

**Zeitschrift:** Domaine public

**Herausgeber:** Domaine public

**Band:** 26 (1989)

**Heft:** 953

**Artikel:** Marché de l'immobilier : le Conseil fédéral s'en-va-t-en guerre

**Autor:** Jaggi, Yvette / Gavillet, André

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1011059>

### **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>**

# Le Conseil fédéral s'en-va-t-en guerre

(réa) Arnold Koller prend en main les dossiers de son nouveau département: après les mesures pour lutter contre le blanchiment de l'argent sale, il nous annonce celles que veut proposer le Conseil fédéral au Parlement pour juguler la spéculation foncière. En deux articles, nous essayons d'analyser le pourquoi de cette situation et les possibilités d'y remédier; nous voulons aussi contribuer à alimenter le débat en faisant des propositions concrètes.

## Spéculation pas encore sous contrôle

(yj) D'une ampleur sans précédent, la spéculation foncière se déchaîne dans notre pays, devenu un Monte-Carlo géant ou un Monopoly grandeur nature. En zone urbaine plus particulièrement, chaque mètre carré du précieux sol suisse fait en permanence l'objet d'une demande potentielle, qui se transforme en surenchère dès qu'il y a rumeur de mise en vente possible. Et les collectivités encaissent joyeusement leur part aux mutations et aux gains immobiliers — quand elles n'opèrent pas elles-mêmes, directement ou par leur caisse de pensions, des transactions plus ou moins lucratives. Cette situation profondément malsaine, nous explique-t-on, a pour cause la rareté du bien convoité, coïncidant avec l'abondance des capitaux cherchant à se placer. Et d'ajouter qu'ainsi le veulent les lois du marché, réputées l'emporter sur toute considération politique ou sociale. Comme si le sol était une marchandise et ses occupants, fermiers ou locataires, de simples pions déplaçables et corvéables à merci.

### Pas de contrôle des prix

Dans ces conditions, l'initiative «ville-campagne» contre la spéculation foncière aurait dû faire un tabac en décembre dernier; bien sûr, il n'en fut (presque) rien. Ce que prévoyant, le conseiller national Moritz Leuenberger (soc./ ZH), par ailleurs président de

l'Association suisse des locataires, déposait, le 4 octobre 1988, une initiative parlementaire demandant que tous les terrains non exploités pour l'agriculture soient soumis au contrôle des prix, et cela en vertu d'un arrêté fédéral urgent. Le 13 mars dernier, la commission chargée d'examiner cette proposition a retenu l'idée d'un tel arrêté, mais portant non sur un gel du prix des terrains, bloqué au niveau du 1<sup>er</sup> octobre 1988, mais sur une interdiction de revente des immeubles non agricoles pendant les cinq ans suivant leur acquisition.

A son tour, le Conseil fédéral vient de reprendre l'idée d'un délai d'attente, d'une durée toutefois encore non fixée, en la complétant par trois autres mesures immédiates concernant le minimum de fonds propres requis pour obtenir un prêt hypothécaire, des restrictions en matière d'investissements immobiliers effectués par les caisses de pensions et les compagnies d'assurance-vie, ainsi que l'application de la législation sur l'aménagement du territoire (adaptation de l'Ordonnance ne préjugant en rien la future révision de la Loi sur l'aménagement du territoire).

### Le hochet du Conseil fédéral

Le «paquet» ainsi ficelé devrait permettre de calmer le jeu sur le marché immobilier, histoire de se donner le temps d'étudier des mesures à plus long terme. Stratégie indiscutable en théorie, que la tactique parlementaire, et le cas échéant la volonté populaire, se chargeront de faire échouer avant sa mise en pratique. Car l'expérience enseigne qu'il n'existe pas de majorité dans ce pays pour avoir le courage de prendre la seule mesure

susceptible de prévenir la spéculation foncière en la rendant inintéressante: remettre progressivement, à la faveur des mutations, la propriété ou l'usage du sol aux communes ou à des sociétés sans but lucratif (coopératives d'habitation). Sans cette option à long terme, les arrêtés urgents les mieux réfléchis ne sont que hochets pour enfants de cœur, ou alibis pour consciences momentanément troublées, mais non instruments d'une véritable politique, c'est-à-dire d'une ligne de conduite tenant la distance.

