

# L'espace irrationnel

Autor(en): **Gavillet, André**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **26 (1989)**

Heft 957

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1011095>

## **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.

## L'espace irrationnel

Dans l'auditoire 1031 du bâtiment 2 des sciences humaines, à Dorigny, des experts disputaient, sagement, sur la rationalité du comportement des acheteurs de biens fonciers. Où est la limite à partir de laquelle le comportement est irrationnel? 400'000 francs le mètre carré à Tokyo? 100'000 à la Paradeplatz? 1000 francs à Céligny?

Certains plaidaient la rationalité en fonction de l'affectation. Si 100'000 francs est irrationnel pour la culture maraîchère, chère la carotte, ce prix n'est pas fou pour un commerce de haut prestige, pour l'agrandissement indispensable d'un immeuble existant... L'économie dicte la limite au-delà de laquelle le risque est trop grand.

D'autres estimaient que même 400'000 francs ou plus n'est pas irrationnel. Tout dépend des motivations de l'acteur social: il thésaurise ou il frime. Il peut y avoir des fétichistes de la valeur sol, comme il y a des fétichistes de l'œuvre d'art. À combien le tournesol signé van Gogh?

Est-ce que le PDG d'une multinationale qui décide d'un achat hors norme est plus (ou moins) «irrationnel» qu'une paysanne indienne du Pendjab qui refuse de prendre la pilule, dans le cadre d'une campagne «rationnelle» de réduction de la natalité?

Depuis Max Weber le sujet n'est pas épuisé pour les sociologues.

Mais ce qui ne prête pas à discussion, c'est que les prix du sol entraînent non seulement une augmentation des coûts sociaux — il faut bien que quelqu'un paie, et en dernier ressort ce n'est pas toujours l'acheteur du bien-fonds — mais provoquent des exclusions. Sont chassés des centres certains commerces ou l'artisanat ou le logement. À partir d'un niveau de prix «hors de portée», l'équilibre est détruit et l'espace destructuré.

Que faire?

Contrairement à ce que l'on croit, les pouvoirs publics ne sont pas démunis de moyens. Mais qu'ils s'en servent! Le problème n'est pas seulement juridique — même s'il faut leur donner des moyens légaux renforcés — mais politique aussi.

Victor Ruffy, lors de sa soutenance de

thèse au 1031 de Dorigny, rappelait quelques données méconnues. Même en ne tenant pas compte, pour le calcul, des zones inhabitables, la Suisse n'est pas un pays abusivement urbanisé. Il reste de l'espace. Donc des champs de manœuvre.

Les collectivités publiques, notamment les communes, sont de grands acheteurs de terrains. Mais c'est pour mettre en place les infrastructures nécessaires à la vie collective. À ce titre déjà, rien n'est possible sans leur coopération. Souvent elles pourraient mieux faire sentir le poids de leur contribution, alors qu'elles subissent, plus qu'elles n'influencent.

Elles disposent aussi du pouvoir essentiel des plans d'affectation. Elles tiennent donc le couteau par le manche, même si ce n'est pas une arme absolue.

Il leur manque en revanche un droit plus étendu d'expropriation. Le logement n'est pas considéré par la jurisprudence comme d'un intérêt public suffisant pour la justifier. N'est pas expropriable à juste titre ce qui peut être ultérieurement commercialisé. Mais si des communes décidaient possible, sans bénéfice lucratif et de manière inaliénable, la construction de logements, l'expropriation devrait être admise dans le cadre d'un plan d'affectation précis, dont elle permettrait la réalisation.

Le deuxième pouvoir qu'il faut conférer aux collectivités est un véritable droit d'emption. DP a déjà présenté une suggestion comme première approche. Plutôt que d'interdire toute revente pendant cinq ans comme le Parlement le discutera cet automne, il serait plus efficace de donner aux collectivités le droit d'exercer durant ce laps de temps un droit d'emption en cas de revente. Elles pourraient acquérir le bien-fonds au prix d'achat payé par le revendeur, plus les impenses et les intérêts ordinaires. On briserait de la sorte la spéculation à court terme tout en renforçant les pouvoirs et la surveillance de la collectivité.

Car cette rationalité dans l'aménagement de l'espace dont discutaient les experts, c'est bien la communauté qui doit en être la garante.