La LAT révisée ne devrait avoir que peu ou pas de conséquences sur le prix des terrains et des loyers : un économiste d'Avenir Suisse réfute l'affirmation de l'USAM que la nouvelle loi provoquerait la pénurie

Autor(en): **Rey, Michel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (2013)**

Heft 1983

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1014039

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

La critique du système a porté d'abord sur son ensablement, le cumul des fonctions (président du conseil d'administration, administrateur délégué), les assemblées générales où ne prenait la parole qu'un actionnaire mécontent à qui semblait dévolu le rôle de râleur). Ethos, quelques caisses de pension ont osé amorcer l'examen critique de cette gestion du capitalisme. Mais il a fallu que Swissair puis UBS fassent la preuve, par le *grounding* et la faillite, de la sénescence du système.

L'opinion publique n'accepte pas les bonus fastueux. Personne ne peut en effet démontrer que telle décision mérite une récompense de dix ou vingt millions. Les grandes sociétés industrielles sont gérées, en tant que *holdings*, comme des sociétés bancaires. Les bonus sont adaptés à leur statut. Minder a, lui, la mentalité de l'entrepreneur schaffhousois. Il est porteur des vertus anciennes, ce n'est pas au bonus qu'il s'en prend, mais à la caste dirigeante des managers, interchangeables parce que la gestion financière l'emporte sur la diversité des productions.

A juste titre, il s'indigne de voir la classe dirigeante des sociétés décider selon ses critères sa propre rétribution. L'erreur de Minder, c'est de croire que la *«reprise en mains»* peut venir des actionnaires eux-mêmes, de leur droit de contrôle.

Valeur

De quel droit la classe des actionnaires qui ne contribue en rien à la plus-value bénéficierait-elle de pouvoirs renforcés? Elle a déjà en Suisse le privilège d'éluder l'impôt: les bénéfices non distribués, rendant possible l'autofinancement – qui lui se répercute sur la valeur des actions – constituent un revenu non imposable.

Les partenaires qui devraient être présents, ce sont les représentants des travailleurs, soit au niveau de la société, soit au niveau de la branche industrielle. Ils détiennent la référence sans laquelle les rétributions dérapent sans limites.

Un salaire abusif est un mépris du travail. Tout homme ne peut disposer que des temps de son travail, de son repos, de ses loisirs. Adam Smith en moraliste le soulignait avec force. Le salaire abusif déshumanise.

L'initiative Minder doit être soutenue pour que s'exprime le sentiment populaire. Il repose sur la valeur du travail humain. Encore faudrait-il que cette voix se fasse entendre. Curieux que les voix de gauche, et plus largement les voix humanistes, soient si peu audibles.

La LAT révisée ne devrait avoir que peu ou pas de conséquences sur le prix des terrains et des loyers

Un économiste d'Avenir Suisse réfute l'affirmation de l'USAM que la nouvelle loi provoquerait la pénurie

Invité: Michel Rey - 28 janvier 2013 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/22593

Selon l'USAM, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) vise à réduire considérablement les zones à bâtir et va provoquer une pénurie artificielle des terrains à bâtir, ce qui va entraîner une hausse du prix du sol et ainsi des loyers.

Les conclusions de Daniel Müller-Jentsch, économiste d'Avenir Suisse dont les réflexions sont publiées dans le dernier bulletin d'information de l'ASPAN. sont diamétralement opposées: *«Globalement, l'entrée en*

vigueur de la révision de la LAT ne devrait avoir que peu ou pas de conséquences sur le prix des terrains. Le prélèvement de la plus-value n'influence pas la demande, alors qu'au niveau de l'offre, il pourrait tout au plus renforcer la tendance à la thésaurisation. Cet effet devrait toutefois être neutralisé par des mesures visant à mobiliser les terrains à bâtir, mesures qui figurent dans le projet de révision de la LAT. La réduction des zones à bâtir surdimensionnnées ne devrait pas entraîner de hausse massive des prix, car elle n'interviendra que dans les régions où les terrains à bâtir sont abondants et les prix très bas. En conclusion, les craintes de voir la taxe sur la plus-value et la réduction des zones à bâtir provoquer une hausse des prix des terrains en Suisse semblent infondées.»

Chacun sait que le prix d'un terrain dépend de nombreux facteurs qui sont liés aux spécificités régionales de l'offre et de la demande du marché de l'immobilier et du logement. Il suffit d'observer ce qui s'est passé dans le Chablais ou dans la Veveyse fribourgeoise. Les communes disposaient d'importantes zones à bâtir et le prix du terrain y était bas. L'arrivée de nouveaux habitants provenant de la région lémanique va entraîner une hausse rapide du prix des terrains.

Il est vrai que le sol est un bien limité dans notre pays et que son prix ne peut, à terme, qu'augmenter. Le prix du foncier est d'abord conditionné par l'offre et la demande.

Les effets de la plus-value

En ce qui concerne la taxe sur la plus-value foncière, Müller-Jentsch rappelle à juste titre que l'augmentation de la valeur d'un terrain, sa plus-value due à une mesure d'aménagement du territoire, doit être considérée comme une rente, c'est-à-dire comme un revenu ne provenant pas du travail. Il est donc normal que l'Etat en prélève une partie au profit de la collectivité. C'est ce que prévoit la LAT révisée. Pour l'économiste d'Avenir Suisse, la compensation de la plus-value n'a aucune influence sur le volume des demandes et sur la disposition à payer pour un terrain à bâtir.

