Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2014)

Heft: 2021

Artikel: La propriété n'est pas un droit naturel : avec la récente révision de la loi sur l'aménagement du territoire, cantons et communes doivent devenir des acteurs du marché immobilier

Autor: Gavillet, André

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1012660

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: 12.07.2025

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

La propriété n’est pas un droit naturel

Avec la récente révision de la loi sur l'aménagement du territoire, cantons et communes doivent devenir des acteurs du marché immobilier

André Gavillet - 04 janvier 2014 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/25028

Tout homme jouit de droits fondamentaux, dont il peut se réclamer; ils sont individuels et imprescriptibles. En 1789, une déclaration imprimée sur deux colonnes, telles les tables de Moïse, les présente en majesté, approuvée par le roi et placée sous les auspices de l’Etre suprême.

C’est une gravure. Deux femmes animent la scène, l’une brisant ses chaînes, l’autre montrant du doigt le bonnet phrygien de la liberté. D’amples draperies les habillent, qui dissimulent leur féminité sous des plis de style baroque.

Cette Déclaration des droits de l’homme et du citoyen est l’aboutissement du travail de l’Assemblée nationale qui s’est autoproclamée en 1789 *«Assemblée constituante»*. Elle est révélatrice d’un travail de réflexion politique qui a animé les débats publics ou privés de tout le 18e siècle.

Son article premier à lui seul est une formule classique de débat philosophique: *«Les hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits»*. La Déclaration considère comme acquis les droits naturels qu’elle énumère expressément: *«Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l’homme; ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, la résistance à l’oppression»* (art. 2). Ils doivent être connus de tous, notamment de ceux qui seront des responsables exécutifs et législatifs.

Le déroulement et les péripéties de la prise de pouvoir révolutionnaire ont montré la difficulté de ce jumelage liberté-propriété, et surtout du jumelage propriété-égalité. D’ailleurs, dans la plupart des citations, ce texte est si l’on peut dire épuré, et il est rare que les Français chantent sur le même ton ces deux valeurs politiques contrastées.

Défense de la propriété

Après que Napoléon eût remis de l’ordre par la rédaction de son Code civil, qui a été imposé ou repris par la majorité des pays européens (dont la Suisse), le fondement et la légitimité de la propriété ont été recherchés dans l’autorité du Parlement.

La discussion qui s’ouvre alors, et que Benjamin Constant a transcrite avec soin dans ses *Principes de politique*, concerne la place qu’il faut laisser à la richesse capitaliste par rapport à la richesse foncière. Les propriétaires y sont jugés plus fiables car leurs revenus sont plus stables, *«de même que l’ordre des saisons, la nature du sol, le caractère du climat. […] Une ferme est une patrie en diminutif»* (*Principes de politique*, chapitre 6). Benjamin Constant met en avant le patriotisme *«qui rend capable de bien connaître ses intérêts. Il faut donc une condition de plus que la naissance et l’âge prescrit par la loi. Cette condition, c’est le loisir indispensable à l’acquisition des lumières, à la rectitude du jugement. La propriété seule assure ce loisir: la propriété seule rend les hommes capables de l’exercice des droits politiques»* (idem).

Mais d’emblée est apparu le fait que la réalité ne correspondait pas au tableau idyllique de Benjamin Constant. Le débat sur les vertus de l’industrie et de la recherche scientifique prendra son ampleur avec le démarrage des grandes manufactures ainsi que des transports maritimes et ferroviaires. A partir de 1850, il sera vécu en Suisse avec rudesse, notamment sous la forme de l’exil rural vers les villes.

Terre suisse

En raison de son histoire, qui épargna aux cantons confédérés la participation aux guerres des 18e et 19e siècles, en raison aussi de sa géographie, la Suisse afficha sa

singularité. Elle ne fut jamais un territoire conquis (réserve faite des baillages); elle fut le gardien national des grands passages alpins. Les liens des Suisses avec leur sol sont particuliers, comme cela fut souvent relevé, la Suisse n'est pas un Etat-nation.

La relation du peuple suisse à son territoire n'est pas seulement l'expression d'un lien consanguin, mais l'attachement à des vertus dites ancestrales. Les votations nombreuses et récentes sur le statut du sol, son aménagement ont démontré que le combat ouvert à la fin du 18e et au début du 19e a pris une force accrue en raison de l'augmentation de la population.

Plus-value

L'affectation du territoire est une décision politique. Elle laisse apparaître des intérêts privés différenciés et une recherche spéculative. C'est un fait qu'un terrain qui, pour des raisons objectives – proximité du centre, dessertes de transports publics – prend une valeur qui peut être multiple de sa valeur de base, enrichit son propriétaire ou le prive d'un bénéfice, selon sa situation géographique.

La vie communautaire s'exerce sur le territoire. L'attribution des équipements et des aménagements profite aux uns, prétérite les autres. L'Etat doit répartir judicieusement les avantages et les inconvénients. Si l'autorité politique confirme par des plans d'affectation ces différences, elle crée des inégalités et des injustices arbitraires. Il est de son devoir de les corriger. Il faut, avec fermeté, mettre en valeur les critères d'appréciation du classement des terrains et en compenser les déséquilibres.

Depuis la votation populaire sur la loi sur l'aménagement du territoire, l'Etat, et plus particulièrement les cantons, a l'obligation d'agir sur ces différences quand elles ne correspondent à aucun travail constructif. Les forces de résistance déjà révélées prouvent qu'un impôt sur la plus-value sera difficile à obtenir. Il devrait être, comme le souhaite le Conseil fédéral, de 20% au moins de la plus-value, même si le fonds n'est pas vendu. Le bénéfice réalisé pourrait être l'objet d'une hypothèque d'intérêt public.

Les sommes acquises par l'impôt sur les plus-values devraient être réinvesties par les pouvoirs publics qui auront à saisir toutes les occasions utiles leur permettant de se rendre propriétaires ou détenteurs d'un droit de superficie. Ils auraient ainsi les moyens de rétablir au profit des coopératives ou autres formes juridiques d'association une indispensable souplesse du marché.

Il n'est pas trop tard pour prendre la Bastille!

Mandat de négociation avec l'Union européennne

Une définition bien formelle de la souveraineté

Lucien Erard - 29 décembre 2013 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/25010

Le mandat des négociateurs suisses noie un peu le poisson. Nous sommes prêts, comme le veut l'Union européenne, à reprendre l'acquis communautaire, *«pas automatiquement mais de manière dynamique»* et pas non plus totalement: nous tenons aux mesures d'accompagnement, d'autres en Europe aussi, heureusement.

Nous refusons la directive sur la nationalité. Surtout, et cela semble un point soulevé par les cantons, on envisage de reprendre le droit communautaire futur, mais pas celui déjà en vigueur: les cantons, comme d'ailleurs plusieurs pays membres, ne veulent ni les camions de 60