

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 25 (1988)  
**Heft:** 928

**Artikel:** La brique et le grain  
**Autor:** Gavillet, André  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1018407>

### **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:** 05.04.2026

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

## La brique et le grain

(ag) Les faits ne sont pas contestés. Le prix du sol — en zone agricole ou en zone urbaine — est sans rapport avec sa valeur d'usage. Au centre de Zurich, nouveau record récent, un mètre carré a été vendu 100'000 francs.

Mais, pour la Suisse, le problème n'est pas de savoir si elle détient quelque part sur son territoire un prix à la hauteur de Manhattan ou du centre de Tokyo. C'est l'altitude moyenne des prix qui constitue sa spécificité internationale. A 20 kilomètres des centres helvétiques, le sol est plus cher qu'à 20 kilomètres de

New-York. L'exiguïté du territoire et la décentralisation font que les relais sont assurés. Le surcoût est généralisé. L'initiative Ville-Campagne part de ce constat.

Le sol n'est pas une marchandise. La protestation est fondée. Mais le sol a ses propres lois dans l'économie de marché. La multiplication de l'offre par extension des zones à bâtir ou densification des indices de construction ne fait pas baisser les prix, même si les terrains proposés sont supérieurs aux besoins.

Ou encore, la surproduction agricole n'entraîne pas un effondrement du prix du sol.

Le marché fonctionne donc comme un treuil; il enroule le câble qui tire; il bloque tout recul. Cette «qualité» du sol-marchandise permet, pour l'instant, à la Suisse d'absorber son excès d'épargne et le surdéveloppement de son secteur bancaire. Précisons ce point!

Du jour où les grandes banques commerciales ont affirmé leur vocation de banques mondiales, universelles, et développé un chiffre d'affaires sans commune mesure avec la croissance ordinaire de l'économie suisse, elle ont dû assurer leurs assises nationales. Tous les œufs ne pouvaient pas être placés dans les paniers étrangers.

Le placement hypothécaire, même s'il est de faible rapport, leur donnait ce gage national. L'absence courante d'amortissement du prêt en 1<sup>er</sup> rang (en Suisse alémanique, du moins) et la hausse des prix du sol ont rendu possible cet élargissement des placements en valeur enracinée. La Suisse est donc à la fois le pays où le sol est le plus cher au monde et le plus hypothéqué.

Toute tentative de limiter la hausse du prix des terrains se heurte à cette particularité. Le sol, outre sa valeur intrinsèque, est le gage, à l'abri, à l'intérieur des frontières, d'une richesse qui, elle, débord nos limites géographiques. Peut-on réduire, ou limiter, la valeur d'un gage? Une fois la spéculation condamnée à la quasi-unanimité, se révèle la vraie nature du système suisse qui vit avec son mal et de son mal. D'où les difficiles thérapeutiques.

### Personnalisme

L'initiative, qui va être soumise au peuple, ne se définit pas en termes de remède ou de simple correctif. Plus fondamentalement (ou «fondamentalisme»), elle propose la restauration de la valeur d'usage. Pour devenir propriétaire, il faudra prouver que l'on fera un usage «personnel» du sol, comme agriculteur, résident, industriel. Le sol, en revanche, ne pourra pas servir à des placements de capitaux sauf si le but est de construire, et de louer, des logements à des prix «avantageux».

Tout propriétaire aurait un nom et son titre de propriété une justification.

### PROJET DE GOLF A PAYERNE

## Une faveur injustifiée

(pi) Le Conseil d'Etat vaudois a décidé d'entrer en matière sur la possibilité d'aménager un terrain de golf de 50 hectares, en zone agricole, sur le territoire de la commune de Payerne. Nous avons relevé (DP 891) les problèmes que pose l'implantation de telles installations sportives, qui constituent des surfaces de détente importantes, réservées à quelques élus pouvant seuls s'acquitter des finances d'entrée. La commune de Payerne devra naturellement revoir son plan de zones; seules les parties construites du terrain devront toutefois être compensées par une augmentation correspondante de la zone agricole, alors que la partie verte restera comprise dans les surfaces d'assolement prévues par la Confédération, le terrain pouvant être labouré en cas de besoin.

