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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 36 (1964)

Heft: 11

Artikel: Victoire de la spéculation

Autor: Giuliani, J.-P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125695

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. Siehe Rechtliche Hinweise.

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. Voir Informations légales.

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. See Legal notice.

Download PDF: 27.04.2025

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

Victoire de la spéculation

par J.-P. Giuliani

Notre pays appartient-il au plus offrant? Il n'est en effet pas de région qui ne connaisse la vague effrénée de spéculation foncière. On ne craint pas de mutiler nos paysages pour une poignée de monnaie!

Autrefois, l'existence même des villes ne soulevait pas de grands problèmes. La concentration d'hommes en certains points du globe semblait tout simplement normale.

L'ancien Orient a vu naître les premières villes dont la raison d'être est avant tout le désir d'un souverain de bâtir sa résidence, d'avoir sa capitale; à l'origine, on distingue les villes créées par la volonté humaine pour un but précis et les villes spontanées issues d'agglomérations qui sont devenues ensuite des villes.

La période hellénistique, l'Empire romain sont les grands moments de la création urbaine dans l'Antiquité. Les raisons d'être de ces villes sont d'abord militaires, le désir de conquête, puis la fonction économique. Alexandre fut l'un des plus grands bâtisseurs que le monde ait connu: on lui attribue soixante-dix villes nouvelles. Les invasions barbares en Europe marquèrent ensuite une période de régression dans la construction des villes mais le Moyen Age devint urbain, et spécialement le XIe siècle dès le moment où l'on a circulé facilement.

Une politique et sa conséquence

A cette époque la ville était régie par le droit féodal: la terre mise à disposition de l'homme pour son établissement avait été reçue des mains de Notre-Seigneur par le roi, en sa qualité de maître des biens de ce monde. Il a transmis des régions à ses princes et à ses vassaux à titre de fiefs et elles étaient cultivées par leurs propres hommes. Il n'était pas possible de posséder le sol à titre de propriété personnelle.

Les villes créées à cette époque se construisaient sur un terrain indivis que le prince, autorité suprême, appelait son fief, son domaine, mais qui n'était pas sa propriété personnelle. Le prince devait solliciter l'autorisation du roi pour fonder une ville destinée à assurer la sécurité de ses terres. Il confiait alors cette tâche à une personne capable désignée comme fondateur et qui faisait exécuter les travaux nécessaires: défrichement, tracé des rues, plan des murs d'enceinte; il établissait aussi les lotissements, les quartiers; il fallait ensuite peupler la ville et attribuer des terrains aux habitants pour la construction de leurs maisons; la ville renfermait encore un emplacement réservé au marché, la rue principale était destinée aux marchands, des emplacements réservés aux artisans et aux agriculteurs. Le prince octroyait encore, aux portes de la ville, des champs rassemblés en terrain communal et cultivés en commun. L'église principale avec son cimetière devaient être situés en dehors du trafic. Dans la conception sociale de la ville du Moyen Age, tout devait se passer à l'intérieur des remparts pour ne pas compromettre la défense; si le territoire devenait trop exigu, on reculait les remparts.

Chaque habitant versait un impôt annuel pour avoir le droit de bâtir une maison sur le terrain attribué pour une durée illimitée; le droit au terrain était héréditaire. Au point de vue légal, il y avait une discrimination très nette entre la construction et le sol. Le potentat de la ville était le maître de sa maison; l'exercice des droits de citoyen était lié à la possession de sa maison.

Cette législation simple pouvait suffire aux conditions de ce temps; avec le progrès, l'accroissement de la population, le bénéfice retiré par le bourgeois de sa surface bâtie n'était plus en rapport avec l'impôt dû annuellement au propriétaire foncier. De plus, la monnaie s'était dépréciée et les propriétaires de maisons se libéraient en payant le capital correspondant et en négociant le droit de propriété. Ainsi a pris naissance le processus tellement fâcheux de morcellement des terrains.

