Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 953

Artikel: États mortels
Autor: Pochon, Charles-F.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011060

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: 14.12.2025

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

Faire plus qu'une opération coup de poing

(*ag*) Lorsqu'une situation se détériore, il est légitime que l'autorité politique mette le holà et qu'elle le fasse de manière théâtrale: le coup de sifflet doit être strident pour stopper l'énervement. Mais après...

En 1972 déjà, le Conseil fédéral était intervenu en force par l'arrêté fédéral urgent (AFU) qui bloqua le surdimensionnement et l'éparpillement des zones à bâtir.

On devrait tirer une leçon de la réussite et de l'échec de l'AFU. Il fut imposé, première observation, au moment d'un excès de liquidités financières. La convention par laquelle les banques s'étaient engagées à modérer l'offre de crédit avait pris fin; d'où un brusque emballement. Situation comparable à celle d'aujourd'hui où les conséquences des injections d'argent décidées pour parer aux effets néfastes du krach de 87 n'ont pas été résorbées.

Il y a quinze ans, dès 1973, le choc pétrolier calma le jeu. La crise de 75-76, le départ de nombreux immigrés, détendit le marché immobilier. Personne ne souhaite la répétition d'une telle secousse aux lourdes et pénibles conséquences humaines. Toutefois un resserrement du crédit, déjà décidé, sans qu'il soit nécessaire de légiférer sur l'importance des fonds propres, calmera l'effervescence.

Deuxième observation: malgré l'AFU, malgré l'aménagement du territoire, les prix repartirent de plus belle dès que changèrent les circonstances économiques. La surévaluation des terrains a donc en Suisse des causes structurelles.

Il ne suffit pas de dire halte à la spéculation et de dénoncer quelques affreux qui revendent avant d'avoir acheté. Comme s'il n'y avait qu'eux!

Il faut affirmer, de manière doctrinaire ici justifiée, que le sol ne peut pas être une marchandise. Dès le XIXe siècle des penseurs libéraux l'ont admis par fidélité à leurs principes: le sol n'est pas reproductible. Les socialistes font, sans peine, la même analyse.

Par conjonction des efforts le sol doit donc, dans toute la mesure possible, être soustrait aux lois du marché.

Par quelles mesures concrètes approcher de ce but? DP propose dans le cadre du débat actuel quelques mesures réalisables. Aujourd'hui deux d'entre elles qui concernent la propriété du sol.

Plutôt acheter qu'interdire de revendre

L'interdiction de revendre pendant 3 ou 5 ans ne stoppe que les spéculateurs les plus aventureux, notamment ceux qui achètent à découvert pour revendre immédiatement. C'est bien, mais superficiel comme la modulation de l'impôt sur les gains immobiliers en fonction de la durée de possession. Ceux qui font de véritables affaires immobilières ont les moyens d'attendre. Plutôt que d'interdire, nous proposons la variante suivante:

Lorsqu'un bien immobilier est acquis, puis revendu sans être conservé cinq ans au moins par son propriétaire, la commune où se situe le fonds, ou le canton, ou toute fondation de droit public instituée à cet effet, peut s'en rendre acquéreur au prix d'achat, augmenté des impenses et de la rétribution des fonds propres au taux ordinaire de l'épargne.

Cette proposition aurait les avantages suivants par rapport à la simple interdiction:

— Elle permet de porter à cinq ans le délai sans contrainte trop lourde. Le revendeur est privé de spéculation (si la commune ou le canton interviennent), il n'est pas privé de la disposition de son bien; il n'est pas lésé de surcroît.

— La collectivité a l'occasion de soustraire des biens immobiliers au marché. Il lui appartiendra ensuite de les mettre à disposition sous des formes souples (droit de superficie, location, et même revente pour autant que des moyens durables de contrôle sous forme de servitude, de droit de réméré, de contrats, etc, soient prévus).

Fonds d'acquisition

Beaucoup de grandes communes et de cantons disposent de fonds d'achat qui permettent des interventions rapides.

Une partie du rendement des gains immobiliers devrait leur être affectée (proposition du député vaudois Jean-Jacques Ambresin lors de l'assemblée des délégués de l'AVLOCA). D'où la formule suivante:

Le 50% au moins du rendement de l'impôt sur les gains immobiliers doit être affecté à un fonds destiné à l'acquisition de terrains ou d'immeubles.

L'avantage de cette proposition serait de donner une vue plus réaliste des comptes des collectivités publiques gonflés actuellement par la plus-value des immeubles.

En période de stagnation, en revanche, où les occasions d'achat seraient plus favorables, l'Etat ou la commune risquent d'être privés des moyens nécessaires.

Cette disposition serait d'application simple. Certes elle ne ferait pas baisser le prix des immeubles, mais il est illusoire d'imaginer — sauf récession grave — qu'ils puissent s'effondrer.

Si la baisse est un mirage, en revanche il est réaliste d'imaginer que progressivement des pans plus larges pourront être soustraits aux lois du marché.

La mise hors spéculation n'est pas la responsabilité des seules collectivités. Il faudra revenir sur le rôle des caisses de pensions, auxquelles on veut auourd'hui de manière peu fondée faire porter le chapeau. ■

Etats mortels

(*cfp*) L'Union internationale des télécommunications (UIT) diffuse, à l'occasion de sa treizième Conférence de plénipotentiaires, une liste des vingt Etats fondateurs en 1865. Il y a quatre empires, treize royaumes, un Grand-Duché, une Ville libre et la Confédération suisse. De tous ces Etats, un seul est resté territorialement et politiquement le même: le nôtre. Cela signifie-t-il qu'il est immortel?

Il est superflu de préciser que tous les Etats signataires étaient situés en Europe et disposaient souvent de colonies. ■