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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 45 (1972)

Heft: 7

Artikel: Zones agricoles et indemnisation des propriétaires

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127342

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: 02.07.2025

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

Zones agricoles et indemnisation des propriétaires

Tout le monde reconnaît l'utilité de l'affectation durable à l'agriculture d'une part importante du territoire. Elle éviterait la dissémination des constructions, qui gâte le paysage et augmente le coût des équipements collectifs. Elle sauvegarderait les sols propices à la culture. Elle stabiliserait peut-être leur prix. Et pourtant: il n'existe presque pas de zones agricoles.

Avant de les créer, il faut en effet obtenir des propriétaires dont les terres y seraient classées qu'ils renoncent à l'espoir de vendre à bon prix pour bâtir. Espoir qui confine à la certitude près des villes ou dans les sites remarquables. Espoir qui confine à l'illusion dans l'arrière-pays où la campagne restera longtemps la campagne. Partout néanmoins, les propriétaires ne renonceront pas à une chance, si mince soit-elle, de toucher une somme rondelette sans avoir obtenu une compensation. Sous quelle forme?

L'initiative qui, malgré son titre, ne tend pas à aménager le sol vaudois et ne le soustrait que partiellement à la spéculation propose une solution qui secoue un peu les Vaudois. Ambitieuse, elle vise non seulement à procurer une compensation lors de l'affectation définitive des terres à l'agriculture – assez substantielle pour contribuer puissamment au désendettement agricole – mais aussi à maintenir désormais le prix du sol cultivable à un bas niveau. Ce qui place les paysans devant un choix inconfortable, mais inévitable: la terre est-elle un instrument de travail dont la valeur ne doit pas excéder les possibilités de rendement, ou un capital avec lequel on espère bien spéculer un jour? On ne peut pas avoir l'un et l'autre.

Les mécanismes de l'initiative

Rappelons les mécanismes essentiels de l'initiative. La constatation de départ est que la création de zones n'augmente ni ne diminue la valeur globale du territoire ; elle localise cette valeur dans les terrains où la construction est autorisée, réduisant d'autant celle des surfaces inconstructibles. Il convient donc de rétablir l'équité entre propriétaires en prélevant la plus-value créée chez les uns pour compenser la moins-value subie par les autres.

Une fondation de droit public fonctionnerait comme caisse de compensation (ou de péréquation). Elle percevrait une contribution au moment de l'octroi d'un permis de construire (quarante fois la «valeur agricole» du bien-fonds). Elle verserait une indemnité (trois fois la «valeur agricole» du terrain) à tout propriétaire qui en ferait la demande, contre inscription d'une servitude d'affectation agricole grevant les terres (pour assurer la pérennité de cette affectation) et d'un droit de préemption à la «valeur agricole» (pour maintenir le prix à bas niveau). Le propriétaire, en outre, renoncerait à toute autre demande d'indemnité.

L'initiative ne dit rien du montant de la «valeur agricole», qu'il faudrait fixer pour chaque parcelle du canton au prix d'un travail apparemment gigantesque. Les commentaires indiquent qu'ils seraient de 20 à 50 ct. le mètre carré. La contribution perçue sur les terrains à bâtir serait donc de 8 à 20 fr., et l'indemnité versée à l'agriculteur de 60 ct. à 1 fr. 50 par mètre carré. Soit, pour un domaine de 40 poses, quelque 200 000 fr. en moyenne.

Effets probables

Il est probable que, contre une telle somme, beaucoup d'exploitants des régions vraiment campagnardes accepteraient de consacrer leurs terres exclusivement à l'agriculture. Dans ces régions, on pourrait s'attendre à des conséquences heureuses. L'endettement serait sensiblement réduit – du moins jusqu'aux prochains partages successoraux. Les paysans pourraient acquérir à des conditions rentables les terres dont ils ont besoin pour amener leurs exploitations à des dimensions adaptées aux moyens de culture actuels. Il est notamment possible que les propriétaires non exploitants, qui afferment aujourd'hui leurs parcelles en attendant – en vain le plus souvent – de les vendre au prix fort, se décident à les céder aux cultivateurs, après avoir reçu la manne de la fondation. Une telle évolution renforcerait les exploitations agricoles.

Ce qui reste à résoudre

L'initiative, en revanche, n'offre pas une solution adaptée à la situation près des villes ou dans les sites privilégiés, c'est-à-dire là où la question de la répartition entre zones à bâtir et zones inconstructibles est la plus brûlante. L'heureux propriétaire d'un domaine proche de la ville se contentera-t-il d'une contribution de 1 fr. 50 alors qu'il sait pouvoir vendre à 30 fr. le mètre ou davantage? Poser la question, c'est y répondre. On sait que, dans ces cas, il faudra payer une indemnité substantielle au propriétaire touché par une interdiction de construire. Si l'on veut réussir le sauvetage de certains sites, il faudra y mettre le prix.

Les finances vaudoises peuvent-elles faire face à la fois au coût de l'application de l'initiative et aux demandes d'indemnités de propriétaires réclamant davantage? Le principe même de la péréquation implique que le système de l'initiative ne devrait rien coûter à la collectivité, à longue échéance (mais il faudra trouver des fonds de départ). Mais il a aussi pour conséquence de ne rien laisser pour assurer le paiement d'indemnités plus fortes. Il conviendrait peut-être de le remanier de telle sorte qu'il couvre aussi ces dépenses prévisibles. De toute manière, il est nécessaire que, dès maintenant, l'Etat réserve des moyens financiers assez considérables pour amener les propriétaires à accepter l'affectation durable de leurs terres à l'agriculture, que ce soit par le truchement du système de péréquation ou d'une autre manière.