

Comité romand contre la confiscation du sol et du logement

Monique Pichonnaz Oggier
Villamont 17
1005 L a u s a n n e
Tél. 021 / 22 18 74

Lausanne, le 2 novembre 1988

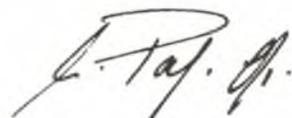
Madame la rédactrice en chef,
Monsieur le rédacteur en chef,

Responsable du service de presse du Comité d'opposition à l'initiative "ville-campagne" je vous en adresse la deuxième édition.

Vu la complexité de l'objet, je pense que l'un ou l'autre de ces articles seront utiles à l'information de vos lecteurs.

Vous recevez ici un service de presse général. Peut-être souhaitez-vous publier dans votre journal la position ou l'interview d'une personnalité de votre région. Je vous prierais dans ce cas de prendre contact avec moi afin d'obtenir un papier exclusif.

Je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations les meilleures.



L'Etat spéculateur

En décembre prochain, le peuple et les cantons suisses auront à en découdre avec une initiative "Ville-campagne contre la spéculation foncière" qui entend introduire dans la Constitution fédérale un nouvel article 22ter.

Cet article, tout en précisant que la propriété est garantie (!) entend créer les bases légales de toute une série de mesures contraignantes qui limiteront gravement la liberté d'acquisition et la vente d'immeubles.

C'est ainsi que les immeubles ne pourront être acquis que pour un usage personnel dont le besoin doit être prouvé ou en vue de la mise à disposition de logements à des prix avantageux. L'acquisition d'immeubles en vue de placer des capitaux ou de réaliser une opération immobilière à court terme est interdite. Les biens-fonds ruraux non équipés en terrains à bâtir seront soumis à un contrôle des prix, lesquels ne devront pas dépasser le double de la valeur de rendement. De plus, les biens-fonds feront l'objet d'un usage et d'une exploitation personnels, à des fins exclusivement agricoles.

En cas d'expropriation, il n'y aura lieu de verser une indemnité que si la jouissance de l'objet est supprimée ou limitée. Enfin, si la législation devant résulter de l'application du nouvel article 22ter n'est pas en vigueur dans les six ans suivant l'acceptation de l'article constitutionnel, les tribunaux civils ordinaires seront autorisés à l'appliquer immédiatement, sur plainte. Il convient de préciser que l'initiative est officiellement soutenue par les partis suisses de gauche et divers groupements écologiques tels que le WWF.

En voulant supprimer la spéculation, l'initiative entend instituer un véritable carcan étatique sur le régime de la propriété foncière. Qu'on en juge: l'art. 22ter proposé vise à la fois la politique d'aménagement du territoire, la politique du logement, celle du contrôle des prix du sol et enfin celle du droit successoral. Ainsi qu'on l'a déjà relevé, il vide totalement la propriété de son essence.

L'Etat jugera de la nature du principe et de l'étendue du besoin personnel à être propriétaire. Il fixera la valeur des terres agricoles. Il contraindra l'héritier à aliéner son bien successoral et en cas de refus, à procéder à une vente forcée. Il interdira tous placements financiers dans l'immobilier. Cette initiative est donc abusive. Elle implique une immixtion inacceptable des pouvoirs publics dans la sphère privée.

Dès lors, la méthode choisie pour lutter contre la spéculation foncière s'apparente plus à une pure et simple confiscation du sol et du logement avec tout le cortège bureaucratique qui accompagne généralement les intrusions de l'Etat dans la sphère privée. Les Valaisans - dont seuls 307 d'entre eux ont signé le texte de l'initiative - sauront sanctionner justement un projet constitutionnel qui, "bonjour les dégâts", ne leur apportera que déboires et restrictions et qui, sous le prétexte de combattre la spéculation privée, instaurera la spéculation de l'Etat.

P. Ch.

Le prix de l'utopie

La rareté du sol et sa conséquence, l'augmentation de sa valeur, présentent des désagréments pour tous ceux qui ont besoin d'espace pour leur activité ou leur logement. Paysans ou locataires, amateurs de maisons familiales ou entreprises en développement, tous aspirent à une stabilisation des prix du terrain et des charges qui en découlent.

