

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 23 (1986)  
**Heft:** 835

**Artikel:** Réforme du droit foncier : on y arrivera un jour  
**Autor:** Linder, Wolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023064>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.02.2025

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

Domaine

Public

835

DP

J.A. 1000 Lausanne 1 9 octobre 1986  
Hebdomadaire romand Vingt-troisième année

## Réforme du droit foncier : on y arrivera un jour

"Si les salaires, depuis 1945, avaient augmenté dans les mêmes proportions que le prix du mètre carré de terrain à Zurich-Schwamendingen, un conducteur de train gagnerait aujourd'hui 36 000 francs par mois !" Ce constat n'a pas réussi à ébranler la majorité bourgeoise du Conseil national. Ignorés également tous les autres arguments qui démontrent le mauvais fonctionnement du marché foncier. Balayés l'initiative "Ville - campagne" et le contre-projet socialiste qui allait dans le même sens : empêcher la spéculation sur le sol, modifier le droit existant afin d'éviter que la propriété foncière ne devienne de plus en plus le privilège d'une minorité exclusive de ces grands investisseurs que sont les banques, les caisses de pension et

les compagnies d'assurances. Les chiffres qui traduisent la concentration de la propriété immobilière sont aujourd'hui impressionnants. Mais le problème n'est pas nouveau, comme nous le rappelle Hans Tschäni dans son dernier livre "Wem gehört die Schweiz ?" (voir encadré). Les décisions prises la semaine dernière par le Conseil national s'inscrivent dans une longue série de batailles perdues (voir DP 832). Il semble qu'il soit particulièrement difficile dans ce pays de faire admettre que le sol, en économie de marché, ne doit pas obéir aux mêmes lois que le savon, la limonade, l'automobile et les autres biens de consommation.

(suite au verso ...)

### A qui appartient la Suisse

(wl) Des chiffres qui ont un relent de tiers-monde : 10% des contribuables suisses possèdent 80% du capital immobilier. 19% seulement des paysans sont propriétaires du sol qu'ils exploitent ; l'endettement agricole s'élève à 10'000 francs par hectare. Dans les villes de plus de 100'000 habitants, 6,8% des gens possèdent leur logement. Nous sommes à plus de 70% un peuple de locataires, ce qui constitue un record européen (Etats-Unis 35%, Italie et France 43% environ). En 1980, 600'000 appartements (22%) sont propriété des milieux immobiliers (sociétés, caisses d'assurances et de pension etc ...), sans compter les maisons individuelles et les résidences secondaires qui feraient monter la proportion à plus du tiers.

Telles sont les données que nous présente Hans Tschäni, auteur de "Qui gouverne la Suisse" dans son nouveau livre "Wem gehört die

Schweiz ?" (Orell Füssli Zurich, 1986, pas de traduction française en vue pour l'instant). Alliant l'engagement du jeune journaliste à la sagesse du vieux routinier, Tschäni retrace l'histoire de la propriété dans la démocratie suisse. Il met en évidence le décalage entre l'idéologie et la réalité du régime foncier et rappelle quarante ans de luttes politiques pour une réforme du droit du sol : les initiatives des Jeunes paysans et des socialistes (rejetées en 1950 et 1967) contre la spéculation, les remèdes inappropriés qui consistent à empoigner le problème en imposant des restrictions aux étrangers, la trop longue mise en place de l'aménagement du territoire etc ...

Critiquant vertement la propriété égoïste et le lobby qui la défend de manière si intransigeante, Tschäni ne se résigne pas pour autant au statu quo. Selon lui, les réformes sont inéluctables et finiront par triompher.

## Réforme du droit foncier : on y arrivera un jour (suite)

Il n'empêche que ce nouveau refus clair et net d'une réforme du droit foncier peut surprendre, à l'heure où même les partis bourgeois s'inquiètent de voir la propriété immobilière devenue inaccessible à la majorité des Suisses.

Alors pourquoi ce blocage ?

Il y a tout d'abord un problème économique réel. Même si les imperfections du système de marché apparaissent dans le cas du sol plus nettement qu'ailleurs, il n'est pas facile de proposer des mécanismes alternatifs convaincants. Les cas de distribution collective sont bien souvent décevants. Quelle différence, après tout, entre le spéculateur privé qui offre des appartements chers et la commune riche qui prévoit un maximum de zones de villas dans son plan d'affectation pour gonfler ses revenus ? A côté de l'égoïsme individuel existe un égoïsme collectif et tous deux s'opposent à un intérêt plus général.

