

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	22 (1950)
Heft:	9
Artikel:	Les mesures contre la spéculation immobilière urbaine
Autor:	Frei, Karl
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-123686

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: 19.02.2026

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

LES MESURES *

CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE URBAINE

Réflexions sur la pétition pour la protection du sol et du travail par des mesures contre la spéculation.

Le texte de la pétition présentée le 1^{er} juillet 1943 à la Chancellerie fédérale par l'« Action jeune-paysanne », qui sera soumise cet automne à la votation, a été conçu dans les termes suivants :

« La Constitution fédérale sera complétée par un article ainsi rédigé :

» La Confédération prend, avec le concours des cantons, les mesures nécessaires pour soustraire à la spéculation le sol utilisable.

» Ces mesures tendront en particulier aux buts suivants :

» Le sol cultivable ne doit pouvoir être acquis que par celui qui le cultivera lui-même pour assurer son existence. Les dérogations seront réglées par la législation.

» Le sol cultivable sera protégé contre le surendettement.

» La spéculation immobilière pratiquée à des fins commerciales ou en vue de la construction sera empêchée. »

Le Conseil fédéral présenta son message, au sujet de cette initiative, le 3 février 1950, qu'il compléta le 13 mars 1950. Il propose le rejet de l'initiative. La minorité de la Commission du Conseil national proposa elle aussi le refus, tout en recommandant d'élaborer une contre-proposition, et d'approuver l'idée fondamentale des initiateurs, en ce qui concerne la spéculation, mais sous une autre forme. Cette proposition, soutenue par le conseiller Schümperli, échoua au vote, de même que celle du conseiller Bernouilli, qui demandait l'approbation de l'initiative. L'Assemblée fédérale, d'accord avec le Conseil fédéral, recommande donc le rejet de l'initiative constitutionnelle.

Aspect juridique constitutionnel.

Les défenseurs de l'initiative au Conseil national, appartenant aux Partis socialiste et indépendant, admettent que le nouvel article économique de la Constitution fédérale (art. 31bis, surtout al. 3, lettre b) ne constitue une base juridique qu'après la présentation de l'initiative du Mouvement des jeunes-paysans, et permettra alors de prendre des mesures contre la spéculation sur les biens agricoles. Le projet de loi pour la préservation des propriétés agricoles, qui est actuellement à l'étude, s'est basé jusqu'à présent sur cette clause constitutionnelle, ainsi que sur l'article 64, qui fonde la compétence de la Confédération en matière de droit civil.

Ce nouvel article, qu'il faut ajouter directement à l'article économique 31sexies, contient dans ses alinéas 2 et 3 des précisions sur les mesures prévues, qui ne sont jusqu'à présent contenues dans l'article 31bis que d'une manière trop vague. L'assemblée nationale a l'intention de terminer ses délibérations sur la loi de protection des terrains agricoles qu'après la votation populaire de l'initiative, étant donné qu'il faut vouer une attention toute particulière à l'élaboration de cette loi, qui exige des mesures d'exécution très délicates. Cette partie de l'initiative mérite donc des considérations approfondies et objectives.

Les mesures effectives d'exécution sont impliquées dans les alinéas premier et dernier du texte de l'initiative cité ci-dessus, où il s'agit de la spéculation sur les immeubles ayant pour fonction le commerce ou le logement. (*Note de la réd.* : On remarquera à ce propos que le texte de l'initiative que nous citons, et qui nous a été transmis par la Chancellerie fédérale, parle « des fins commerciales ou en vue de la construction », alors que le texte allemand que nous avons sous les yeux, dit exactement : « das Geschäfts- und Wohnzwecken ». Il y a là une omission grave que nous signalons à la Chancellerie fédérale à toutes fins utiles.) Les autorités fédérales sont unanimes à reconnaître que la Confédération n'aurait pas le pouvoir, d'après la situation

* *Voir, page 11, la position de l'U.S.A.L. à ce sujet.*

juridique actuelle — sauf évidemment en cas de pleins pouvoirs ou autres mesures exceptionnelles — de prendre des mesures effectives contre la spéculation de la propriété urbaine ; il serait donc nécessaire de créer par la suite une nouvelle loi constitutionnelle. En cas d'approbation de l'initiative, il faudrait également envisager certaines réserves, qui ne devraient évidemment pas porter préjudice à l'intégrité de la loi.