Pour preuve: l'attitude des milieux concernés. La puissante Société suisse des propriétaires fonciers a donné son feu vert à l'idée d'un délai d'attente de cinq ans pour la revente des immeubles non agricoles (dans son bimensuel officiel, tirage contrôlé 116'370 exemplaires, édition du 1<sup>er</sup> mai 1989, avec fac-similé du projet d'arrêté discuté par le Conseil fédéral le 24 mai...). Les propriétaires alémaniques savent bien que la surchauffe régnant déjà sur les bords du Léman va incessamment atteindre ceux de la Limmat; et que le volume des constructions prévues pour cette année, dépassant pour la première fois la barre des 50 milliards de francs, est tout simplement irréalisable sous peine d'une insupportable explosion des prix. Plutôt que d'en passer par là, les propriétaires alémaniques préfèrent stopper des transactions, révélatrices de spéculation pure, mais aussi génératrices de travaux de construction/transformation/rénovation.

Les milieux immobiliers romands ne voient pas les choses de la même manière, mais n'ont pas su trouver en temps utile le moyen de le faire savoir en haut lieu. Désormais alertés, ils mettront sans peine en évidence les possibles effets pervers de mesures brusquement et temporairement restrictives, se gardant bien ensuite d'appuyer la politique à long terme qui devrait les prolonger et leur donner leur véritable sens. En tout état de cause et pour l'immédiat, les opposants au programme d'urgence que le Conseil fédéral va présenter cet été obtiendront sans doute la réduction du fameux délai d'attente de cinq à trois ans, ce qui devrait leur épargner une trop coûteuse campagne pour la votation populaire de septembre 1990 — et leur permettre de désigner l'Etat comme bouc émissaire, responsable de la crise du logement... ■

# Faire plus qu'une opération coup de poing

(ag) Lorsqu'une situation se détériore, il est légitime que l'autorité politique mette le holà et qu'elle le fasse de manière théâtrale: le coup de sifflet doit être strident pour stopper l'énerverment. Mais après...

En 1972 déjà, le Conseil fédéral était intervenu en force par l'arrêté fédéral urgent (AFU) qui bloqua le surdimensionnement et l'éparpillement des zones à bâtir.

On devrait tirer une leçon de la réussite et de l'échec de l'AFU. Il fut imposé, première observation, au moment d'un excès de liquidités financières. La convention par laquelle les banques s'étaient engagées à modérer l'offre de crédit avait pris fin; d'où un brusque emballement. Situation comparable à celle d'aujourd'hui où les conséquences des injections d'argent décidées pour parer aux effets néfastes du krach de 87 n'ont pas été résorbées.

Il y a quinze ans, dès 1973, le choc pétrolier calma le jeu. La crise de 75-76, le départ de nombreux immigrés, détendit le marché immobilier. Personne ne souhaite la répétition d'une telle secousse aux lourdes et pénibles conséquences humaines. Toutefois un resserrement du crédit, déjà décidé, sans qu'il soit nécessaire de légiférer sur l'importance des fonds propres, calmera l'effervescence.

Deuxième observation: malgré l'AFU, malgré l'aménagement du territoire, les prix repartirent de plus belle dès que changèrent les circonstances économiques. La surévaluation des terrains a donc en Suisse des causes structurelles. Il ne suffit pas de dire halte à la spéculation et de dénoncer quelques affreux qui revendent avant d'avoir acheté. Comme s'il n'y avait qu'eux!

