Zeitschrift: Zeitschrift für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie = Économie et sociologie agraires

Herausgeber: Schweizerische Gesellschaft für Agrarwirtschaft

Band: 2 (1974)

Heft: 3

Artikel: Initiative pour aménager le sol vaudois avec équite et bon sens et le soustraire à la spéculation

Autor: Veillon, M.A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-966200

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: 15.07.2025

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

Initiative pour aménager le sol vaudois avec équite et bon sens et le soustraire à la spéculation

AVAR*

La plupart des gens admettent qu'il faut protéger nos campagnes, nos vignobles et nos sites.
Des lois existent déjà ou sont en préparation.
Pourquoi alors cette initiative ?
Il faut compléter les lois existantes, car elles n'ont pas permis de créer des zones agricoles ou viticoles importantes.

Premier obstacle à surmonter : l'injustice à l'égard des propriétaires

En établissant une limite entre la zone à bâtir et la zone agricole, les pouvoirs publics augmentent la valeur des terrains situés dans la première, où ils localisent et concentrent la construction. Ils diminuent la valeur des terrains compris dans la seconde, où toute construction non agricole est interdite.
Sur un terrain qui valait 2 ou 3 francs le m^2, la délimitation d'une zone à bâtir fera monter le prix du mètre carré à 30 ou 40 francs, tandis qu'il devait tomber à 30 ou 40 centimes dans une zone réservée définitivement à l'agriculture.
Il est facile de comprendre que l'autorité, placée devant cette obligation, ne peut pas facilement, d'un coup de crayon sur un plan, enrichir les uns et appauvrir les autres.

Premier volet de la solution: rétablir l'équité entre propriétaires

Pour surmonter cet obstacle, il est indispensable de rétablir l'équité, en prélevant sur la plus-value pour compenser la moins-value.

---

*Association vaudoise pour l'aménagement rural. Présentation par M. A. Veillon, Directeur du Service romand de vulgarisation agricole, Lausanne.

Dans le système proposé, une caisse de compensation, la Fondation d'Aménagement rural, sera chargée de prélever la contribution de péréquation sur les terrains voués à la construction, et de la verser aux propriétaires des terrains réservés à l'agriculture.
Par exemple, pour un terrain dont la valeur agricole est de 40 centimes le m^2, la Fondation prélèverait une contribution de 16 francs par m^2, au moment de l'octroi du permis de construire.
En revanche, pour un terrain de même valeur affecté à l'agriculture, la Fondation verserait une contribution de péréquation de 1,20 francs par m^2.

Pourquoi 40 fois et 3 fois ?

3 fois la valeur agricole, c'est le minimum de compensation nécessaire pour consolider la situation économique du paysan.
40 fois la valeur agricole, c'est le prélèvement nécessaire pour couvrir la somme totale des contributions que la Fondation aura à verser.
En effet, d'ici une cinquantaine d'années, on peut prévoir qu'environ 1/13 des terres agricoles vaudoises sera occupé par les constructions: les contributions prélevées sur ce 1/13 devront couvrir les versements attribués aux 12/13 restant: d'où la proportion 3 à 40.

Deuxième obstacle : le prix surfait du sol

La hausse vertigineuse des prix des terres - et la véritable psychose spéculative qu'elle provoque - se répercute sur tout le territoire, même dans les régions agricoles où l'on ne construit rien.
Les énormes bénéfices immobiliers (dans notre canton: environ 500 millions en 1970, sur un chiffre total de transactions de 750 millions, soit 200 % en moyenne), permettent à ceux qui les réalisent, qu'ils soient agriculteurs, agents immobiliers ou "promoteurs", d'acheter les terres qui leur conviennent n'importe où et à n'importe quel prix : et cela sous le nez des agriculteurs de l'endroit, qui en auraient grand besoin mais qui ne peuvent les payer qu'à leur valeur agricole. On imagine facilement qu'une zone

agricole, créée dans de telles conditions, n'atteindrait guère son but.
En effet, il nous paraît indispensable que les paysans qui l'habitent puissent acheter, en priorité, le terrain nécessaire à leur exploitation, et au prix agricole.

Deuxième volet de la solution: ramener et maintenir les terres à leur valeur agricole

La loi que nous proposons permet d'atteindre ce but par le moyen suivant : le versement de l'indemnité de péréquation est accordé à tout propriétaire de terrain agricole qui accepte l'inscription au registre foncier, en faveur de la Fondation d'Aménagement rural:

a) d'une servitude d'affectation agricole,
b) d'un droit de préemption à la valeur agricole.

Le droit de préemption permettra à la Fondation d'intervenir si le propriétaire voulait vendre au-dessus du prix agricole, ou à un acheteur qui n'en a pas besoin expréssément. Les terrains acquis par la Fondation, par l'exercice de son droit de préemption, seront revendus aux exploitants qui en ont le plus besoin, à la valeur agricole, mais avec le maintien de la servitude et le renouvellement du droit de préemption.
Si aucun critère ne permet de choisir entre plusieurs acheteurs, la Fondation affermera provisoirement le terrain aux agriculteurs qui en ont le plus besoin. Pour accomplir ces opérations, la Fondation s'appuyera sur les syndicats locaux et permanents d'aménagement rural : ces syndicats auront un rôle primordial à jouer en proposant eux-mêmes les solutions qui leur paraîtront les plus judicieuses.

Troisième obstacle: l'endettement des paysans

La dette dépasse très souvent, et parfois de beaucoup, la valeur agricole des terres. Elle ne serait donc plus entièrement couverte par la garantie hypothécaire.

Troisième volet de la solution: rembourser la part des dettes hypothécaires qui dépasse la valeur agricole des terres

C'est au moment de recevoir son indemnité de péréquation et d'inscrire la servitude, que le propriétaire supprimera son surendettement.

Quatrième obstacle: la hausse des prix du terrain à bâtir

La part du prix du terrain dans le coût du logement s'accroît de manière excessive. Il faut la ramener à un niveau raisonnable.

Quatrième volet de la solution: terrain à bâtir au prix de revient

Lorsque les besoins de la construction le rendront nécessaire, la Fondation mettra à disposition, pour cet usage, des terrains acquis en vertu de son droit de préemption.
Ils seront cédés à leur prix de revient (valeur agricole + équipement + indemnité de péréquation) à des corporations de droit public, à des institutions à but social, à des particuliers: des conditions précises d'utilisation seront fixées : un droit de réméré permettra à la Fondation d'exiger qu'elles soient respectées et d'éviter leur retour dans le circuit spéculatif.

En mettant sur la marché du terrain à bâtir à très bas prix, la Fondation ramènera les prix pratiqués à un niveau raisonnable: elle évitera ainsi que l'indemnité de péréquation prélevée sur les plus-values du terrain à bâtir ne soit reportée sur le coût du logement.

Conclusion

L'initiative apporte à la législation actuelle le complément indispensable qui en facilitera l'application par les Communes et l'Etat, en mettant le sol à disposition de ceux qui en ont besoin, dans les meilleures conditions, pour le cultiver ou pour se loger.

****