On soutient également que la juridiction du plan d'aménagement national, partiellement déjà existante, contribue amplement à freiner la spéculation. Il faudrait également rappeler les restrictions sur les cessions de propriétés (usufruit limité, défense d'aliénation avec profit) auxquelles il faut se soumettre en cas d'une demande de subvention fédérale, par exemple s'il s'agit de la construction d'une colonie d'habitation de caractère non agricole, ou de mesures pour combattre le chômage, ou d'encouragement à la construction de logements. Mentionnons également le nouvel article *quinquies* dont l'alinéa 3 autorise la Confédération à stimuler les efforts qui se font à l'intention et au profit de la famille dans le domaine de l'amélioration du logement. L'organe législatif fédéral a rattaché au Code des obligations, il y a quelques dizaines d'années, une interdiction d'aliénation, dans certaines conditions, comme mesure de lutte contre le

commerce spéculatif des biens agricoles. On pourrait également adopter des mesures semblables en ce qui concerne les propriétés urbaines, toujours en se basant sur l'article 64 de la Constitution fédérale. Il est évident que telle était également l'idée du Conseil fédéral, dans son message précité, quand il disait qu'il était « douteux » que l'article 64 fût suffisant pour combattre la spéculation. Évidemment, dans une certaine mesure, il serait possible d'agir contre la spéculation sans avoir besoin de violer la Constitution. Le Conseil fédéral, en effet, n'est pas seulement autorisé à fixer le droit civil, mais également à déterminer, d'une manière plus intrinsèque, son existence même, d'autant plus qu'il n'y a pas d'unanimité à ce sujet même parmi les compétences juridiques purement scientifiques. A notre avis, il ne sera pas inutile de prendre en considération, en certaines occasions, les nouveaux articles économiques, quand il s'agira de spéculation sur les propriétés urbaines.

Néanmoins, malgré les compétences dont dispose déjà le Conseil fédéral, on aurait absolument besoin d'un nouvel article constitutionnel, si l'on voulait arrêter des mesures vraiment appropriées et vraiment efficaces contre la spéculation. Il serait également nécessaire de regarder de près les clauses de l'article 31 de la Constitution, afin de ne pas toucher aux garanties des libertés du commerce et du travail. Et comme il s'agit ici de mesures relevant de l'économie politique, et non seulement de mesures de police, les cantons sont sans pouvoirs : c'est d'ailleurs une raison de plus pour considérer que la lutte contre la spéculation ne peut être confiée aux seuls cantons. En considérant la situation juridique du point de vue constitutionnel, nous constatons que le nouvel article ne permettrait aucune mesure d'exécution directement applicable, comme c'est le cas par exemple pour l'article constitutionnel qui régit la liberté du commerce et du travail. Cette nouvelle clause ne pourrait que servir de base à l'élaboration d'une loi qui, elle, serait effective.

Le Conseil fédéral craint la résistance qui se produirait dans le marché des immeubles urbains, comme conséquence de la lutte contre la spéculation, et il en déduit que le nouvel article constitutionnel lui paraît prématuré. Toujours selon lui, il restera lettre morte, parce que l'exécution de la loi qu'on en déduira sera difficile à formuler, et qu'elle sera impuissante à réprimer tous les cas très différents qui se présenteront ; sans oublier aussi qu'elle sera superflue, puisque les droits cantonaux prévoient eux-mêmes la lutte contre la spéculation.

Nous refusons, en ce qui nous concerne, l'argumentation du Conseil fédéral, quand il nous affirme que la spéculation aurait plutôt tendance à gagner du terrain dans les villes par suite de l'urbanisation des terrains agricoles environnants, et à cause du caractère exclusif du sol urbain. Bien au contraire, l'adjonction constitutionnelle proposée donnerait la possibilité de prendre immédiatement des mesures légales, sans recourir au droit provisoire des pleins pouvoirs. A notre avis, il n'est nullement prématuré d'en établir dès maintenant la base constitutionnelle.

Il est par ailleurs parfaitement possible de tenir compte des circonstances différentes dans notre pays en ce qui concerne l'exercice des droits, en créant un cadre législatif qui donnerait simplement délégation aux cantons d'adopter leurs propres mesures, d'une manière analogue aux Instructions du Conseil fédéral du 19 janvier 1940 au sujet de la spéculation, ou aux mesures contre la pénurie de logements du 15 octobre 1941. Précisément, l'initiative en question parle de mesures prises « avec le concours des cantons ».