En 1850, les derniers vestiges du droit de propriété sur les terrains urbains ont disparu; puis les murs d'enceinte cédèrent sous la poussée économique, les affaires fructueuses se payèrent de plus en plus cher et ce fut le triomphe du propriétaire foncier; même les gouvernements se mirent à vendre leurs droits sur le sol pour éteindre des dettes d'Etat; les terrains suivirent ainsi le jeu de tout marché libre: celui de l'offre et de la demande [1].

Tolstoï et Gandhi

«Si la terre est devenue un objet de propriété et non l'eau, l'air et le soleil, ce n'est pas qu'elle constitue au même degré que les autres éléments une condition de l'existence humaine indispensable et par suite non susceptible d'accaparement; c'est uniquement qu'il était possible d'enlever aux hommes la jouissance de la terre et qu'il ne l'était pas de les priver d'eau, d'air et de soleil», ainsi s'exprimait Tolstoï; et, plus près de nous, Gandhi n'a cessé de transmettre ce message aux foules: «La terre est comme l'air, la pluie et le soleil. Elle appartient à tous, parce qu'elle n'appartient à personne, sinon à Dieu qui l'a faite.»

L'obstacle

Le régime actuel de la propriété foncière est un premier obstacle qui conduit à une occupation anarchique de

notre sol. L'absence de règles fermes d'utilisation du sol, le caractère individualiste renaissant sous le couvert de dérogations, le manque d'experts en matière d'aménagement, de prévisions, ainsi que la carence d'un municipalisme valétudinaire perturbent tout développement d'intérêt général et retardent considérablement toute action positive. Certes, dans une démocratie comme la nôtre, l'urbanisme ne peut être qu'une vaste œuvre collective, qui demande l'adhésion consciente et complète, la participation active de tout le peuple. Il ne peut y avoir d'urbanisme imposé dans un pays libre. Alors, pour obtenir de tout un peuple cette collaboration active, il faut le former et l'informer et c'est précisément ce qui fait le plus défaut dans notre pays d'où la naissance d'un certain sectarisme voire même de divisions partisanes qui font, entre autres, le jeu des spéculateurs.

Jean Canaux[2] distingue d'une part «la terre», d'autre part «le sol support». Cette distinction permet d'expliquer ce qu'on appelle «le zonage», c'est-à-dire l'affectation d'une zone territoriale; la thèse de Canaux se révèle très juste lorsqu'il aborde le problème du revenu réel de la terre: «La terre est productrice; elle fournit les végétaux qui nourrissent une grande partie du règne animal et contribuent directement ou indirectement à l'alimentation de l'homme; elle recèle en outre des minéraux. D'un autre côté, elle supporte des maisons, des ateliers, des routes et des voies ferrées, des pistes d'envol, etc. Tandis que la terre agricole est appréciée suivant ses qualités physiques et chimiques et en fonction du climat, des débouchés de ses produits, des efforts de culture qu'elle exige, ces éléments n'interviennent pas dans l'estimation du «sol-support». Les frais d'exploitation n'existent pas: position dans l'agglomération, réponse aux besoins économiques et sociaux, proximité de l'équipement, etc. Le prix du «sol-support» est donc un phénomène exclusivement social. La détention d'un «sol-support» dispense à son titulaire un ensemble de droits dont l'exercice personnel est, en fait, le plus souvent incompatible avec le bien commun. En effet, quand un «sol-support» est vendu, il est rare que l'affaire ne soit pas, qu'on l'avoue ou non, teintée de spéculation. Et cela ne manque pas de suggérer bien des réflexions. Tout ce qui se négocie dans le monde est cueilli, cultivé, chassé, pêché, élevé, fabriqué, confectionné, usiné. Le machinisme, œuvre de l'homme par excellence, représente presque toujours, de ce point de vue, un processus d'amélioration des productions de la terre, de la mer, de l'élevage, de l'artisanat ou de l'usine. A notre connaissance, parmi les choses qui se vendent, il n'y en a qu'une qui n'ait bénéficié d'aucune amélioration depuis les temps historiques, c'est le «terrain à bâtir».

