

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 26 (1989)  
**Heft:** 962

**Artikel:** Réaction: Spéculation foncière : de la théorie aux faits  
**Autor:** Biéler, Philippe  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1011153>

### **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:** 04.02.2025

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

# De la théorie aux faits

(*réd*) Dans notre dernier numéro, sous la rubrique «L'invité de DP», Jean-Christian Lambelet s'exprimait sur la spéculation foncière qui, selon lui, est un élément régulateur du marché. Ces propos ont provoqué une réaction: celle de Philippe Biéler, secrétaire romand de l'Association suisse des locataires (ASLOCA).

L'argument de Jean-Christian Lambelet est simple: «La spéculation actuelle ne fait qu'anticiper les hausses de prix futures et les étaler dans le temps». Elle constitue donc «un mécanisme économique aux effets généralement stabilisateurs».

Jean-Christian Lambelet a raison: sur le marché immobilier, la demande ne cesse de progresser, et l'offre ne suit pas. Au contraire même: le sol n'étant pas extensible, les deux phénomènes sont condamnés à évoluer de façon inverse l'un par rapport à l'autre.

Comme l'a brillamment démontré Victor Ruffy dans sa récente thèse, les besoins en surfaces urbanisées (habitat, commerce, transports, infrastructures diverses, etc) augmentent chaque année de près d'un mètre carré par habitant. A moins d'une crise économique, cette tendance ne semble pas devoir se modifier à l'avenir.

## L'erreur bénéfique

(*jd*) En refusant de corriger budgétairement la mise à l'écart des femmes dans l'élaboration du programme de commémoration de la mobilisation de 1939, le parlement fédéral n'a fait preuve ni de perspicacité politique ni de clairvoyance historique. Mais à considérer les réactions positives provoquées par cet oubli — émissions radio et TV, articles de presse et témoignages, subventions de collectivités locales à des organisations féminines — on en vient presque à ne pas regretter cette offense: il n'est pas sûr que le rôle des femmes à cette époque aurait été mieux présenté dans le cadre d'un programme officiel.

Ces données suffisent d'ailleurs à démontrer que les Bernard Nicod et autres représentants des milieux immobiliers se trompent en affirmant que «la spéculation est derrière nous». Il se peut, certes, que le relèvement des taux hypothécaires ait quelque peu freiné le mouvement. Mais ce n'est que conjoncturel. A moyen et long termes, la raréfaction du sol s'accroissant inexorablement, les prix ne cesseront leur ascension souvent vertigineuse.

Dès lors, faut-il se réjouir, comme semble le faire Jean-Christian Lambelet, que les prix jouent leur rôle stabilisateur? Peut-on décemment compter sur les seules lois économiques (même éventuellement corrigées par des mesures fiscales) pour diminuer la demande et réguler le marché? L'offre peut-elle être accrue?

### Anti-social

Certains prix, aujourd'hui déjà, ont atteint des sommets intolérables. Pour la ville de Zurich, l'indice des prix au mètre carré des terrains non construits a passé de 517 en 1980 à 1'323 en 1986 (1960 = 100). Il a certainement explosé en 1987 et 88. Fin août dernier, une étude du Fonds national a révélé des chiffres fribourgeois: le prix moyen des terrains à bâtir a passé de 55.90 fr./m<sup>2</sup> en 1982 à 127.20 fr./m<sup>2</sup> en 1988.

Malheureusement, nous ne disposons pas en Suisse de statistiques globales. Mais la Société suisse pour un nouveau droit foncier a pu calculer que le produit annuel de la rente foncière s'élève à 10 milliards de francs, sans qu'il n'y ait aucune contre-prestation.

Bien évidemment, tout cela se répercute, entre autres, sur les loyers. La charge locative des ménages ne cesse d'augmenter. Selon le micro-recensement de 1986, elle représentait déjà le quart de leurs revenus. Rien d'étonnant à ce que 71% des locataires jugent les loyers «insupportables», selon un sondage Démoscope.

Certaines catégories de la population sont particulièrement touchées. Les jeunes, les familles nombreuses ou monoparentales, les personnes âgées, les handicapés sont de plus en plus marginali-

sés. Voulons-nous vraiment d'une société à deux vitesses? Et quels vont en être les coûts sociaux?

### Anti-démocratique

Le territoire suisse est exigü. Nous avons pratiquement atteint les limites de son exploitation. Le Conseil fédéral l'a lui-même admis dans son rapport sur l'aménagement du territoire, en 1987: «Il faut impérativement utiliser le sol de façon mesurée et renverser la tendance à la consommation de sol». Nous allons donc au devant de choix importants: il nous faudra toujours davantage sélectionner parmi les divers usages possibles. Des priorités devront être définies. Dans quelle mesure souhaitons-nous occuper encore davantage notre territoire avec des routes, des zones-villas ou des résidences secondaires?

Or, quoi de moins démocratique que des décisions laissées à ceux qui disposent des plus gros moyens financiers? Pour ma part, je ne puis accepter que l'on attribue tout simplement les terrains disponibles aux plus offrants. Et je sais pertinemment que les milieux économiques ne sont pas particulièrement portés, par exemple, sur la construction de logements sociaux!

### Urgence

L'aménagement du territoire a un rôle central à jouer. Il devra permettre de nous mettre d'accord très précisément sur les affectations du sol, et de favoriser les propriétaires qui utilisent le sol conformément aux plans d'affectation. Ainsi l'offre de terrains pour certains usages augmentera-t-elle (au point, espérons-le, de répondre à la demande), tandis qu'elle diminuera pour d'autres utilisations. Néanmoins, vu la rareté de notre sol, cela ne suffira pas à maintenir les prix dans des limites acceptables. Le libre marché ne pourra régler la question foncière. Le contrôle des prix, du moins dans certains secteurs, sera indispensable.

Dans cette optique, les mesures proposées par le Conseil fédéral sont largement insuffisantes. Elles devront rapidement être complétées par des modifications fondamentales du droit foncier. Mais étant donné l'urgence, elles constituent un premier pas positif, notamment sur le plan psychologique.

Philippe Biéler