Nous admettons que le mot « spéculation » peut revêtir une signification assez vague et imprécise, mais cela ne proscrit nullement son emploi dans un texte constitutionnel. Son sens exact peut fort bien être déterminé au cours de l'exécution de la loi, selon des conditions et des exigences concrètes. Les nouveaux articles économiques englobent des notions encore plus indéterminées. Nous renvoyons également aux articles du droit civil, dont la signification littérale est encore moins claire : elle a cependant été appliquée par la pratique du Tribunal fédéral au cours de plusieurs dizaines d'années.

Nous constatons ainsi que les mesures fédérales contre la spéculation ne doivent pas donner lieu à des immixtions, intolérables d'ailleurs, dans la souveraineté cantonale, étant donné que les raisons sur lesquelles est fondée la Confédération n'admettraient pas une révision de la Constitution en ce sens. Nous allons prouver que cela serait parfaitement facile à éviter.

NOTION ET SIGNIFICATION DE LA SPÉCULATION

I. Notion.

Le Conseil fédéral nous explique dans son message que le mot « spéculation », tel qu'il est employé dans notre pays, signifie l'achat d'un objet avec l'intention évidente de ne pas le garder, mais de le revendre avec un profit aussi considérable que possible. Au point de vue économique, le but de telles affaires n'est pas l'utilisation directe de l'objet acquis, mais le profit uniquement qu'on en peut tirer. Il n'est vraiment pas facile de donner une définition de cette sorte d'affaires, une définition inattaquable. Ce n'est d'ailleurs même pas nécessaire, du moment que l'intention des initiateurs est, elle, parfaitement claire et nette.

Il est donc sans importance de chercher et de trouver une définition ne rencontrant aucune objection au point de vue scientifique. Pourtant, cette notion, même imprécise, va nous arrêter quelques instants, car nous en avons besoin au cours de nos réflexions sur l'initiative elle-même, en ce qu'elle concerne les biens fonciers urbains. Il y a lieu de considérer que les initiateurs ont voulu qu'on prenne cette idée de « spéculation » dans son sens le plus large, comme cela a été remarqué, fort justement d'ailleurs, dans le message du Conseil fédéral. Selon la conception de celui-ci, le commerce lui-même consisterait en des affaires spéculatives, tout au moins dans les cas où l'on se propose de tirer un profit quelconque. Tout commerçant, en effet, tâchera d'acheter de la marchandise au prix le plus bas possible, pour la revendre au prix le plus élevé possible. A notre avis, cela ne suffit pas à lui donner le nom de spéulateur, car c'est plutôt le profit disproportionné avec celui qu'on est en droit de calculer normalement dans le commerce, qui crée la spéculation proprement dite. Celle-ci se produira en effet dans les cas où il y a peu de marchandises sur le marché, par exemple, ou lorsqu'on pourra profiter d'une situation exceptionnelle, ou lorsqu'il faudra courir des risques audacieux qu'un commerçant solide ne voudra pas courir. Il est très important, donc, de savoir qu'il s'agit d'une opération inutile, ou même nuisible pour l'ensemble de l'économie publique, comme par exemple lorsqu'il s'agit du gaspillage de la fortune agricole, ou de spéculations boursières, etc., c'est-à-dire quand une vente, ou un achat, n'est pas le résultat du fonctionnement normal du marché, mais bien plutôt une sorte de jeu de hasard. Il est donc inutile de savoir si la marchandise a été acquise dans le but unique d'une vente ultérieure spéculative, ou de savoir si, plus tard, la possibilité pourra se produire d'en tirer un profit effectif.

Nous sommes d'avis que seule la définition dont nous venons de délimiter le sens correspond à la spéculation, tout en s'accordant parfaitement avec la pensée du droit foncier, et que cette définition n'est pas contraire aux conditions spéciales du marché immobilier. Il se produit maintes fois que les biens fonciers urbains ou campagnards peuvent parfaitement revendiquer la valeur de la rareté, dans certains cas particulièrement favorables, comme par exemple lorsqu'ils prennent l'aspect d'un monopole. Contrairement à ce qui se passe avec le commerce des objets quelconques, il n'est pas possible de jeter sur le marché immobilier des terres urbaines ou rurales en n'importe quelle quantité. Les lois modernes délimitent même les possibilités d'en faire usage à sa libre volonté pour la construction immobilière. Le jeu libre entre l'offre et la demande est donc, dans ce cas, plutôt exceptionnel, et s'il se présente parfois, c'est, par exemple, à l'occasion d'un changement de structure de l'économie locale, comme ce fut jadis le cas à Saint-Gall quand il s'est agi d'y introduire la grande industrie. Les changements de conjoncture favorable ou défavorable y jouent donc un rôle moins important ; la terre n'étant pas une marchandise périssable, la vente immédiate, dans le cas par exemple d'une dévaluation destinée à activer l'exportation, ne s'impose pas, puisque le refuge du capital, dans de telles circonstances, est tout naturellement dirigé vers les valeurs foncières.