« Dans la plupart des manifestations du commerce, on retrouve, sous-jacente, l'idée de service rendu, de juste rémunération, idée que stimule la concurrence. La vente des terrains échappe magnifiquement à cette espèce d'éthique et se fait uniquement sous le signe de la spéculation. Dans ces conditions, il faut alors se poser la question: qu'est-ce qui fait la valeur d'un terrain? La réponse est simple: c'est ce que l'on peut mettre dessus. Or, la nature de l'occupation-usine, commerces, garages, bureaux, habitations, services publics, espaces libres – voiries est déterminé par le plan directeur. C'est donc lui qui mesure la valeur réelle du sol-support dans le cas d'un aménagement de terrains vierges, alors que dans une ville existante, c'est d'abord comme nous l'avons vu la collectivité, les héritages du passé, puis seulement les dispositions du plan. On peut penser, et de nombreuses expériences en font foi, que le plan est générateur de spéculation, qu'il la suscite immédiatement où elle ne sévissait pas, et qui plus est, l'apporte même là où elle n'a aucun motif de s'exercer, c'est-à-dire hors des limites mêmes de l'urbanisation. Phénomène de frange qui déclenche une spéculation marginale dans l'espoir d'une extension territoriale que l'on s'emploie d'ailleurs à provoquer par des pressions multiples auprès des autorités.[3]»

La hausse spéculative du prix des terrains a des conséquences économiques, sociales et politiques désastreuses. Par ses excès, elle pourrait même inciter à mettre en question le droit de propriété alors que celui-ci demeure le symbole et l'une des meilleures garanties de la liberté individuelle. Et, cependant, pour une poignée d'argent, les communautés renoncent à leur droit sur les terrains et l'urbanisme d'aujourd'hui qui devrait apporter le bien-être aux populations n'est plus qu'une opération de rapiéçages. Notre sage législation est pleine d'insuffisances, de contradictions. Si nos plans sont ce qu'ils sont, c'est bien souvent parce que notre législation ne s'adapte pas à notre temps et ne nous permet pas de faire beaucoup mieux. Aujourd'hui l'établissement d'un projet de construction perd tout esprit créateur et tombe au niveau d'une simple application d'un exemple de calcul numérique. (On peut dès lors se demander si l'on a encore besoin d'architectes.) Il est intolérable, en présence de problèmes urgents d'un intérêt général et sous les yeux des autorités, que nos terres et nos paysages soient négociés, vendus, bâtis, galvaudés, que notre territoire s'émiette en se couvrant, de surcroît, d'une multitude de «laideurs rentables» sans que l'on se soucie que c'est notre patrimoine même que nous méprisons pour quelque argent.

La raison du plus fort est toujours la meilleure

Malheureusement le plus fort est en l'occurrence celui qui a acquis une certaine puissance grâce à l'argent, le plus souvent sans grand effort personnel si ce n'est de «renifler» au moment opportun l'affaire qui lui permettra de vivre de ses rentes. Inutile de préciser qu'il ne tolère

pas qu'on lui parle d'intérêt public, cela offenserait son «standing» (la vocation sociale étant avant tout l'apanage d'imbéciles qui ne savent pas tirer profit d'une situation favorable). Lorsqu'il construit, il ne se demande guère comment pourraient s'établir par la suite les voisins de gauche, ceux d'en face et ceux de derrière, on laisse ce soin à ceux qui viendront plus tard.

Barbarisme du XXe siècle

Un auteur s'est exprimé dans ce sens: «Il n'y a absolument aucune raison d'avoir des égards pour le propriétaire foncier.» (Son revenu est effectivement obtenu sans travail.)

