Un danger public : la spéculation foncière

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **32 (1960)**

Heft 1

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-124982

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

Un danger public

La spéculation foncière

Le terrain est d'autant plus cher qu'il se fait rare

Un des problèmes les plus importants de l'aménagement du territoire, problème qui ne concerne pas seulement les spécialistes de la planification, de l'urbanisme et de l'économie mais l'ensemble de la population, c'est celui de la spéculation foncière. D'ailleurs les gains excessifs réalisés à l'occasion de ventes de terrains ou de constitutions de droits de superficie attirent depuis plusieurs années l'attention de l'opinion publique.

On voit aisément pourquoi les terrains prennent de plus en plus de valeur. Il suffit de se rappeler qu'ils constituent une marchandise particulière en ce sens qu'ils ne peuvent pas être accrus. On ne produit pas des terrains comme des machines, il faut se contenter de ceux qui existent. Mais la population ne cesse d'augmenter : la Suisse compte deux fois plus d'habitants qu'il y a cent ans ; la population urbaine a presque quintuplé, car l'industrie concentre la main-d'œuvre autour des usines qui, elles-mêmes, occupent toujours davantage de terrains. D'autre part le goût du confort se développe, tandis que notre niveau de vie est plus élevé, ce qui incite les gens à vivre plus au large qu'autrefois : pour loger le même nombre de personnes, il faut aujourd'hui un tiers de plus d'espace qu'il y a un siècle. Enfin les assurances sociales permettent de plus en plus aux personnes âgées de garder leur appartement après avoir abandonné leur activité lucrative.

Tous ces facteurs accroissent considérablement la demande de terrains qui, devenant plus rares, deviennent aussi plus coûteux.

Mais leur prix augmente encore pour une autre raison : la prospérité économique favorise la construction. Le pouvoir d'achat de l'argent diminuant, on a tout avantage à placer ses capitaux dans des valeurs immobilières qui sont infiniment plus sûres. D'autant plus que, selon le régime fiscal, ces placements jouissent d'un traitement de faveur. Remarquons en particulier l'abondance de capitaux d'épargne collectifs qui sont placés dans des immeubles. Remarquons encore en passant que si l'on achète un ancien immeuble locatif, le contrôle des loyers ne permet pas d'en tirer un rendement suffisant ; alors on démolit la maison — même si elle est encore parfaitement habitable ou fait partie d'un ensemble architectural harmonieux — et l'on reconstruit un immeuble neuf à loyers élevés. On accentue ainsi la pénurie de logements à bon marché.

Une étude officielle sur la spéculation foncière

Voilà pourquoi le prix des terrains ne cesse d'augmenter et dépasse la hausse générale des prix. A cela s'ajoute la spéculation foncière qui a tous les atouts pour elle dans les circonstances actuelles.

En 1955 déjà un postulat était déposé au Conseil national. Il disait en substance : « Les achats et ventes de biens-fonds à des fins de spéculation ont pris des proportions qui doivent retenir l'attention. Nombreuses sont aussi les maisons d'habitation qui, bien qu'étant en bon état, sont démolies à des fins de spéculation et remplacées par de nouvelles constructions. »

Un an après, une motion était adoptée qui avait la teneur suivante :

« Le Conseil fédéral est invité à examiner s'il n'y aurait pas lieu de soumettre aux Chambres un rapport et des propositions concernant des mesures légales à prendre pour empêcher un enrichissement exagéré dans les transactions immobilières et empêcher les manœuvres pour faire monter les prix. » Suivait l'énumération de mesures qui semblaient pouvoir être prises pour pallier cet état de fait.

Le Département de justice et police constitua donc une petite commission d'étude, composée d'économistes et de juristes, et qui était chargée d'examiner objectivement les questions de principe soulevées par ces postulats. En décembre 1958, un rapport était présenté. Il fut soumis par la suite, pour observation, aux gouvernements cantonaux et à tous les milieux intéressés.

Qu'est-ce que la spéculation ?

Dans ce texte, les experts constatent que le prix moyen des terrains non bâtis, vendus à l'amiable, c'est-à-dire des terrains à bâtir, a doublé et parfois triplé par rapport au prix moyen pratiqué pendant la décennie qui a précédé la guerre. La hausse des prix ne se produit par partout dans la même mesure. Elle est surtout accentuée dans les grandes villes, aussi bien à la périphérie que dans le centre, où l'évolution est inquiétante.

Mais hausse des prix ne signifie pas à priori spéculation. Il est normal, par exemple, que celui qui vend un terrain augmente son prix s'il doit compenser la dévaluation survenue entre l'achat et la revente. Pour qu'il y ait gain spéculatif, « il faut un enrichissement illégitime sans contreprestation économique ». Ce qui caractérise un gain spéculatif, c'est l'idée d'un avantage immérité. « Aucun mérite personnel ne revient à celui qui doit son gain effectif uniquement à la hausse des prix escomptés entre l'achat et la revente du terrain ou à l'ignorance de l'autre partie quant aux conditions du marché immobilier ; dans les deux cas, c'est de la hausse des prix que le spéculateur entend tirer parti. » Prenons pour exemple l'achat d'un terrain ou d'un immeuble qui est financé tout simplement par le produit de la revente effectuée immédiatement, souvent le même jour. Cette opération peut procurer un bénéfice important sans qu'elle ait coûté quoi que ce soit au spéculateur.

