Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 5

Artikel: La spéculation foncière en Allemagne de l'Ouest

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126866

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: 22.07.2025

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

La spéculation foncière en Allemagne de l'Ouest

Aux centres commerciaux, le mètre carré coûte, à Hambourg, 7000 marks allemands, à Munich 12 000. Le sol est devenu tellement cher qu'il n'est plus possible de réaliser la construction de logements sociaux. Vieilli, le régime foncier actuel rend tout programme sanitaire plus difficile et assure aux propriétaires fonciers privilégiés des gains de millions, pratiquement exempts d'impôt.

Depuis 1953, l'école primaire, au centre de Hanovre, n'est achevée qu'aux deux tiers. Le reste ne peut pas être construit, depuis plus de dix ans, parce que l'emplacement n'est pas cédé par le propriétaire qui insiste sur son droit de chasse datant du Moyen Age.

Sur l'autoroute de Wiesbaden à Francfort-sur-le-Main, une vieille maison appartient à une vieille dame de 83 ans qui exige plus de 100 000 marks, bien qu'elle ne soit évaluée qu'à 50 000. Les autorités ont préféré détourner la demi-voie de l'autoroute.

Quand la municipalité de Munich a approuvé, le 30 juillet 1964, la construction de l'Université biochimique, le prix du mètre carré de terrain en vue a augmenté du jour au lendemain, de 3 à 40 marks, mais deux des douze paysans propriétaires ne voulant pas vendre à moins de 100 marks, l'institut n'a pas pu être construit.

De même, le gouvernement de Bade-Wurtemberg, après avoir dépensé 33 millions pour 241 hectares, ne peut pas bâtir la nouvelle Université de Constance, parce que sur les deux hectares encore nécessaires, il y a 2000 m² que le propriétaire a achetés, en 1958, à 90 pfennigs le mètre carré, mais pour lesquels il demande aujourd'hui 100 marks.

Dans les environs de Munich, les marais, qui ne coûtaient auparavant que 93 pfennigs le mètre carré, ont augmenté de 26,781% quand la construction d'une ville satellite y a été décidée.

Et ainsi de suite... des milliers d'exemples. A part cela, le Bureau fédéral de statistique a constaté que, dans la République fédérale allemande, la moyenne du mètre carré avait doublé dans les cinq ans de 1962 à 1968.

Le milliard de marks que gagnent les propriétaires de 600 hectares nécessaires à l'urbanisation de Stuttgart est le triple de ce qu'ont coûté les 107 écoles et les 57 salles de gymnastique construites de 1940 à 1969. Cette somme formidable n'est pas due à un travail individuel quelconque, mais représente un revenu de spéculation foncière qui est exempté d'impôt.

Pour la reconstruction sur un terrain de taudis insalubres, le faubourg Au de Munich a dû payer 3000 marks pour un lot grand comme deux feuilles et demie de papier à lettre, soit exactement de 0,157 m². «Mais que faire, a dit le gérant, après dix-huit mois de pourparlers ? Il a fallu payer. Sans cela, tout le règlement salubre aurait échoué.»

La loi de Constitution § 14 dit bien: «La propriété oblige. Son utilisation doit servir au bien-être de la communauté.» Le pape Pie XI a dit, dans son encyclique «Quadragesimo anno» en 1931 : «Dans l'utilisation de la propriété foncière, il ne faut pas seulement songer à l'avantage propre, mais aussi avoir égard au bien-être commun.»

Le pape Paul VI a déclaré, en 1965: «Le droit de propriété ne peut jamais être fait valoir au détriment du bien-être commun.»

Mais, en pratique, 1 m² au bord d'une ville, qui coûtait en 1950 environ 20 pfennigs, atteint en 1960 les 50 marks, comme terrain mûr à la construction, pour être vendu, huit ans après, à 100 marks, et cela sans que l'acheteur et revendeur y ait fourni le moindre travail.

Tandis que tout autre revenu est soumis à l'impôt sur le revenu, les gains acquis par des lots fonciers sont exemptés d'impôt sur le revenu. Ainsi, les assainissements sont de plus en plus difficiles par suite de ces accroissements explosifs des prix fonciers, dès qu'une décision à leur propos est divulguée.

Au Moyen Age, la spéculation foncière était limitée surtout par le fait qu'il existait une certaine distinction entre le sol et les bâtiments. Le sol appartenait aux maîtres de la ville, à l'Eglise ou à un prince, donc, pour ainsi dire, à un «souverain», ce qui de nos jours devrait être représenté par la nation, tandis que les maisons construites sur le sol appartiennent aux citoyens.

(Plusieurs pages de l'article traitent des difficultés politiques et des abus d'intérêts particuliers.)

Tous les essais de prouver l'injustice flagrante de la législation foncière actuelle et de soumettre tous les revenus fonciers – que le terrain soit bâti ou non – à l'impôt sur le revenu, ont échoué.

Avant les élections, les socialistes ont bien promis : «Notre future législation doit être réglée afin d'empêcher toute spéculation!» Y a-t-il quelque espoir que ces abus finissent?

(Traduit du journal «Spiegel» par Pavlos Giannelias.)