Au niveau de l'offre, la plus-value ne va pas freiner les mises en zone à bâtir, sachant que le prix du terrain au mètre carré passe de 10 francs en zone agricole à 300/1'500 francs en zone à bâtir. Pour une parcelle de 1000 mètres carrés, la plus-value tirée d'une affectation en zone à bâtir se situe entre 300'000 et 1,5 million de francs. Même avec un prélèvement de 20%, un propriétaire a intérêt à ce que son terrain soit affecté à la zone à bâtir.

Affecté, encore faut-il que le terrain soit utilisé pour une construction. Tout va dépendre des prix pratiqués en fonction de l'offre et de la demande dans la région. Certains propriétaires pourraient attendre que les prix montent, c'est-à-dire thésaurisent leur terrain. Cela n'est pas impossible, mais de telles pratiques resteront marginales, d'autant plus que la LAT prévoit que la disponibilité des terrains mis en zone soit garantie juridiquement.

Le prélèvement de la plus-value est déjà en vigueur dans les cantons de Neuchâtel, de Bâle-Ville et plus récemment de Genève et Thurgovie. Des solutions contractuelles sont également pratiquées entre les communes et les propriétaires dans les cantons de Berne, des Grisons, de Glaris et d'Obwald. A ce jour, ces pratiques n'ont jamais été contestées pour leurs effets pervers sur le prix du foncier et des logements.

Les effets du redimensionnement des zones à bâtir

Les effets seront différents suivant le type de région. Dans les régions urbaines, il n'y aura pratiquement aucun dézonage. L'objectif est d'agir, via l'affectation, sur la mise à disposition de terrains dans les communes où se manifeste la demande. En fonction des besoins à quinze ans, il sera possible d'agrandir les zones à bâtir.

De plus, de nombreuses communes sont souvent confrontées à la thésaurisation, par leurs propriétaires, de terrains situés en zone à bâtir. Cette thésaurisation touche de nombreuses communes (20 à 30% selon l'ASPAN) et elle contribue à la hausse du prix du foncier et au mitage du territoire.

Pour lutter contre cette thésaurisation, la LAT révisée a introduit une obligation de construire dans un certain délai, laissant aux cantons et communes le soin de concrétiser cette obligation. Les cantons des Grisons, de Berne, d'Appenzell, d'Argovie et de Fribourg l'ont déjà prévue dans leur législation. Parmi les mesures possibles, il y a le remembrement parcellaire, le droit d'emption en faveur des communes, l'engagement contractuel à construire dans un délai, l'imposition des terrains non construits à leur valeur vénale. La mise en œuvre de ces mesures est liée à l'obligation de prendre en compte les intérêts du propriétaire.

Les communes peuvent aussi prendre des initiatives pour agir sur cette offre. Elles peuvent lier l'acceptation de plans de quartier à l'obligation pour les promoteurs d'inclure, dans leur programme de construction, un certain pourcentage d'appartements à loyers modérés. Les villes de Zoug et de Nyon développent déjà une telle pratique. Les communes peuvent aussi s'appuyer sur les coopératives du logement, à l'image de Lausanne et Zurich par exemple.

L'augmentation des zones à bâtir là où les besoins à quinze ans le justifient, la densification en milieu bâti ainsi que la lutte contre la thésaurisation devraient avoir des effets positifs sur l'offre et donc sur le prix des terrains dans les régions urbaines.

Dans les régions rurales ou périphériques, la réduction des zones à bâtir ne devrait pas avoir d'effets importants sur la hausse des prix du foncier. Après d'éventuels dézonages, les terrains qui resteront à disposition seront largement suffisants pour répondre aux quinze ans à venir. Le prix du foncier y est nettement plus bas qu'en zones urbaines et ne devrait pas être affecté par ce redimensionnement.

Les opposants à la LAT révisée – notamment valaisans – argumentent d'ailleurs que les propriétaires fonciers ne sont pas des spéculateurs et sont soucieux de leur patrimoine familial dans l'intérêt de leurs enfants. Le prix du foncier ne devrait pas prendre l'ascenseur dans les régions rurales et périphériques.

L'hypocrite indignation britannique face à l'élusion fiscale

La Suisse peut et doit faire en sorte que la transparence fiscale ne s'applique pas qu'à elle

Jean-Daniel Delley - 28 janvier 2013 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/22586

A Davos, le premier ministre britannique s'est déclaré partisan d'un *«capitalisme éthique et responsable»*. A l'ordre du jour du prochain sommet du G8 en juin 2013, David Cameron veut inscrire les thèmes de la fiscalité et de la transparence. Il s'en est pris avec virulence aux entreprises qui éludent l'impôt et ne reculent pas devant des pratiques commerciales corrompues dans les pays pauvres.

Après le scandale provoqué par la révélation que des sociétés - Starbucks, Apple et d'autres - se contentent de livrer des sommes symboliques au fisc britannique malgré de confortables bénéfices, l'indignation officielle ne pouvait manquer au rendez-vous. Pourtant depuis des décennies la Grande-Bretagne a toléré si ce n'est encouragé le développement de paradis fiscaux qui facilitent les comportements aujourd'hui dénoncés.

Dans un remarquable ouvrage, le journaliste financier Nicholas Shaxson a décrit la naissance et le développement des paradis fiscaux (DP 1964). Il montre en particulier comment Londres, à partir des années 60 du siècle dernier, a