Il faut affirmer, de manière doctrinaire ici justifiée, que le sol ne peut pas être une marchandise. Dès le XIX<sup>e</sup> siècle des penseurs libéraux l'ont admis par fidélité à leurs principes: le sol n'est pas reproductible. Les socialistes font, sans peine, la même analyse.

Par conjonction des efforts le sol doit

donc, dans toute la mesure possible, être soustrait aux lois du marché.

Par quelles mesures concrètes approcher de ce but? DP propose dans le cadre du débat actuel quelques mesures réalisables. Aujourd'hui deux d'entre elles qui concernent la propriété du sol.

## Plutôt acheter qu'interdire de revendre

L'interdiction de revendre pendant 3 ou 5 ans ne stoppe que les spéculateurs les plus aventureux, notamment ceux qui achètent à découvert pour revendre immédiatement. C'est bien, mais superficiel comme la modulation de l'impôt sur les gains immobiliers en fonction de la durée de possession. Ceux qui font de véritables affaires immobilières ont les moyens d'attendre. Plutôt que d'interdire, nous proposons la variante suivante:

*Lorsqu'un bien immobilier est acquis, puis revendu sans être conservé cinq ans au moins par son propriétaire, la commune où se situe le fonds, ou le canton, ou toute fondation de droit public instituée à cet effet, peut s'en rendre acquéreur au prix d'achat, augmenté des impenses et de la rétribution des fonds propres au taux ordinaire de l'épargne.*

Cette proposition aurait les avantages suivants par rapport à la simple interdiction:

— Elle permet de porter à cinq ans le délai sans contrainte trop lourde. Le revendeur est privé de spéculation (si la commune ou le canton intervient), il n'est pas privé de la disposition de son bien; il n'est pas lésé de surcroît. — La collectivité a l'occasion de soustraire des biens immobiliers au marché. Il lui appartiendra ensuite de les mettre à disposition sous des formes souples (droit de superficie, location, et même revente pour autant que des moyens durables de contrôle sous forme de servitude, de droit de réméré, de contrats, etc, soient prévus).

## Fonds d'acquisition

Beaucoup de grandes communes et de cantons disposent de fonds d'achat qui

permettent des interventions rapides. Une partie du rendement des gains immobiliers devrait leur être affectée (proposition du député vaudois Jean-Jacques Ambresin lors de l'assemblée des délégués de l'AVLOCA). D'où la formule suivante:

*Le 50% au moins du rendement de l'impôt sur les gains immobiliers doit être affecté à un fonds destiné à l'acquisition de terrains ou d'immeubles.*

L'avantage de cette proposition serait de donner une vue plus réaliste des comptes des collectivités publiques gonflés actuellement par la plus-value des immeubles.

En période de stagnation, en revanche, où les occasions d'achat seraient plus favorables, l'Etat ou la commune risquent d'être privés des moyens nécessaires.

Cette disposition serait d'application simple. Certes elle ne ferait pas baisser le prix des immeubles, mais il est illusoire d'imaginer — sauf récession grave — qu'ils puissent s'effondrer.

Si la baisse est un mirage, en revanche il est réaliste d'imaginer que progressivement des pans plus larges pourront être soustraits aux lois du marché.

La mise hors spéculation n'est pas la responsabilité des seules collectivités. Il faudra revenir sur le rôle des caisses de pensions, auxquelles on veut aujourd'hui de manière peu fondée faire porter le chapeau. ■

## Etats mortels

(cfp) L'Union internationale des télécommunications (UIT) diffuse, à l'occasion de sa treizième Conférence de plénipotentiaires, une liste des vingt Etats fondateurs en 1865. Il y a quatre empires, treize royaumes, un Grand-Duché, une Ville libre et la Confédération suisse. De tous ces Etats, un seul est resté territorialement et politiquement le même: le nôtre. Cela signifie-t-il qu'il est immortel?

Il est superflu de préciser que tous les Etats signataires étaient situés en Europe et disposaient souvent de colonies. ■