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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 71 (1999)

Heft: 3

Artikel: Le statut du sol : quel prix du sol pour un terrain à bâtir

Autor: Ruffy, Victor

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129703

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: 16.07.2025

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

QUEL PRIX DU SOL POUR UN TERRAIN A BATIR

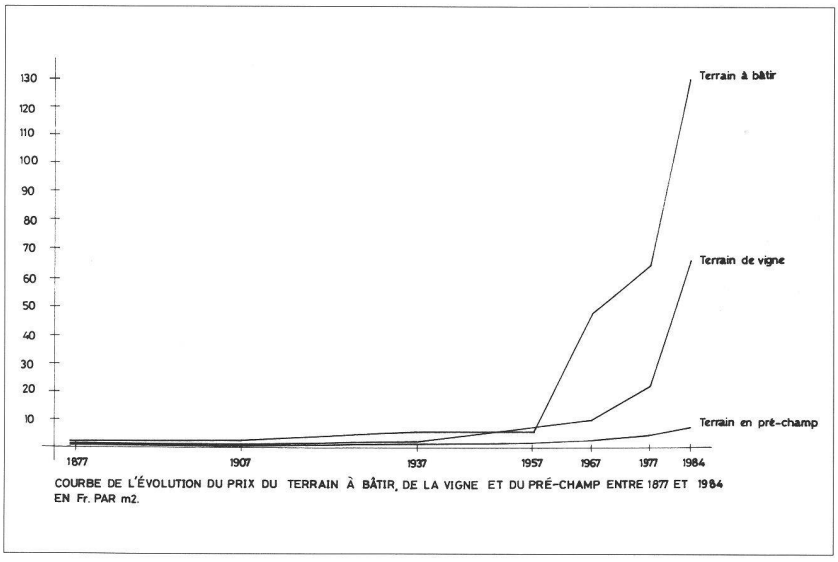
Dire que le sol n'est pas une marchandise comme les autres est un truisme.
Et pourtant on continue à ne pas vouloir l'admettre et agir en conséquence. On expose ainsi périodiquement nos sociétés idolâtres de l'économie de marché à des pertes financières sérieuses même si des économistes s'attachent à lénifier la situation en parlant d'explosion de bulle spéculative. Les éclats de cette dernière n'ont rien de commun avec celle anodine d'une bulle de savon et si la spéculation foncière a quelque chose de puéril, il ne s'agit pas d'un jeu innocent.
Le sol est évidemment indispensable à pratiquement toute construction; mais par exemple non-équipé, il fournit en quelque sorte qu' une contribution passive. Modifié certes par les aménagements commandés par sa nouvelle affectation, privé de sa couche superficielle et ainsi perdu pour l'agriculture, il n'est pas détruit en tant qu'espace, ni vraiment consommé. Pour cette dernière raison, en termes économiques, l'amortissement d'un terrain ne se justifie aucunement.

Toutes les particularités de ce facteur élémentaire de production qu'est le sol plaident en faveur d'un prix aussi bas que possible, de sa neutralisation, de manière à réserver la plus grande marge de financement à la construction elle-même et à rendre l'objet immobilier aussi attrayant et concurrentiel que possible.
Toute plus-value ajoutée à la valeur de rendement agricole ne correspondant pas à un investissement sous forme d'équipement relève d'apports sociaux et qui devraient normalement revenir à la société, sous forme de prélèvement. On est loin du compte.

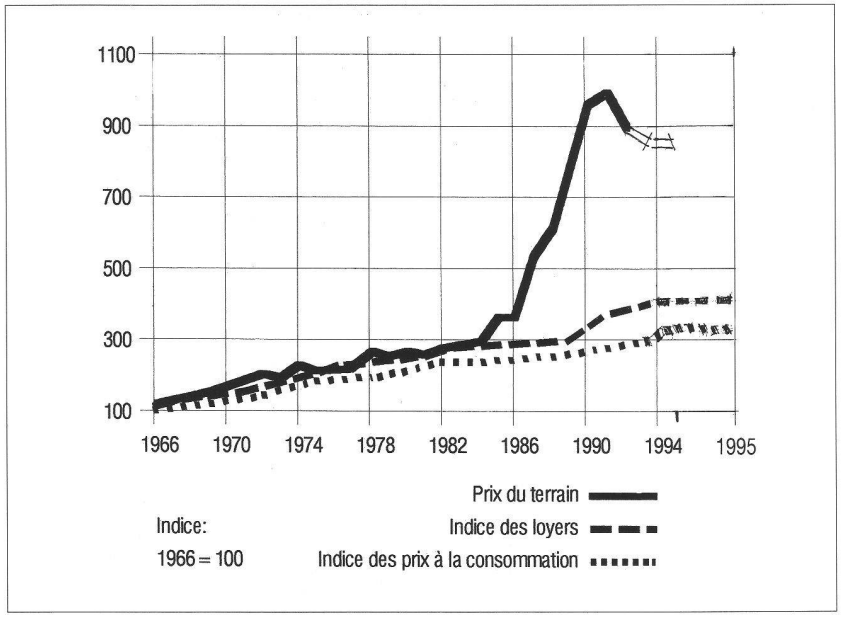
Pendant très longtemps, une règle non-écrite, dont l'origine semble être assez ancienne, était admise et a largement prévalu. Jusque vers la fin des années cinquante, dans le canton de Vaud, le coût du terrain dans une opération immobilière ne devait si possible pas dépasser 10% du coût total des travaux. On retrouve cette même proportion dans la construction en France jusque dans ces années - là. En Pologne, toujours à cette même époque, lors des expropriations en milieu bâti de parcelles permettant la construction d'une maison individuelle, le terrain était estimé à une valeur se situant entre 5 et 10 % du coût d'une telle construction.

