

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Zeitschrift:</b> | Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat                       |
| <b>Herausgeber:</b> | Société de communication de l'habitat social  |
| <b>Band:</b>        | 63 (1990)   |
| <b>Heft:</b>        | 5   |
| <b>Artikel:</b>     | Législation : les arrêtés fédéraux urgents contre la spéculation foncière : une base pour un politique du logement? |
| <b>Autor:</b>       | Stalder, Pierre-Gérard  |
| <b>DOI:</b>         | <a href="https://doi.org/10.5169/seals-129080">https://doi.org/10.5169/seals-129080</a>                             |

### **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:** 22.02.2026

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

# LÉGISLATION

## **Les arrêtés fédéraux urgents contre la spéculation foncière : une base pour une politique du logement ?**

Les trois arrêtés fédéraux urgents contre la spéculation foncière entrés en vigueur le 8 octobre 1989 commencent à produire leurs effets.

### **Un bref rappel**

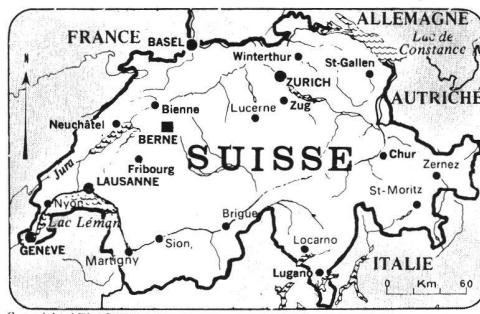
A la suite de l'initiative « Ville-Campagne contre la spéculation foncière », déposée en 1983 et rejetée par le peuple le 4 décembre 1988, le Conseil fédéral s'est trouvé devant la nécessité de trouver une solution au problème posé par la détérioration de la situation sur le marché du logement et sur le marché foncier.

Pas moins d'une cinquantaine d'interventions parlementaires ont été déposées durant les cinq dernières années, ayant pour but de s'attaquer aux défauts du marché foncier.

Dans son « message du 16 août 1989 concernant les mesures urgentes à prendre en matière de droit foncier dans le secteur urbain », le Conseil fédéral précise que les causes de cette situation résident dans les besoins croissants qui se font jour dans le domaine du logement, le manque de terrains viabilisés et la rareté des sols utilisables pour la construction.

### **Un territoire exigu**

Sur une surface totale d'environ 44 000 km<sup>2</sup>, le tiers est constitué de zones inconstructibles : montagnes, glaciers, lacs, un deuxième tiers est réservé à la culture, et un tiers seulement de cette surface peut être viabilisée. Parmi ce tiers restant, une grande partie n'est pas équipée, grevée d'interdiction de construire ou bien théorisée dans l'attente d'une hausse des prix.



1/3 de zones inconstructibles, 1/3 de zones réservées à la culture.

### **Agir rapidement**

Le caractère urgent selon lequel des mesures en vue de stabiliser les prix a résulté d'une consultation entreprise par le Conseil fédéral en juin 1989.

La majorité des cantons et des partis politiques s'est prononcée en faveur du caractère urgent de ces mesures. Celles-ci couvrent l'introduction d'un délai de revente des immeubles non agricoles, l'introduction d'une charge maximale

pour les immeubles non agricoles et l'introduction de dispositions en matière de placement pour les institutions de prévoyance (voir *Habitation* N° 9 - 1989).

Quelques temps après l'introduction de ces mesures, un certain nombre d'indicateurs nous donnent un aperçu de la situation. Dans le canton de Genève, la Conférence genevoise de la construction (CGC) qui réunit des architectes, ingénieurs civils, entreprises du bâtiment et fournisseurs de matériaux de construction confrontés à l'évolution du marché montrent que tous les indicateurs sont à la baisse.

Genève est la ville de Suisse romande dans laquelle la spéculation foncière est une fuite en avant et le canton est confronté plus que tout autre canton suisse à des difficultés dans sa politique en matière de logement. L'indice de concentration de la population dans les zones à bâtir est trop peu élevé (voir *Habitation* N° 10 de 1988, p. 18). Pour Claude Raffestin, professeur de géographie à l'université de Genève : « On a décidé qu'on réservait 46 % des terrains constructibles pour les zones villas », sur 3800 hectares de zones villas, il y a 10 à 11 % de la population.

### **Un ralentissement des échanges**

Les arrêtés fédéraux urgents mettent en relief les difficultés auxquelles se heurte le marché de la construction. Par ailleurs ces arrêtés accentuent les incohérences du marché du logement. Leur application se heurte à un nombre important de questions. M. Jean-Marc Emery Président de la commission foncière III, compétente dans le canton de Vaud pour l'autorisation d'aliénation anticipée, rappelait aux journées du CEDIDAC consacrées le 9 mars 1990 aux arrêtés fédéraux sur la spéculation foncière, que la Commission foncière III n'avait pas pour but de paralyser le marché immobilier, mais de diminuer la prolifération des mutations d'immeubles dans de courts laps de temps. Ce ralentissement des échanges devrait donner à la confédération le temps d'élaborer une politique du logement.