Il y a également un problème idéologique, qu'a bien exprimé le rapporteur de la commission Victor

Ruffy : plus la pression sur le sol augmente, plus l'idéologie de la propriété foncière garantie purement et durement se renforce. C'est cette doctrine qui aujourd'hui s'oppose même à des mesures purement techniques, telles l'amélioration de la statistique foncière, qui rendrait le marché plus transparent.

Reste le facteur politique. En plus des socialistes, les forces qui militent pour exclure le sol du régime du marché se recrutent dans des milieux très divers : Eglises, urbanistes, paysans, adeptes de la "monnaie fondante", dans la tradition du penseur allemand Silvio Gesell. Ces groupes sont toujours marginalisés dans leur propre milieu - l'urbaniste Hans Bernoulli dut quitter son poste de professeur à l'Ecole polytechnique de Zürich pour avoir proposé, dans les années trente, la commercialisation du sol et le droit de superficie individuel. Trop hétérogènes, ils n'ont jamais pu constituer une opposition sérieuse aux forces bien organisées qui défendent le régime actuel.

Sous cet aspect, l'initiative "Ville - campagne contre la spéculation foncière" constitue une première. De manière pragmatique, elle vise une alliance politique plus large, entre les deux groupes qui sont le

plus victimes de la surenchère du sol : les paysans et les locataires. Manifestement, les consciences ne sont pas prêtes : la semaine dernière au Parlement, les représentants paysans n'ont rien voulu savoir. Malgré tout, l'espoir de voir un jour s'allier toutes les forces favorables à une réforme foncière subsiste, car les problèmes liés au sol ne pourront qu'aller en s'aggravant, ceci par le jeu de deux facteurs interdépendants.

L'exploitation de la terre atteint ses limites alors que les capitaux (suisse ou étrangers) prêts à s'investir dans l'exploitation foncière sont pratiquement illimités. L'Action nationale avait senti le problème il y a vingt-cinq ans en lançant une initiative populaire à laquelle le Gouvernement a répondu par la Lex von Moos, suivie plus tard des lois Furgler, Friedrich et Kopp. Les Verts vont fatalement prendre la relève.

Les chances de voir se former une large coalition pour la réforme du droit foncier augmentent dans la même mesure où la propriété privée tend à devenir le privilège d'une petite minorité,

WL

Une autre source d'information utile pour ceux qui s'intéressent à la question du droit foncier : *Blätter für ein neues Bodenrecht*, trimestriel édité par la Gesellschaft für ein neues Bodenrecht, Bern.

## CONSEIL DES ETATS : PAS TERRIBLE

(jd) Le Conseil des Etats aime à jouer la conscience juridique du Parlement. A l'occasion il renvoie sèchement la copie au Conseil national, à son goût trop facilement démagogue, superficiel et brouillon. Des sages donc, gardiens des principes, capables de recul, qui savent faire prévaloir la raison sur les passions.

Souvent hélas, cette image de la Chambre haute ne résiste pas à l'analyse. Image d'Epinal. Ainsi de la décision récente sur les derniers tronçons du réseau autoroutier. Des citoyens zurichois ont adopté une initiative contre la traversée du

Knoau, cette région agricole intacte au sud de Zurich, au profit d'une solution en tunnel rejoignant l'autoroute toute proche qui longe le lac. Pour les sénateurs, foie du fédéralisme et de la prise en compte de l'avis de la population concernée. Le démocrate-chrétien d'Uri Muheim, - tout sauf un gauchiste ou un écolo, a bien averti ses collègues de la situation catastrophique de son canton depuis l'ouverture de l'axe autoroutier du Gotthard, rien n'y fit. Pour les sénateurs, l'essentiel est de maintenir une décision prise il y a vingt ans, de renvoyer l'ascenseur aux confrères qui déjà ont obtenu leur bout d'autoroute. Sans égard aux expériences faites. Révision prévisionnelle, zéro. Les sénateurs, c'est aussi ça : obtus, bornés.

## QUAND LA BNS S'ÉVADE

(yj) La dernière livraison (no 3/86) du bulletin trimestriel *Monnaie et conjoncture*, édité par la Banque nationale suisse, contient une énorme erreur de traduction, qui pourrait bien égratigner le sérieux de notre centrale d'émission. En effet, le résumé français (et italien d'ailleurs) d'un article sur la "périodicité des taxations fiscales et la circulation monétaire" parle continuellement de "l'évasion fiscale et la circulation des billets". Il est vrai que si les auteurs de l'article en question avaient trouvé le moyen de lutter contre l'évasion fiscale en poursuivant les billets en circulation, ils auraient bien mérité des autorités de taxation.