Sans se prononcer sur l'opportunité de prévoir un golf à Payerne, on peut s'étonner de la position du Conseil d'Etat. Autoriser un aménagement en zone agricole sans compensation intégrale, ou du moins substantielle, revient à permettre aux promoteurs un achat de terrain particulièrement avantageux. Or, rien ne justifie cette faveur que pourraient également réclamer ceux qui souhaitent aménager un terrain de football ou un camping. C'est également permettre à un paysan de faire une bonne affaire et de vendre son terrain à un prix

nettement supérieur à celui qu'il toucherait s'il s'agissait d'une transaction avec un autre agriculteur, ce qui augmente la pression sur les terres agricoles et la spéculation dont elles sont l'objet. Concernant la surface d'assolement, s'il est vrai que le terrain pourra être rendu à l'agriculture en cas de besoin, moyennant de nouveaux travaux, il est également nécessaire de maintenir une population agricole en mesure de travailler ces surfaces réservées. On peut douter que ce savoir subsiste après quelques générations passées à tondre du gazon. D'autre part, l'assimilation à une zone agricole est d'autant moins justifiée que, comme le relève la *Neue Zürcher Zeitung* (15/16 octobre 1988), le vert ne suffit pas à rendre un golf «naturel»: les besoins en eau sont importants (pour l'arrosage), on ne rencontre que quatre à sept espèces de plantes sur un parcours et sur les *greens* (contre 70 à 100 sur des prairies maigres et 10 à 20 sur des prairies grasses) et l'emploi intensif de pesticides est de règle (de 50 à 100% plus élevé que dans l'agriculture). Avant d'autoriser l'aménagement de nouveaux terrains, l'élaboration d'un cahier des charges semble donc nécessaire; il pourrait fixer la part de surface qui doit rester naturelle, les conditions d'accessibilité aux non-joueurs, les modalités d'utilisation de pesticides, etc. ■

# Le non ne résout pas tout

Les difficultés d'un tel renversement des valeurs ne sont pas celles que décrit la propagande des opposants déjà en action. Les caisses de pension continueront à placer dans l'immobilier; la rentabilité qu'elles souhaitent pour les capitaux qu'elles investissent fait que leurs loyers sont généralement «avantageux»; il n'y aura donc pas pénurie de logements, mais assainissement. Le marché agricole aussi sera mieux protégé. En revanche, la rigidité de l'initiative — elle est monodée — ne s'adapte pas à la diversité des situations. Il peut être économiquement utile de louer des locaux industriels ou sage de garder en réserve des terrains. De même, fermage et droit de superficie ont, dans des circonstances précises, fait leurs preuves. L'embarras dans l'application de l'initiative est la gestion du temps. Est-ce que valeur d'usage implique usage immédiat? L'héritage, qui est inscription de la durée des générations dans la possession du sol, est une de ces difficultés que pourra peut-être résoudre la législation. Usage personnel signifie-t-il usage actuel?

## Maintenir la pression

Nous soutiendrons pleinement l'initiative, sans trop d'illusions sur ses chances de succès. Mais elle affiche la persistance d'un courant de pensée où se sont retrouvés aussi bien des socialistes que des libéraux, comme Charles Secrétan, conscients que le sol n'est pas marchandise.

Dans cette lutte difficile, voir plus haut les spécificités suisses, plusieurs approches pourront un jour aboutir à des effets convergents.

Une affectation des sols plus rigoureuse, par exemple des zones agricoles permanentes, renforcerait la valeur d'usage chère aux initiants. Et surtout il importe de permettre à la collectivité d'acquérir des terres pour les mettre à disposition des exploitants ou des coopératives d'habitation.

