

Politique foncière sous pression : le droit foncier: un problème permanent

Autor(en): **Tschannen, Pierre**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue suisse : la revue des Suisses de l'étranger**

Band (Jahr): **18 (1991)**

Heft 1

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-912886>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



blème de la rareté des terrains ne serait que déplacé au détriment de futurs espaces libres et que l'on utiliserait le sol d'une manière peu économe.

Extension par l'intérieur

L'aménagement du territoire ne peut et ne doit pas être utilisé à des fins de régulation des prix. Sa contribution sur le plan économique se situe ailleurs: il complète ou remplace les lois du marché lorsque celui-ci ne permet pas d'arriver à une répartition judicieuse de terrains trop rares; c'est partiellement grâce à lui que l'on peut prévenir les effets fâcheux du marché tels que la disparition d'espaces habitables et d'espaces naturels et éviter des utilisations non rentables; il constitue un soutien du marché parce qu'il différencie les marchés, leur fixe un cadre et les maintient aussi en état de fonctionner.

Nous avons de la peine à nous faire à l'idée que le sol est limité et ne réussissons même pas encore à nous imaginer qu'un jour l'extension des agglomérations doit avoir une fin. C'est pourquoi l'aménagement du territoire doit chercher toujours davantage à satisfaire les besoins futurs non pas à la campagne mais dans le développement interne des agglomérations, à savoir dans les régions qui sont déjà dans une large mesure construites. Dans les années à venir, il faudra encourager la rénovation de bâtiments et d'installations, épuiser le potentiel de densification des constructions, promouvoir les changements d'affectation répondant à un vrai besoin, les utilisations multiples, une meilleure utilisation des zones (notamment de celles qui sont bien desservies par les transports publics) et un meilleur mélange des logements et des places de travail, en tenant compte des exigences de l'urbanisme et de l'écologie de l'habitat.

Cela représente un défi pour la planification et exige de l'innovation, de la créativité et de la souplesse. Actuellement, beaucoup de plans de zone et de prescriptions relatives aux constructions sont trop rigides et inappropriées et doivent donc être adaptées aux besoins. Rénover et densifier les constructions, c'est là une tâche délicate pour les créateurs et un périlleux exercice en matière d'aménagement du territoire, si l'on veut que les gens se sentent bien dans les espaces bâtis rénovés et densifiés.

L'aménagement du territoire peut et doit contribuer à l'amélioration de la situation sur le marché foncier; toutefois, sa contribution directe ne peut être que limitée. Le meilleur service qu'il puisse rendre, c'est de remplir la tâche qui lui est propre, à savoir de veiller à l'utilisation économe du sol et, à long terme, de créer de bonnes conditions générales pour les espaces réservés à la nature, à la popula-



Ces dernières années, la surface habitable par personne a augmenté de plus de 20 m². (Photos: KeyColor)

tion et aux activités économiques. La politique fiscale, de nouvelles dispositions en matière de droit foncier, des mesures de politique sociale et la priorité accordée à celui qui exploite lui-même son terrain peuvent contribuer bien davantage à stabiliser les prix des terrains.

Toute mesure a également certains effets secondaires. Les solutions toutes faites, qui tout à la fois n'entravent pas la construction de logements, sont respectueuses de l'environnement, ont un effet favorable sur la diffusion de

la propriété, ne touchent pas aux droits existants, satisfont tous les besoins (croissants) et qui, en plus de cela, ne coûtent rien n'existent que dans les beaux rêves. Nous ne pouvons pas avoir une économie en croissance continue et des revenus réels augmentant sans cesse – qui font que les besoins s'accroissent à tous les points de vue – et tout cela sans frais.

Fritz Wegelin, chef de la section Etudes de base à l'Office fédéral de l'aménagement du territoire

Politique foncière sous pression

Le droit foncier: un problème permanent

Le droit foncier est en mutation: dans l'opinion publique, la discussion sur les prix des terrains, les hypothèques et la propriété n'en finit plus; les médias et les experts ne se lassent pas de relever les défauts du régime foncier en vigueur. Il existe un large consensus sur un point: il faut faire quelque chose. Mais comment trouver la solution miracle?

Nous le savons tous: le sol est tout simplement notre base vitale, et de plus une base qui n'est pas extensible. En revanche, la population de notre pays a augmenté; pas très fortement, il est vrai, mais tout de même d'une façon sensible. Ce qui a surtout augmenté, ce sont nos revenus et nos besoins. Le compte est vite fait: l'accroissement de la population

et des revenus conduit à une augmentation des besoins en terrains. Plus grande surface habitable par habitant, davantage de terrains pour les voies de circulation (notamment pour les routes), pour le commerce et l'industrie ainsi que pour les installations destinées aux loisirs. Cette énumération n'est pas exhaustive. La demande de terrains augmente con-



Un des multiples exemples pour une «thésaurisation» du terrain à bâtir à but spéculatif. L'introduction d'un délai d'interdiction pour une revente est en général considérée comme une mesure d'urgence adéquate. (Photo: Keystone)

tinuellement, notamment dans les agglomérations. Un deuxième facteur vient s'ajouter à cela: la croissance économique générale a pour conséquence que l'activité économique déployée sur une surface qui reste en principe la même est toujours plus intensive ou, pour dire les choses simplement, il y a toujours plus d'argent qui est échangé sur un mètre carré de terrain. Ces deux facteurs réunis – accroissement de la demande de terrains et croissance économique – ont entraîné au cours des dernières années une hausse vertigineuse des prix des terrains.