C'est en fait à partir des années soixante que les prix des terrains ont commencé à flamber, les divers acteurs du secteur immobilier rompant avec la sage pratique longtemps suivie.

F. Yaux, directeur de banque, écrivait en 1962 que « l'index du renchérissement des frais de construction reste, à première vue, bien en dessous de celui des prix des terrains »...
Très rapidement la part représentée par le coût du terrain est passée à 20 voire 30% des opérations,50 % pour des objets immobiliers de prestige. Cette évolution à la hausse, préjudiciable à l'économie du fait qu'elle détournait d'importants capitaux des secteurs de production, venait s'ajouter à l'augmentation générale des coûts de construction et par exemple charger inutilement le poste logement dans le budget des ménages. L'emballement allait durer, entretenu et amplifié par des établissements bancaires ,nouveaux venus sur le marché foncier, regorgeant de capitaux et cherchant à les placer à tout prix.



COURBE DE L'ÉVOLUTION DU PRIX DU TERRAIN À BÂTIR, DE LA VIGNE ET DU PRÉ-CHAMP ENTRE 1877 ET 1984 EN Fr. PAR m2.



En 1965,l'endettement hypothécaire en Suisse était de 36 milliards de francs pour un produit national brut de 62 milliards, soit le 50 %; en 1984, avec un montant de 226 milliards, il correspondait au produit national brut; en 1997, il est de 517 milliards pour un produit national brut de 381 milliards, soit 136%.

Aucun correctif, aucune sanction ne devait, en effet, intervenir durant une vingtaine d'années, tous les indicateurs de la croissance se trouvant au beau fixe mis à part une brève récession en 1975!
Pas de mise en garde en prévision de variations à la hausse du taux d'intérêt hypothécaire, d'un fléchissement de la croissance démographique ou encore d'une rupture de conjoncture économique !
Tout au plus un sourire poli était adressé par le monde de la promotion à ceux qui dénonçaient les ponctions exagérées à travers les loyers et les risques courus à moyen terme par d'innombrables placements sans plus aucune relation avec la réalité et les besoins d'une société en profonde mutation sur des terrains appelés à rester en souffrance.
L'hyperprotection du secteur de la construction vis-à-vis de toute concurrence au delà de l'échelle locale, un marché foncier rigide où le jeu de l'offre et de la demande ne fonctionne pas, un milieu d'acteurs relativement fermé, constitué d'entrepreneurs ,de banquiers et de notaires firent de la promotion immobilière un système incapable de s'adapter aux changements annoncés. La brusque rupture en freinant la demande jusqu'à la stopper a décimé le secteur de la construction et obligé le secteur bancaire à affecter des sommes énormes au soutien de cette économie foncière et immobilière à la dérive.
Combien de prêts hasardeux ? Combien de soutiens financiers à des aventuriers, à des escrocs se servant des terrains pour jouer à l'avion ?

Il y a une quinzaine d'années nous aurions aimé avec d'autres que la Confédération établisse une statistique sur le sol. L'Office fédéral mis du temps à mettre au point le projet qui, présenté il y a deux ans sous sa forme définitive aux cantons, fut accueilli froidement par quelques - uns d'entre eux, notamment celui de Berne. Au Conseil national, le conseiller bernois Bonny, radical de droite, prit le relais et, au nom de l'austérité financière, parvint à torpiller le projet.
Il est vrai que la transparence révélerait les désordres et les dégâts que ce secteur de l'économie est capable d'engendrer. Pour cette raison, il faudrait que l'économie foncière soit prise en compte dans les comptabilités nationales.
Pour cerner les dégâts actuels, nous nous contenterons d'estimations considérées comme crédibles jusqu'à nouvel avis.

Aujourd'hui, on estime à 20 millions de mètres^2 les surfaces brutes de plancher vacantes en Suisse, à 2 millions de mètres^2 pour les deux cantons de Genève et de Vaud. Les surfaces équipées seraient de 30 millions de m^2.
Le manque à gagner causé par ses surfaces vacantes représente une somme de l'ordre de 16 milliards de francs, soit la somme des intérêts annuels des capitaux immobilisés et non rentabilisés. Au taux de 3,5% cela représente un investissement de 460 milliards. C'est tout de même beaucoup mais ça serait 10 à 20 % inférieur si la règle des 10% évoquée précédemment avait été respectée. Ne serait-il pas sage d'y revenir ?

Ce serait en tout cas pour ceux qui veulent aujourd'hui se lancer dans des opérations nouvelles un moyen d'être concurrentiel et de faire mieux en termes d'économie que ce que nous avons fait pendant plus d'une génération. Le marché immobilier est saturé et on cherche à maintenir artificiellement les prix pour éviter un effondrement de la valeur du patrimoine immobilier. Tout surinvestissement actuel dans ce secteur risque d'être sanctionné sévèrement.

VictorRuffy