II.

Tâchons d'étudier maintenant les formes et les conséquences de la spéculation, en nous basant sur le cas d'une ville commerciale et industrielle prospère, de moyenne population (65 000 habitants), d'étendue proportionnellement grande (68 km²), en possession d'importantes propriétés communales, toutes conditions qui peuvent faciliter la lutte contre la spéculation. Les explications que nous allons donner proviennent des observations faites directement par des experts, connaissant bien la situation du marché immobilier ; elles ne sont donc pas basées sur un matériel statistique difficile à se procurer, et non moins pénible à interpréter.

A. Quand il s'agit de terrains « ouverts » non bâties, il faut remarquer, en tout premier lieu, qu'ils ne donnent pas lieu aux agissements de ces intermédiaires que l'on appelle parfois « massacres de propriétés agricoles ». Ce sont presque régulièrement, dans ce cas, des architectes, des entrepreneurs, des entreprises de bâtiment, des consortiums, ou des sociétés coopératives de construction, surtout de celles qui disposent déjà des moyens financiers nécessaires, qui prennent contact avec les propriétaires fonciers, qu'ils soient paysans ou autres. Il se produit alors un marchandage : il arrive même qu'une offre se fasse au-dessus du prix normal, s'il s'agit par exemple d'un paysan quelque peu opiniâtre. De tels terrains, remarquons-le bien, ne sont en général pas acquis pour une revente quelconque, immédiate ou lointaine, mais dans l'intention d'y élever une construction, qui donnera, elle, un bénéfice parfaitement normal, sans exclure, à l'occasion, un bénéfice exceptionnel. Toutefois, la possession d'un tel terrain peut assurer à son propriétaire une situation privilégiée. En revanche, les constructeurs privés ou les corporations d'intérêt public sont obligés d'en passer par ces entrepreneurs, architectes ou propriétaires, s'ils veulent construire sur le terrain dont la situation est favorable à leurs projets ou à leurs besoins. Les sociétés coopératives de logement ne possèdent généralement pas les moyens nécessaires immédiats pour l'acquisition de ces terrains à bâti. D'autant plus que, très souvent, ils n'ont pas l'habileté ou l'expérience des affaires de la partie adverse ; dans d'autres cas, ils sont dans l'impossibilité de se livrer à une surenchère. Le terrain, maintes fois, ne sera donc pas immédiatement utilisé pour la construction ; il sera gardé en réserve pour une offre plus propice, ou pour une construction que le propriétaire voudra faire à son propre compte. La perte des intérêts du capital engagé et divers frais d'études préliminaires augmenteront naturellement le prix d'achat. Les entreprises du bâtiment, par ailleurs, font souvent des acquisitions préventives, pour assurer la continuité de leurs travaux, ce qui n'est, en soi, nullement blâmable. Il n'est pas rare qu'un achat de terrain se fasse avec le seul dessein d'empêcher quelqu'un d'autre d'y bâti, quitte à garder pour soi une position privilégiée, contrairement à l'intérêt de la collectivité.

Rien n'empêche non plus le plus offrant de payer un prix surélevé, s'il sait qu'il aura par ailleurs l'occasion de reporter le supplément de frais, sur le locataire futur ou sur l'acheteur de la construction. Sa position monopolisée lui permet de le faire, ainsi d'ailleurs que la pénurie de logements, plus ou moins permanente. (Le pourcentage

des logements vides, ces quarante dernières années, n'a jamais dépassé 1 %.) De telles circonstances sont d'ailleurs souvent accompagnées d'autres désavantages encore. L'achat d'une seule parcelle de terrain fait monter le prix des parcelles environnantes. L'acquisition préventive de terrains par les communes est souvent entravée par le renchérissement provoqué par les propriétaires particuliers. Le spécialiste peut construire là où le non-commerçant, moins habile, est dans l'impossibilité de le faire : le constructeur-propriétaire n'a pas à craindre la concurrence.

