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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 41 (1968)

Heft: 8

Artikel: Le point de vue des agents immobiliers : spéculation et construction

Autor: G.A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126481

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: 11.07.2025

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

Le point de vue des agents immobiliers:

Spéculation et construction

Bien que les arguments affadis utilisés par les partisans de l'initiative sur la spéculation foncière aient été rejetés lors du scrutin populaire du 2 juillet dernier, il est encore quelques révolutionnaires, authentiques ou non, quelques démagogues et quelques autorités aussi pour qui la spéculation, foncière de surcroît, restera toujours le modèle de bouc émissaire.

Qu'en est-il exactement? Quelques chiffres concernant les mouvements d'achats et de vente de terrains ou de propriétés bâties sur territoire vaudois ont été rassemblés par l'Office vaudois pour le développement du commerce et de l'industrie et nous apportent, quant à cette matière, des indications précieuses.

Sur la base de la quotité des droits de mutation perçus par l'Etat de Vaud, il a été possible de déterminer que le montant des transactions immobilières, chiffré à 576 millions en 1961, 569 en 1962, 600 en 1963, 427 en 1964, 418 en 1965 et 380 en 1966, a diminué en 1966 de 220 millions, soit de 36,66% par rapport à 1963. Quelle que soit la valeur que l'on accorde à la statistique, ces quelques renseignements démontrent à satisfaction que la spéculation, plus ou moins active autour des années 1960, est allée en s'atténuant pour disparaître en 1966.

Plusieurs explications plausibles peuvent être données: les prêts hypothécaires sont beaucoup plus difficiles à obtenir; la baisse boursière a fait enregistrer des pertes sensibles; la grande période du réemploi des capitaux provenant des expropriations dues à l'autoroute est passée; la hausse des taux d'intérêts actifs oriente les investissements sur le marché des capitaux plutôt que sur des immeubles; la hausse des intérêts passifs rend moins profitables les investissements immobiliers; enfin, l'inflation étant moins forte qu'auparavant, le besoin de sécurité apporté par des terres est moins ressenti que le désir d'un rendement élevé.

La disparition de la spéculation et les causes qui l'ont provoquée peuvent être considérées comme saines et conformes à l'état actuel de notre marché. Pourtant, si le volume des transactions immobilières devait continuer à diminuer, si les nombreuses difficultés rencontrées actuellement lors de la quête de prêts hypothécaires auprès des établissements officiels et privés et le désintéressement des investisseurs privés devaient se généraliser et perdurer, on s'acheminerait plus ou moins lentement vers une situation de stagnation dans la branche du bâtiment.

Certes, l'expansion démographique ralentit, l'indice des logements vacants augmente et la construction suit encore un rythme compatible avec les estimations posées par la Commission fédérale pour la construction de logements. Certes, la crise du logement se résorbe et continuera de se résorber dans les deux, trois ou peut-être quatre années à venir. Toutefois, l'éventualité d'une stagnation à plus ou moins longue échéance de la branche du bâtiment ne doit pas nous laisser indifférents. En effet, l'expérience enseigne que le temps qui s'écoule entre l'établissement des plans d'une propriété à bâtir importante et sa finition est de deux à cinq ans (plans, mise à l'enquête, oppositions, crédits, consolidation, etc.). Qu'adviendra-t-il dès lors du marché du logement en 1972, 1973 ou 1974? Se sera-t-il resserré? Ladite stagnation aura-t-elle engendré une nouvelle crise? G. A.

« Bulletin immobilier »

Notre point de vue:

Retour de foire!

Le texte que nous venons de lire entend faire croire aux gens naïfs que le volume des constructions est grosso modo proportionnel au chiffre des transactions effectuées quelques années auparavant; en d'autres termes que l'activité des agents immobiliers est la semence féconde qui engendrera plus tard de beaux logements sains et bien placés!

La menace est à peine voilée: de 600 millions de terrains vendus en 1963 (dont probablement 595 millions de terrains agricoles!) on est tombé à 380 millions en 1966: les terrains vont donc manquer.

Il n'est guère possible de travestir davantage la réalité. Une faible partie seulement de ces ventes, le quart à peine, correspond à une intention de construire et ce quart suffit largement aux besoins; le reste n'est que pure opération spéculative. Ces terrains n'ont pas vu s'exécuter le moindre chemin, se poser la moindre canalisation. Après comme avant, ce sont des terrains nus, non équipés, cultivés – un