Mesures d'urgence

Le renchérissement des terrains touche tout le monde; mais il est particulièrement dur à supporter pour les locataires et les «petits» propriétaires. Au cours de l'hiver 1988, la situation s'est aggravée d'une manière telle que la classe politique s'est vue obligée d'agir. Le résultat est connu: recourant à la procédure d'urgence, le Conseil fédéral et le Parlement ont soumis le droit foncier en vigueur à de premières réformes. Depuis l'automne 1989,

- un délai d'interdiction de revente de cinq ans pour les immeubles non-agricoles (pour

les immeubles agricoles, il existait déjà un délai d'attente) a été introduit;

- les immeubles ne peuvent en principe être grevés d'hypothèques que jusqu'à concurrence de 80 pour-cent de la valeur vénale (10–15% au-dessous de la valeur du marché);
- les caisses de retraite et d'autres investisseurs institutionnels sont soumis à des prescriptions plus restrictives en matière de placements, lorsqu'ils veulent placer des capitaux sur le marché immobilier.

Les avis sont partagés quant à l'efficacité de ces mesures d'urgence. Toujours est-il que, grâce au nouveau délai d'interdiction, les «ventes en cascade», c'est-à-dire l'achat et la revente à intervalles rapprochés d'immeubles à des fins spéculatives, qui font monter les prix, sont en recul. Au reste, il ne faut pas attendre de ces mesures d'urgence une amélioration fondamentale de la situation; tel n'était d'ailleurs pas le but de l'exercice. Elles devaient montrer que l'Etat ne tolère pas cette évolution fâcheuse sur le marché immobilier. En clair: les mesures d'urgence veulent également agir sur le plan psychologique; en économie, la psychologie joue un rôle plus important qu'on ne l'imagine.

Il faut imaginer une nouvelle conception

Les trois mesures d'urgence adoptées poursuivent encore un autre but: à savoir gagner le temps nécessaire à la mise au point d'une thérapie causale pour résoudre en profondeur le problème du sol. De quoi s'agit-il?

Les mesures d'urgence relatives au droit foncier sont limitées à la fin 1994; au plus tard à ce moment-là, elles devront être remplacées par un premier train de mesures intégrées dans le droit ordinaire. L'administration ne reste d'ailleurs pas inactive: il est prévu qu'une conception pour le développement du

droit foncier sera présentée en 1991. Même s'il ne faut pas s'attendre à des innovations révolutionnaires, ça ne sera pas qu'un rafistolage. Le Conseil fédéral veut réformer le droit foncier dans son ensemble; c'est pourquoi il ne présentera pas isolément des projets particuliers, mais soumettra au Parlement un train de mesures coordonnées.

Le Conseil fédéral n'ayant pas encore définitivement approuvé ce train de mesures, l'opinion publique devra patienter encore un peu avant d'en connaître le contenu. Il est question de prendre des mesures dans des domaines très divers: encouragement de la construction et de l'accès à la propriété, aménagement du territoire et mesures fiscales, pour n'en citer que quelques-unes. Ce travail ressemble souvent à la quadrature du cercle: ce qui profite à l'un peut porter préjudice à l'autre; les mesures visant à encourager l'accès à la propriété, par exemple, peuvent aller à l'encontre des préoccupations en matière d'aménagement du territoire ou restreindre les droits des propriétaires actuels (cf. encadré).

Agir sous la pression

En Suisse, on a de la peine à imaginer de nouvelles conceptions. Combien de fois la politique courante succombe devant un raisonnement utilitaire sectoriel, combien de fois elle cède sous la pression de problèmes «urgents»! Les choses sont ainsi: il est plus facile de rassembler et d'imposer des intérêts matériels à court terme que des préoccupations à long terme qui ont un caractère plutôt idéaliste. Cette loi naturelle de la politique se vérifie également lors de la réforme du droit foncier. Déjà le projet de réformes risque d'être dépassé par de nouveaux problèmes. Au Parlement, des voix s'élèvent pour demander l'abrogation des mesures d'urgence, avant même que le Conseil fédéral ait pu esquisser son programme de réformes. La hausse dramatique des intérêts hypothécaires – en l'espace de deux ans, le taux des anciennes hypothèques a passé de 5 à 7 pour-cent – a entraîné une brusque détérioration de la situation des locataires et des personnes qui sont propriétaires de leur maison. Il est prévu une fois de plus d'y remédier par le droit d'urgence... Et même l'intégration européenne fait apparaître de sombres nuages: jusqu'ici, la Suisse pouvait protéger assez facilement le marché immobilier du pays contre l'afflux de capitaux étrangers, grâce à la «lex Friedrich», qui soumettait à de sévères restrictions l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Dans l'Europe ouverte de demain, les dispositions discriminatoires n'ont aucune chance de subsister.

*Pierre Tschannen, Office fédéral de la justice
Office du registre foncier*



WALLIS – VALAIS Berge und Sonne

Zu verkaufen

Reizende Villa zwischen Martigny und Sion, Baujahr 1988, mit allem Komfort, grosser Aufenthalts-

raum, gut ausgerüstete Küche, Dachstock, 3 Zimmer, 2 Badezimmer, Esszimmer-Veranda, 2 Garagen, grosses Carnotzet, Terrain gut mit Bäumen versehen.

Verkaufspreis

sFr. 550 000.-

Jegliche Sprache akzeptiert – Schreiben unter Chiffre AS 1 an Auslandschweizer-Sekretariat,