Un tel phénomène, provoqué par la pénurie de terrains à bâtir, est de la spéculation dans tout le sens du mot. Dans ces sortes d'affaires, de grands profits sont réalisés grâce à la transformation de terrains agricoles en terrains à bâtir, et le propriétaire de tels terrains est le premier à en profiter. Si la terre arable n'atteint, par exemple, qu'une valeur de 1 fr. le m² (le prix d'achat, en réalité, est probablement plus bas encore), le prix des parcelles périphériques monte jusqu'à 7 fr. et même 10 fr. le m². Si les rues y sont déjà établies, si le réseau des canalisations n'est pas trop difficile à créer, le prix en augmente encore, et d'autant plus qu'on s'approchera du centre de la ville. Le raccordement au réseau des canalisations coûte en ce moment 8 à 10 fr. le mètre, si les conditions sont normales.

B. Un aspect particulier du problème est le profit résultant de la vente de terrains déjà bâtis : immeubles de commerce ou de logements, conditionnée par les raisons suivantes : pénurie de logements, manque de matériaux ou de terrains de construction, en un mot tout ce qui est particulier au temps de guerre et d'après guerre : et cela a obligé maint père de famille à acheter à un prix exorbitant une maison familiale, simplement pour avoir un abri, et malgré toutes les prescriptions du contrôle des prix de loyers. Ces circonstances ne sont pas encore périmentées, puisqu'il n'y a pas encore une proportion normale de logements vacants. Au point de vue de l'économie nationale, la hausse des prix des anciennes constructions est très importante, parce que le fait de bâtir aujourd'hui est infiniment plus coûteux qu'avant guerre. Comme il n'est pas possible de trouver des anciens appartements disponibles, et comme la construction de nouveaux logements aux anciens prix n'est pas possible non plus, il en résulte spontanément une compensation entre les deux ; le contrôle des prix et l'octroi de subventions a pu freiner ce phénomène, mais pour les immeubles collectifs seulement, et non pour les maisons familiales. Nous ne cessions de désigner cela comme une spéculation nettement caractérisée, car elle est la conséquence d'une situation anormale et malsaine pour l'ensemble de la population. Commercialement, l'augmentation du prix des loyers est parfaitement justifiée, à condition toutefois qu'elle soit consacrée aux frais d'entretien, et non à une augmentation du prix de vente. Les recettes qui ne correspondent pas à l'investissement, au travail ou au bénéfice normal de la construction, ne font qu'augmenter les frais des locataires, qui eux, ne veulent que remplir leur besoin de logement. Leur revenu est donc réduit en conséquence, et doit être compensé par l'augmentation du revenu nominal. De tels profits sont injustifiés, tout spécialement dans certaines villes qui vivent de l'industrie d'exportation.

C. Si l'on compare le profit qui résulte des spéculations dont nous venons d'examiner le mécanisme et l'augmentation simultanée du prix du terrain et de la valeur foncière en hausse continue dans l'en-

Le 1^{er} octobre prochain, le peuple suisse devra se prononcer sur une initiative constitutionnelle dont nous avons donné le texte dans notre numéro du mois de juillet, et dont nous publions aujourd'hui quelques commentaires. Ce nouveau texte part, comme on dit, d'un bon naturel : toutefois, sous de séduisantes apparences, il recèle bien des dangers, qui ne tarderont pas à se faire jour au moment de l'application. L'Union suisse pour l'amélioration du logement, et sa section romande, qui sont les toutes premières à applaudir aux mesures vraiment effectives qui pourraient être prises contre la spéculation, n'ont pourtant pas cru pouvoir souscrire à ce texte, qui fait courir trop de risques aux coopératives d'habitation. L'alinéa 3, en effet, qui parle de « dérogations réglées par la législation », n'est-il pas, en vérité, bien hasardeux ? Les sociétés coopératives sont-elles certaines de bénéficier de ces dérogations ? Et, si elles ne le peuvent pas, devront-elles renoncer à construire à la périphérie des grandes villes, où le terrain ne sera plus acquis que « par celui qui le cultivera lui-même pour assurer son existence » ? Où construiront-elles désormais ? D'autre part, quand on sait avec quelle désinvolture sont actuellement appliquées les dispositions de la loi qui règle, ou