Lorsqu'on aborde ce sujet, on pourrait sans doute et en toute franchise dresser un véritable acte d'accusation contre ce barbarisme du XXe siècle: la spéculation foncière dont les conséquences déplorables sont nuisibles à toute une nation.

Faute de plan, nos villes s'étendent sans ordonnance et au gré des intérêts particuliers. La spéculation se donne libre cours et la hausse constante des prix des terrains entraîne celle des loyers. De vastes secteurs sont livrés à la construction pour le seul bénéfice de sociétés immobilières et aux dépens des populations. On y bâtit des logis de «rapport», grands et petits, sans ordre ni ambition collective mais avec pour seule préoccupation la rentabilité immédiate, le revenu que procurera l'argent investi. C'est par de tels processus que l'on engendre «les classes urbaines» et que l'on aboutit à la ségrégation sociale avec sa cohorte de mécontents parce que mal logés ou trop «bien exploités» par une bourgeoisie enfermée dans son confort et ses préjugés. C'est le danger social qui pointe à l'horizon si nous n'intervenons pas vigoureusement pour coordonner et limiter l'accroissement de nos grandes villes.

Aux voleurs!

Il est curieux de remarquer que lorsque l'on commet par exemple un simple vol aux dépens d'une personne, on est condamnable à une peine de prison, alors que si l'on soustrait à toute une collectivité le terrain nécessaire à son développement vital, on reste sans reproche.

Toute politique urbaine bien comprise devrait débuter par une législation concernant les abus de la propriété foncière en limitant les profits d'une spéculation faite souvent au détriment du bien public.

Spéculation = Paralysie

S'il subsiste encore quelques terrains dans les centres urbains qui ont échappé à la boulimie des spéculateurs, c'est tout simplement parce que les gargantuesques ripailles de ces dernières années ont rendu ces ultimes parcelles impropres à la «consommation», c'est-à-dire que le jeu de l'offre et de la demande, et l'intervention d'une multitude d'intermédiaires a élevé le prix de ces terrains à un plafond tel qu'il n'est pas possible de réaliser une construction dans des conditions normales.

La montée des prix s'effectue en effet à une vitesse vertigineuse; un exemple frappant: sur les Champs-Elysées à Paris le prix du mètre carré de terrain était de 15 ct. en 1830, 5 fr. en 1914 et de 10 000 NF aujourd'hui.

La spéculation sur les terrains finit par être paralysante.

Sauvegardons nos montagnes

C'est la raison pour laquelle on assiste aujourd'hui et de plus en plus à «une migration des spéculateurs vers les hauteurs tranquilles»; l'essor du tourisme dans notre pays et par suite le développement de nombreuses stations alpines sont actuellement «la tarte à la crème» de gloutonnants agents immobiliers de tous acabits qui transforment nos lieux de repos et de détente, si nécessaires à notre époque, en agglomérations artificielles avec les mêmes nuisances que l'on trouve dans les villes (motorisation, bruit, etc.).

Le tourisme alpestre doit apporter avant tout des avantages économiques aux montagnards dont la vie rude mérite d'être compensée par des gains accessoires et des revenus qui revivifient notre économie alpestre en procurant de nouvelles possibilités de travail et en stabilisant du même coup les populations, en retenant notamment la jeunesse.

Ici, encore plus qu'ailleurs, une réglementation très stricte doit faire triompher l'intérêt des collectivités indigènes sur celui des privés. On ne doit pas, par exemple, tolérer en altitude un type d'habitation urbaine et là, plus que jamais, il faut tenir compte du site et sauvegarder le paysage. N'oublions pas, encore une fois, que le rôle essentiel de nos stations est de permettre une véritable régénération biologique à l'homme des villes.

L'aménagement du territoire est-il dépassé?

