Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 974

Rubrik: Débat

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

La spéculation foncière (fin provisoire)

Le débat sur la spéculation engagé dans ces colonnes s'est poursuivi à l'Université

(*pi*) Nos lecteurs ont encore en mémoire le débat provoqué par l'article de Jean-Christian Lambelet, professeur d'économie à l'Université de Lausanne, paru dans DP 961 du 31 août et consacré à la spéculation. Suivirent une réaction de Philippe Biéler, secrétaire romand de l'Association suisse des locataires (DP 962), une lettre de lecteur (DP 963), les réactions du géographe et conseiller national Victor Ruffy et de Jean-Bernard Racine, professeur de géographie à l'Université de Lausanne (DP 970), et enfin la réplique de Jean-Christian Lambelet (DP 973). Ce riche échange s'est poursuivi à l'Université par un cours commun sous forme de débat réunissant les étudiants de MM. Racine et Lambelet. S'affrontaient donc, le terme n'est pas trop fort, les deux professeurs ainsi que MM. Ruffy et Christian Zimmermann, chargé de recherche.

Accord sur le constat, pas sur les remèdes

La discussion a surtout porté sur les constats et l'approche du problème plus que sur ses effets et les remèdes à y apporter: approche purement économique d'un côté, opposée à une vision politique de la part des géographes. On regrettera que les orateurs n'aient pas davantage tenté de dépasser leurs positions classiques, peu encouragés il est vrai par le modérateur, M. Danthine, vice-recteur, visiblement frustré d'être tenu à une certaine neutralité qu'il ne manqua d'ailleurs pas de quitter pour se ranger rapidement du côté des économistes. Ainsi les politiques auraient-ils pu admettre que si la spéculation contrarie l'objectif politique de favoriser l'accession à la propriété, elle a également eu des effets positifs sur l'aménagement du territoire: le besoin en surface par habitant n'aurait-il pas crû encore plus vite si les prix n'étaient pas montés? Et ne faut-il pas admettre que certains cherchent à réaliser sous forme de plus-value au moment de la revente ce qu'ils n'ont pu gagner sur des loyers protégés? D'un autre côté, le discours des économistes, très théorique, tenait trop peu compte de certaines réalités. Il n'y a pas raréfaction du sol, du moins pas encore, les études le prouvent: nos zones à bâtir existent en quantité suffisante. Elles ne se trouvent simplement pas sur le marché en raison d'une spéculation sur l'avenir de la part de leurs propriétaires: ils espèrent bien en tirer un plus grand bénéfice en attendant avant de vendre. Faut-il donc laisser gérer par les lois du marché un secteur où la concurrence classique ne joue pas?

Mieux vaut une réponse imparfaite que pas de réponse

Mais, répondent les économistes, si ce n'est le plus offrant qui peut s'approprier une partie du sol, comment s'effectuera la répartition? Il faut bien reconnaître que seuls les politiques tentent d'apporter des réponses à cette question, par des mesures dont on ne sait pas si elles seront efficaces, mais qui ont au moins le mérite d'exister. Car l'accroissement des surfaces à bâtir au détriment de l'agriculture que préconisent MM Lambelet et Zimmermann n'a guère de sens dans un pays qui dispose, il faut le répéter, d'un surplus de zones à bâtir légalisées *(voir ci-dessous)*. ■

Le sol n'est pas une denrée rare

(*pi*) La Suisse, pays à forte densité de population au-dessous de 700 mètres d'altitude, offre à ses habitants environ 280 m² de surface dite «urbanique» (c'est-à-dire construite ou aménagée) par personne, dont la moitié relève de la gestion publique (voies de communication, lieux de rassemblement, etc). Les Suisses sont plutôt modestes en regard des 2220 m² offerts en Finlande ou des 1860 m² offerts aux Etats-Unis. Nous sommes plutôt proches du Japon (170 m²), des Pays-Bas (250 m²), de l'Allemagne (430 m²) ou de la France (450 m²).

En fait, comme les pays qui disposent des plus grandes surfaces urbaniques sont aussi ceux auxquels il reste d'immenses surfaces inhabitées, des pays très différents se retrouvent proches les uns des autres quant à la proportion entre superficie totale et surface urbanique: La Finlande a 3,1% de sa superficie totale en zone urbanique, les Etats-Unis, la France et la Suisse 4,3%, le Japon 4,9% et l'Allemagne 10,8%.

Sur la base de ces besoins en surface, il est possible de déterminer la superficie constructible nécessaire d'ici à l'an 2000. Les résultats sont intéressants: pour le canton de Vaud, avec un accroissement démographique stable, il faudra disposer de 17'092 hectares de surface urbaine si l'on considère que le besoin augmente d'environ un mètre carré par personne et par année; or le canton possède 24'045 hectares légalisés, sans compter les zones intermédiaires, soit une marge de 6953 hectares ou de 29%. En cas d'accroissement démographique fort, cette marge sera encore de 6394 hectares ou de 27%. La différence est faible entre les deux scénarios, le besoin en surface par personne s'accroissant moins rapidement si la population, elle, augmente fortement.

On voit que le canton de Vaud dispose d'une réserve de surface théorique suffisante pour accueillir 218'000 à 237'000 personnes suivant le scénario. Les zones à bâtir actuellement légalisées permettraient donc au canton de compter plus de 820'000 habitants en l'an 2000, contre environ 560'000 actuellement, population nettement supérieure aux résultats des prévisions démographiques.

Ces chiffres montrent bien qu'il n'y a pas raréfaction du sol à cause de zones à bâtir en quantités insuffisante, mais à cause de la rétention de celles-ci par certains peu pressés de transformer des mètres carrés en francs. ■

Source: Victor Ruffy, *Structure et dynamique économiques et géographiques d'un espace foncier – Vingt ans de transactions foncières dans le canton de Vaud*, Lausanne, 1989.