### **Spéculation et baisse du niveau de vie**

La Suisse est confrontée à un problème plus global, qui met en parallèle spéculation et détérioration de la qualité de la vie. La spéculation touche les milieux financiers, boursiers et s'étend au marché foncier. Cette fuite en avant correspond à une baisse de la qualité de la vie dans notre pays, concrétisée par la hausse des coûts des besoins de première nécessité. Dans ce pays riche, 30 % de la population a pu avoir accès à la propriété, contre 70 % de locataires, selon l'Office fédéral de la statistique qui appuie ses chiffres sur le recensement de 1980. La proportion de propriétaires de logements tombe aux environs de 10 % en ville de Genève et à 7 % en ville de Zurich, selon un sondage effectué par le « *Tages Anzeiger* » au mois de novembre dernier. Ce pourcentage de

propriétaires de logement est le plus bas d'Europe, et la spirale qui a pris naissance avec la spéculation ne corrige pas ce phénomène.

### Une politique du logement

Le Département fédéral de l'économie publique met en consultation une modification de l'ordonnance de 1981 relative à la loi fédérale et l'accession à la propriété. L'ordonnance se base sur la loi du 4 octobre 1974 relative à la « Construction et accession à la propriété de logements ». Elle a pour but de soutenir l'activité des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de constructions de logement d'utilité publique tels que les coopératives d'habitation.

Lors de sa dernière session parlementaire au début avril 1990 le Conseil national et le Conseil fédéral ont affirmé la nécessité de créer une base constitutionnelle pour faciliter l'accès à la propriété foncière tout en luttant contre la spéculation. Les 3 arrêtés fédéraux urgents adoptés le 8 octobre 1989 n'en constituent que le premiers pas.

Le Conseiller fédéral Arnold Koller déclare le 8 avril que « les arrêtés fédéraux doivent non

Genève : 10 à 11 % de la population sur 46 % des terrains constructibles.

### Législation

seulement empêcher les ventes en cascade à but spéculatif, mais donner la marge de manœuvre pour des mesures à long terme ». Le Conseil fédéral souhaite trouver une solution à ce problème important. Le groupe de travail constitué publierà son rapport cette année. Arnold Koller propose de traiter le problème par le biais d'un postulat dont voici la teneur.

### Le postulat

Le Conseil fédéral est prié de présenter en temps utiles et en complément de l'article 22ter et 22quater de la Constitution fédérale, un message relatif à un nouvel article de droit foncier, de manière à prendre les mesures susceptibles de relaxer le programme d'urgence, la base constitutionnelle doit être créée pour, en particulier :

- prendre les dispositions en faveur d'une large répartition de la propriété privée, notamment l'usage personnel ;
- prendre les dispositions pour l'usage personnel de la propriété privée, éventuellement à des prix modérés ;
- prendre des dispositions contre la spéculation nuisible de la propriété foncière ;
- créer des droits de préemption pour l'usage personnel de la propriété privée, éventuellement à des prix modérés ;
- prendre des mesures de lutte contre la spéculation foncière en particulier par la réalisation de gains immobiliers ainsi que la compensation appropriée de plus-values résultant de mesures étatiques ;
- assurer le principe de publicité de l'acquisition d'immeubles, renforcer la protection du sol non construit en tant qu'espace vital et base de subsistances pour les personnes, les animaux et les plantes ».

### Quelles mesures ?

Il est étonnant de ne trouver aucune mesure financière parmi celles énoncées. Nous pensons à une politique de prêts hypothécaires à taux préférentiels pour l'acquisition de logements personnels, à l'utilisation des énormes sommes en main des caisses de pension pour faciliter l'accès à la propriété des cotisants, au développement du système des coopératives d'habitation sans but spéculatif et d'utilité publique, et bien sûr, last but not least, à la création et au développement d'un indice du coût de construction.

D'ores et déjà, les arrêtés fédéraux urgents ont sérieusement ralenti les transactions sur le marché immobilier. Nous pourrons en mesurer réellement leur portée par le marché de l'emploi, par le pouvoir d'achat du franc suisse et par la mise à disposition de logements.

Mais permettront-ils de poser sérieusement la question d'une politique du logement ? Il faut plus que la volonté du Conseil fédéral pour répondre valablement à la question.

*Pierre-Gérard Stalder  
Secrétaire USAL*

