous livre trois quarts de nos importations. Des faits qui expriment crûment notre interdépendance et qui devraient imposer un débat plus serein et plus sérieux sur la notion de souveraineté.

Pays riche certes, mais pays qui entretient des inégalités dont la persistance, voire même la progression, risque de mettre à mal la cohésion sociale. Inégalités salariales encore relativement importantes entre hommes et femmes, répartition des revenus et de la fortune parmi la plus inégalitaire des pays de l'OCDE. Un système scolaire qui ne garantit pas l'égalité des chances et qui contribue à la rigidité de la stratification sociale. Une cartellisation de l'économie qui affaiblit les consommateurs au profit des producteurs.

Niveau de vie élevé certes, mais signes d'un mal être: une