Un droit d'emption en faveur de fondations d'intérêt public constituant des réserves de terrains agricoles ou constructibles est un outil indispensable. Relire sur ce thème *L'utopie foncière*, d'Edgar Pisani (préface de Michel Rocard, Editions Gallimard, 1977).

Mais, pour le 4 décembre, rejoindre ceux qui ne se résignent pas. ■

(jd) Il s'agit d'une véritable obsession. L'initiative de l'Action nationale soumise à la votation populaire le 4 décembre prochain est la sixième du genre depuis 1965. Avec l'initiative Schwarzenbach appuyée par 46% des votants en 1970, la Suisse avait joué avec le feu xénophobe. Depuis lors le soutien à l'Action nationale est allé en décroissant; d'où la nécessité d'une nouvelle stratégie moins brutale. L'Action nationale se refait une crédibilité en abandonnant l'idée d'un refoulement massif de la population étrangère: il s'agit simplement de ne pas remplacer la totalité des immigrés qui chaque année quittent notre pays. «Voyez comme nous sommes devenus raisonnables, humains», susurent les nationalistes.

Pour nous, le rejet de l'initiative est d'abord question de principe. C'est le refus d'entrer dans cette logique monomaniaque incapable de saisir et de résoudre les problèmes autrement qu'en termes de population étrangère. C'est le refus de la logique du bouc émissaire. Par ailleurs, les modalités proposées par l'Action nationale n'ont que l'apparence de l'humanité. Le statut de saisonnier se voit conférer une légitimité constitutionnelle; les saisonniers en droit d'obtenir un permis annuel comme les familles désirant rejoindre l'un des leurs au bénéfice d'un permis de séjour se heurteront à la règle du plafonnement. Même difficulté pour les requérants d'asile, les réfugiés, les candidats à un

séjour de formation, les scientifiques en stage.

Le ton général de la campagne des opposants peut laisser croire que le rejet de l'initiative réglerait tous les problèmes humains et économiques. Il s'agit là d'une illusion. Le refus de l'initiative de l'Action nationale n'est qu'un premier pas nécessaire mais pas suffisant.

Les milieux économiques, qui soulignent les effets inhumains de l'initiative, seraient plus crédibles s'ils affichaient leur volonté de supprimer le statut de saisonnier et d'offrir aux travailleurs étrangers des conditions de travail et de vie dignes d'un pays riche. Et pourquoi faut-il la menace d'une initiative populaire pour que les cantons frontaliers se fendent d'une déclaration solennelle sur la nécessité de lutter contre les négriers du marché du travail, de veiller au respect des conventions collectives et de garder sous contrôle l'effectif des travailleurs frontaliers?

Une fois encore, l'argumentation économique domine le débat. Indéniablement une acceptation de l'initiative provoquerait de graves difficultés. Mais est-ce à dire que son rejet réglerait tous les problèmes économiques? Une fois déjà nous avons cédé à la tentation de bâtir notre prospérité sur le recours à une main-d'œuvre bon marché. Et, au moment de la récession des années 70, le réveil fut douloureux: structures dépassées, manque de compétitivité et finalement chute de l'emploi. ■

## ECHO DES MEDIAS

*Jeudi sports & loisirs*, hebdomadaire gratuit genevois, a paru pour la première fois le 10 novembre. Fiche signalétique: imprimerie Roto Sadag, appartenant par l'intermédiaire de la *Tribune de Genève* à Publicitas; régie des annonces: Orell Füssli Publicité SA, dont Publicitas est actionnaire minoritaire; tirage: 208'000 exemplaires; parmi ceux qui collaborent à la rédaction: Claude Ketterer.

Le journal *La Nation arabe* a paru à Genève de 1930 à 1938. Une réimpression sera bientôt à la disposition des chercheurs grâce à des Britanniques.

Dix-huit radios locales suisses ont constitué un «pool» publicitaire. Parmi elles, sept radios romandes.

Douze radios locales alémaniques ont mis sur pied un réseau pour faciliter leur collaboration en matière de production. Elles ont créé une SA dans ce but.