L'initiative "ville-campagne" cherche à répondre à ce vœu. Ses auteurs proposent deux règles fondamentalement nouvelles:

1. Sauf pour l'aménagement de logements à loyer modéré, aucun immeuble ne pourrait être acquis que pour un usage personnel dont le besoin doit être prouvé.
2. Les biens-fonds agricoles seraient soumis à un contrôle des prix.

Ces dispositions réduisent effectivement la demande, mais elles révolutionnent du même coup le droit de propriété et entraînent une série de conséquences concrètes.

L'accès à la propriété et le logement

L'accès à la propriété ne serait plus libre, mais subordonné à l'appréciation par l'administration du besoin d'un usage personnel. Dans bien des cas, la transmission des biens familiaux par héritage serait compromise.

La liaison obligatoire entre la propriété et l'usage personnel ignore l'interdépendance du fait qui rend solidaires tous les partenaires d'une économie moderne. L'interdiction d'investir dans l'immobilier priverait les institutions de prévoyance, notamment les caisses de retraite, de leurs placements les plus sûrs et diminuerait l'offre de logements au détriment des locataires.

Le fermage et la succession

Pour l'agriculture, l'adoption de l'initiative signifierait la condamnation à terme du fermage. Les exploitants seraient ainsi contraints d'assumer seuls la charge de l'investissement foncier. Il aurait bien valu la peine de réclamer et d'obtenir l'amélioration du bail à ferme pour en arriver là.

Un domaine familial que les enfants n'exploiteraient pas eux-mêmes devrait être vendu à des tiers pour un prix ne dépassant pas le double de la valeur de rendement. Cette disposition introduirait une véritable expropriation à des conditions confiscatoires.

Un marché de dupes

Inspirée par l'utopie d'un bien rare à bon marché, l'initiative par son irréalisme compromettrait la satisfaction des besoins concrets de chacun: locataire, paysan, retraité actuel ou futur, entreprise et épargnant. Son prix serait celui d'un vrai marché de dupes.

Michel Haldy
Secrétaire général de la
Chambre vaudoise d'agriculture

Propriété foncière - à manipuler avec précaution

Les promoteurs de l'initiative populaire "Ville-campagne contre la spéculation foncière" sont pleins de bonnes intentions. Ils veulent d'une part, comme l'indique le titre de leur initiative, lutter contre la spéculation foncière. Qui ne serait d'accord avec eux lorsque l'on sait les méfaits de cette surenchère sur le prix des terres, qui fait grimper artificiellement les loyers? Ils veulent aussi favoriser une meilleure répartition de la propriété individuelle. On ne peut que s'en féliciter.

Malheureusement pour eux et pour nous aussi, les remèdes préconisés sont d'une efficacité douteuse et risquent très rapidement de faire plus de mal que de bien. La propriété foncière doit être traitée avec ménagement.

Ainsi lorsque l'on prend connaissance du texte du second alinéa de l'initiative qui en est le point névralgique: "Des immeubles ne peuvent être acquis que pour un usage personnel dont le besoin doit être prouvé, ou en vue de l'aménagement de logements à des prix avantageux", on pourrait à première vue louer les intentions généreuses de ces promoteurs. Mais en fait, lorsque l'on juge les conséquences de cette proposition, on se rend vite compte que cette disposition appliquée strictement aurait des effets désastreux sur le marché du logement. Dans son message aux Chambres fédérales, le gouvernement le montre clairement:

"A l'heure actuelle, 90 pour cent environ des logements mis en location sont construits par des entreprises privées et des particuliers, ainsi que par des investisseurs du deuxième pilier. Comme la plupart d'entre eux ne satisfont pas à la condition de l'usage personnel, ils seraient largement évincés du cercle des acquéreurs de terrains et devraient se retirer du marché de la construction. Il en résulterait une entrave certaine sur le marché locatif".

Et il serait vain de compter sur l'action des coopératives de logements dont l'activité est fort discrète pour suppléer à cette carence.

Il en résulterait donc une aggravation de la pénurie de logements.

.. / ..

On se trouverait donc dans cette situation paradoxale: les pouvoirs publics, Confédération, cantons et communes collaborent depuis des années pour encourager la construction de logements d'une part, et de l'autre, on introduirait dans la Constitution une disposition qui bloquerait complètement l'activité de ceux dont la tâche consiste à mettre des logements nouveaux sur le marché. C'est une des raisons pour lesquelles l'initiative doit être rejetée.

R.V.