semble de la ville, on constate qu'elle est moins apparente. Ce fait est pourtant d'une importance considérable. L'équilibre entre la valeur d'un terrain et la valeur du bâtiment qui y est construit, en temps normal et sans dévaluation trop rapide, se fait graduellement. Le propriétaire ne se soucie pas trop de l'amortissement de sa maison, et compte plutôt sur l'augmentation de la valeur foncière. Pour cette raison, les petites maisons familiales, construites vers 1890 par des sociétés d'intérêt public, et vendues alors pour un prix de 5000 ou 6000 fr., atteignent aujourd'hui, malgré leur âge avancé, un prix de 15 000 à 17 000 fr., et même davantage encore selon certaines circonstances particulières. Ce phénomène a été favorisé par l'élévation constante des frais de construction depuis cette époque, comme aussi par une dévaluation de l'argent toujours plus accentuée. Les ouvriers et employés, propriétaires les plus fréquents de ce genre de maisons, en ont tiré profit, l'amortissement se produisant en leur faveur. Les locataires ou les acheteurs de ces maisons anciennes se voient obligés d'y consacrer plus d'argent qu'au moment où la construction a été faite. Comme le prix du terrain est en hausse continue, alors que la valeur du bâtiment en tant que valeur réelle de construction, est en baisse, les banques exigent en gage l'un et l'autre, puisque, comme nous l'avons dit, les hypothèques n'ont pas été amorties. On comprend donc pourquoi les banques refusent l'initiative, et ne veulent pas s'associer aux mesures contre la spéculation.

Le prix du terrain monte automatiquement, même s'il n'est pas occupé, surtout quand les voies de communications sont installées par la communauté, et quand l'accès de la campagne à la périphérie de la ville en est facilitée, d'autant que ce sont dans de telles régions que se trouvent encore des terrains disponibles. Sa valeur augmente au fur et à mesure que sa situation devient plus centrale, donc plus favorable à l'exercice du commerce, comme nous l'avons rappelé à plusieurs reprises au cours de cette étude. Nous rappelons également que les experts allemands pour la réforme agraire, ainsi que les théoriciens anglais des cités-jardins, Leslie et Howard en particulier, sont d'avis que le rapport entre la valeur du terrain et le développement des villes est absolument naturel. Nous réservons donc la dénomination de « spéculation dans un sens élargi » à ce genre d'augmentation des prix immobiliers, augmentation graduelle — mais non sans discontinuité temporaire toutefois, qui affecte également, d'ailleurs, les profits des opérations qui en résultent.

D. Influence de la dévaluation de l'argent. On pourrait attaquer notre conception de la spéculation sur les terrains, en arguant qu'un gain spéculatif n'existe pas, ou n'existe que dans une proportion modeste, car il y a lieu de considérer aussi la dévaluation de l'argent (rapport capital-marchandise). En ce qui concerne la signification économique des biens fonciers urbains, il faut ici se demander si le propriétaire d'une construction doit être considéré autrement que comme un porteur de fonds d'Etat qui, eux, ont été dévalués. Les dettes hypothécaires ont été également dévaluées. Même si son capital initial n'était pas considérable, il peut réaliser un bénéfice appréciable par suite de l'augmentation des biens immobiliers. En supposant que ce capital initial était de 20 % de la valeur totale de la construction, et que la valeur de son immeuble augmentait de 20 % également, ce propriétaire a totalisé un profit de 100 % sur son investissement.

(Extrait de *Das Wonen*.)

devrait régler, la vente des propriétés agricoles, quand on sait aussi que nulle autorité n'est capable d'empêcher la hausse des terrains à bâtir, malgré certain arrêté de septembre 1939 qui reste lettre morte, on ne peut s'empêcher de rester bien sceptique sur l'énergie avec laquelle sera mis en pratique le nouveau texte constitutionnel. Les Chambres fédérales ont rejeté l'initiative : faut-il donc compter sur leur enthousiasme pour légitérer sainement sur un texte qu'elles repoussent ?

L'Union suisse pour l'amélioration du logement, tout en voulant toute sa sympathie à ceux qui veulent combattre la spéculation, ne peut donc que leur conseiller de proposer au vote populaire des textes moins nébuleux. Le vrai problème, si l'on veut vraiment combattre la spéculation et aider harmonieusement le développement urbain, n'est-il pas dans cet aménagement national qui, lui, pourrait préparer une législation efficace ?

Par souci d'objectivité, nous donnons page 22 quelques commentaires sur cette initiative, extraits de la revue « *Das Wonen* ». Nous pensons qu'ainsi nos lecteurs pourront se prononcer en toute connaissance de cause le 1^{er} octobre.

J.