

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 16 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 quatrième édition.

Vous recevez ici un service de presse général. Peut-être souhaitez-vous
publier dans votre journal la position ou l'interview d'une personna-
lité de votre région. Je vous saurais gré 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.



Haro sur l'héritage !

Les Suisses ont la chance de vivre dans un système libéral, qui favorise l'épanouissement de l'individu et ne le dépouille pas de tous ses biens au nom du collectivisme. Certes, le libéralisme a aussi ses faiblesses et doit être réglementé afin d'éviter les excès. A ce titre, les problèmes posés par les abus de la spéculation foncière doivent être examinés très sérieusement, et déboucher sur des règles de conduite favorables à l'ensemble de la population.

Le 4 décembre prochain, le peuple et les cantons sont appelés à se prononcer sur l'initiative "ville-campagne contre la spéculation foncière". Disons-le d'emblée: au-delà de son titre prometteur, cette initiative cache en fait un véritable changement de société, fondamentalement contraire à la tradition et à l'esprit suisse. Le nouveau droit foncier (ou plutôt devoir foncier) qui en résulterait porterait gravement atteinte au patrimoine individuel et familial, en s'attaquant directement à l'héritage.

L'initiative stipule en effet que "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". Cela signifie, par exemple, que si l'héritier d'une maison n'en a pas un usage personnel, parce qu'il habite ailleurs ou qu'il est déjà propriétaire, et qu'il n'a pas l'intention d'en faire une location, eh bien le droit sera contre lui. Il sera contraint de vendre.

D'une manière générale, la notion "d'usage personnel" restreint la libre disposition du sol, telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui. En outre, elle obligerait à désigner des responsables pour dire si oui ou non la clause du besoin est remplie par le nouveau propriétaire, ou en cas de location, si les appartements sont mis à disposition à des prix avantageux. On voit sans peine la bureaucratie que cela suppose...

Un autre aspect négatif de ces dispositions tient dans le fait qu'elles ralentiraient la construction d'immeubles à plusieurs logements et favoriseraient en revanche celle de villas individuelles ou de résidences secondaires, pour lesquelles la preuve du besoin personnel est facile à apporter. Par conséquent, l'initiative elle-même va à l'encontre d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol.

Pour ces diverses raisons - il y en a d'autres - le Gouvernement et les Chambres fédérales, tout en ne restant pas sourds à la nécessité de lutter contre les abus du secteur immobilier, ont rejeté l'initiative. Dans le domaine agricole, Berne vient d'ailleurs d'élaborer un projet de nouveau droit foncier rural. Et pour le reste, un groupe de travail examine actuellement les mesures qu'il faudrait prendre, sans pour autant transformer aussi radicalement la société suisse que ne le propose l'initiative. Voilà pourquoi le 4 décembre, il faut voter non.

Florian Grimm

Splendide erreur

Le 4 décembre prochain le peuple et les cantons sont appelés à se prononcer sur l'initiative "ville-campagne contre la spéculation foncière".

Cette initiative soutenue par une nébuleuse "écologauchonationaliste" vise avant tout à dynamiter l'actuel droit de propriété pour instaurer un ordre radicalement nouveau, révolutionnaire. Entre autres un bien-fonds ne pourrait être acquis que pour un usage personnel dont le besoin est prouvé ou dans le but d'aménager des logements dits "à prix abordables". Quant aux biens-fonds ruraux, ils ne pourraient plus être achetés que par celui qui les exploite lui-même, et leurs prix, contrôlés par l'Etat, ne devraient pas dépasser le double de la valeur de rendement. Par ailleurs, tout achat d'immeuble dans le seul but de placer des capitaux serait interdit. Selon les initiateurs cette palette de mesures doit stopper la spéculation foncière en plein vol.

Quelle erreur ! Bien au contraire, l'initiative ne ferait qu'aggraver la situation. D'abord parce que si l'on autorise plus que la construction de logements bon marché le nombre d'appartements augmentera forcément moins que jusqu'à présent, à moins de recourir à de formidables subventions étatiques ou de changer de façon draconienne les sévères normes de construction helvétiques. Ni la première ni la seconde solution ne semble très raisonnable de telle sorte que les appartements se feront rares donc chers. Où serait la victoire des locataires ?

Acheter son logement ou sa maison à bon compte, alors... il ne faut pas rêver.

Même si l'initiative passe, les prix ne baisseront pas, à moins d'une immense crise qu'aucune personne sensée ne souhaite.

L'initiative ne soulagera même pas les agriculteurs ! Certes, elle entraînera un contrôle des prix et, par là même, une multiplication des dessous de tables...

.. / ..

"Last but not least", l'initiative aurait pour conséquence un bouleversement du droit successoral: si vous héritez d'un bien immobilier et que vous ne pouvez ou ne voulez en faire personnellement usage, vous devrez vendre! Superbe !

Sans régler les problèmes auxquels elle prétend s'attaquer, l'initiative "ville-campagne" est au surplus "bourrée" d'effets pervers qui constituent autant de bombes à retardement dont on mesure encore mal l'étendue des dommages qu'elles causeront. Il convient de la rejeter sans appel.

B.O.S.

Au sujet de la spéculation

L'initiative "ville-campagne", sur laquelle nous nous prononcerons le 4 décembre prochain, entend lutter contre la "spéculation foncière". On connaît les moyens qu'entendent mettre en oeuvre ses partisans pour parvenir à leurs fins: surveillance, par l'Etat, des prix des terres agricoles, interdiction de posséder un bien immobilier si ce n'est pour en jouir personnellement et après avoir apporté à l'administration "la preuve de son besoin personnel", interdiction, pour les caisses de pension, de placer les primes de leurs assurés dans des immeubles locatifs.

Nous avons déjà eu l'occasion d'affirmer, dans ces colonnes, que cette initiative est l'une des plus extrémistes qui nous aient été soumises et qu'elle est la négation même de la propriété privée.

Mais revenons aujourd'hui sur le terme de "spéculation", sans cesse cité par les promoteurs de cette initiative.

Constatons tout d'abord que la spéculation est intimement liée à la richesse, à l'abondance des capitaux disponibles sur le marché. Sinon, elle n'existerait pas. C'est un phénomène certes dommageable, finalement incontrôlable, mais dont les effets concrets, du moins dans notre pays, doivent être relativisés. En 1977, l'indice des loyers était de 99,9 et celui des salaires de 100. Dix ans plus tard, en 1987, l'indice des loyers passe à 139,9 et celui des salaires à 148,9. Les Suisses dépensent ainsi moins pour se loger. Les partisans de l'initiative peignent donc le diable sur la muraille: à les entendre, les ponts suisses devraient "accueillir" des milliers de sans abris alors que le Suisse "consomme" toujours plus d'espace pour son logement - 2,2 personnes par logement, deuxième record européen ! Dans certaines agglomérations, comme Genève par exemple, il y a même moins de 2 personnes par appartement. Alors, que faut-il entendre par spéculation?

Tentons une réponse: revendre demain, avec un bénéfice substantiel, ce que l'on a acheté aujourd'hui. L'évolution du coût de la vie est ainsi précédée, dépassée.

Dans le domaine agricole, une disposition du CO stipule clairement que la revente d'une exploitation ne peut se faire avant dix ans. Cette disposition a fait ses preuves et on comprend bien pourquoi les partisans de l'initiative oublient de la citer... Cette idée pourrait nous montrer la voie au chapitre des transactions d'immeubles, étant entendu que dans ce cas la limite de dix ans serait trop importante.

Philippe Boillod