Dans l'état actuel des choses, ce qu'il faut trouver, et en premier lieu, ce sont les moyens qui abaisseront la valeur foncière de la propriété urbaine pour permettre des plans d'urbanisme; sans la réalisation de cet objectif tout urbanisme effectif est impossible, car celui-ci doit être réalisé pour répondre aux nécessités sociales et économiques et demande de la place pour aérer les constructions, assainir les voies de communication, agrandir les jardins publics; la moindre de ces opérations dépasse de beaucoup les possibilités financières de nos communes. Et plus on attend, plus les terrains se font rares, et plus les valeurs foncières montent et plus les pouvoirs publics ne peuvent faire respecter leurs plans d'aménagement, et les villes deviennent de plus en plus malsaines à habiter et avec cela on enlève à bien des familles la possibilité d'avoir un logis digne et à loyer modéré. C'est là d'ailleurs un besoin de premier ordre mais qui attend toujours «sa» solution.

construisez
moderne

Tentes en toile
Parois mobiles
»holoplast«
Stores vénitiens
Volets roulants à
lames orientables
»solomatic«
Volets-contre-
vents »lamobil«
Volets roulants
»alucolor« en
aluminium
prélaqué
Volets roulants
métalliques
Marquises avec
bras articulés
Installations de
commandes
électroméc.
et à distance
Installations d'ob-
scurcissement

avec
GRIESSER

Aadorf
052 47112
Bâle
061 34 63 63
Berne
031 2 26 42
Genève
022 33 82 04
Lausanne
021 26 18 40
Lugano
091 3 44 31
Lucerne
041 2 72 42
St-Gall
071 23 14 76
Zurich
051 23 73 98

L'évolution actuelle et la rapidité des changements de toute nature qu'elle entraîne, et qui opèrent de constantes métamorphoses dans tous les domaines, obligent les pouvoirs publics à prendre des décisions de plus en plus vite et par conséquent pas toujours satisfaisantes. Le problème foncier, nous l'avons vu, constitue l'élément déterminant de tout plan d'aménagement du territoire et, actuellement, c'est le «veto majeur» à toute saine conception d'aménagement; par conséquent, tôt ou tard, le rythme des constructions nécessaires risque d'être freiné et, de plus, nos sites seront définitivement gâchés. C'est donc maintenant et sans plus tarder qu'il faut résoudre ce problème: l'expropriation justement indemnisée ne porte pas atteinte à notre idéal démocratique!

Si paradoxal que cela puisse paraître de prime abord, on constate que dès qu'un plan d'urbanisme est connu le prix du terrain augmente précisément où devraient s'implanter des immeubles à loyers modérés. De même la construction sur un terrain provoque l'accroissement des prix des terrains voisins. La protection des sites est également mise en échec par la question foncière.

En résumé, on constate donc que là où l'aménageur tente précisément d'endiguer la spéculation, bien malgré lui il la favorise.

Cette situation implique-t-elle le recours à des moyens révolutionnaires? Certes pas.

Il suffit de rétablir le droit de propriété dans son contexte naturel qui signifie alors «user» et non «abuser» pour s'enrichir individuellement et sans mérite sur le dos des collectivités et contre le bien public.

Des faits nouveaux

Finalement, il est nécessaire de prendre conscience que le droit de propriété autrefois fortement imprégné d'individualisme a subi la pression croissante d'une société travaillée par la socialisation. Il est cependant clair qu'il n'est ni possible, ni souhaitable de remettre à la responsabilité de l'Etat l'ensemble des fonctions assurées jadis par la propriété et qui échappent de plus en plus à son emprise. Socialisation ne signifie pas étatisation; mais ce qu'il faut éviter à tout prix c'est l'accaparement des richesses collectives par une minorité de possédants.

[1] Comparer *Die Stadt und ihr Boden*, par H. Bernoulli. Ed. Erlenbach.
[2] J. Canaux, directeur CRU (Centre de recherche d'urbanisme, Paris).
[3] A lire: *Plaidoyer pour une Organisation consciente de l'Espace*, par R. Auzelle. Ed. Vincent et Fréal.