Les auteurs du rapport présenté au Conseil national définissent ainsi la spéculation foncière : « L'achat et la revente à titre lucratif de terrains ou de droits translatifs de la propriété, soit pour bénéficier de la hausse des prix survenue ou escomptée entre ces deux opéra-

tions, soit pour céder l'usage dans un but lucratif, dans la mesure où le gain ne consiste pas seulement dans la marge commerciale normale ou dans la compensation de la diminution du pouvoir d'achat de l'argent. »

Les effets néfastes de la spéculation

Or, c'est l'évidence même, « la spéculation foncière influence le jeu de l'offre et de la demande et enchérit le prix des terrains plus rapidement et davantage que si cette hausse provenait seulement d'autres causes sans rapport avec la spéculation ». Du même coup, elle se répercute sur toute la vie économique et sociale du pays.

« Les effets néfastes de la hausse du prix des terrains sont indéniables : renchérissement du loyer des appartements et des locaux commerciaux, hausse du coût de la vie et des frais de production, entrave possible à la capacité de concurrence de notre économie sur les marchés internationaux (dans la mesure où le prix des terrains à l'intérieur subit une hausse plus forte qu'à l'étranger), pour ne donner que quelques exemples. La hausse du prix apporte des perturbations dans la structure sociale et le régime des prix ; elle est une des causes de la spirale des prix et des salaires, avec ses inconvénients d'ordre social. Le renchérissement sur le marché du logement attise le mécontentement des locataires d'appartements neufs à loyers élevés car elle accentue — tant qu'est maintenu le contrôle des loyers — l'écart par rapport aux appartements anciens. Un assouplissement du contrôle des loyers, destiné à diminuer cet écart, mécontente en revanche les locataires d'appartements anciens et provoque une nouvelle hausse du coût de la vie. Les subventions allouées par les pouvoirs publics en vue de réduire le coût de construction des habitations sont comme une goutte d'eau dans la mer, car elles sont souvent absorbées par l'augmentation du prix du terrain et du coût de la construction.

» Des terrains payés cher doivent être utilisés rationnellement par la construction de bâtiments plus élevés ; ces bâtiments, d'une construction plus compliquée, coûtent proportionnellement, par pièce, plus cher que les maisons ancien style, même s'ils exigent moins de terrain, ce qui dépend du reste de la distance à observer entre les constructions. ... Le « gratte-ciel » peut être considéré comme le symbole de la disparition de la propriété foncière individuelle dans les villes et de la concentration de cette propriété au service de capitaux anonymes et collectifs.

» Il n'est pas erroné d'affirmer que les petites et moyennes entreprises artisanales ou industrielles sont victimes elles aussi de la hausse des prix sur le marché immobilier et forcées par les grosses entreprises de quitter le centre des villes pour s'installer à la périphérie. A la longue cette dépersonnalisation de la propriété dans un régime juridique qui devrait être basé sur le développement de l'individu donne à la question du prix des terrains le caractère d'un problème politique de premier plan. »

Pour lutter contre la spéculation foncière

Comment combattre la spéculation foncière ? Plusieurs mesures viennent à l'esprit, mais la plupart semblent d'une application délicate sinon très difficile. Toutefois, il existe un moyen assuré : la constitution de réserves de terrains par les pouvoirs publics.

« Cette mesure consiste à accroître l'offre de terrains à des prix raisonnables, grâce à l'achat préventif de terrains à bâtir acquis à un prix normal par les pouvoirs publics, ces biens-fonds devant ensuite, au fur et à mesure des besoins, être mis au service d'œuvres de colonisation (par exemple de coopératives d'habitation d'utilité publique), au prix de revient, notamment sous forme de droits de superficie qui se prêtent le mieux à garantir la rente foncière rationnelle due aux pouvoirs publics. Il est évident qu'une politique foncière rationnelle exige un plan d'aménagement régional, notamment pour les voies de communications, ou qu'elle doit au moins s'y adapter. Ainsi les plans d'extension du réseau routier ouvrent d'intéressantes perspectives pour la politique foncière. On peut prévoir que de nouvelles colonies d'habitation se créeront de préférence à proximité des routes de sortie. De toute manière, il faudrait appliquer ici le principe : « Gouverner, c'est prévoir. » En effet, il n'est pas possible de constituer des réserves de terrains adéquates sans prévoir l'évolution des années et même des décennies à l'avance. Si les pouvoirs publics ne se mettent en quête de terrains qu'une fois survenue la hausse des prix, ils risquent, par leur demande, d'encourager la hausse qu'ils entendent combattre par leur politique foncière et de payer des prix excessifs peut-être déjà dus à la spéculation. »

Pour faciliter cette politique de réserve de terrains à longue échéance et pour en renforcer l'efficacité, il conviendrait d'abroger, en faveur des pouvoirs publics, la limitation de validité du droit contractuel de préemption.

De même, il serait semble-t-il judicieux d'interdire la revente de terrains dans un délai de trois ans au moins à partir du moment de l'achat. Ainsi pour financer un achat, l'intéressé devrait recourir à ses fonds propres ou faire appel au crédit. Dès lors, pour renforcer cette mesure, les établissements de crédit intéressés pourraient conclure un accord volontaire à l'effet de resserrer le crédit hypothécaire.

Telles sont les grandes lignes du rapport rédigé à la demande du Département fédéral de justice et police. Nous ne connaissons pas encore les remarques que ce texte a suggérées aux gouvernements cantonaux et à tous les milieux intéressés.

De toute manière, il est heureux que les autorités fédérales aient pris en main un problème aussi important pour la vie du pays. Aspan.