

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 9 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 troisième édition.

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 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.



Défauts rédhibitoires

L'initiative populaire "ville-campagne contre la spéculation foncière" s'attaque à un vrai problème. Toutefois, les solutions qu'elle propose sont trop radicales, engendrent des situations contradictoires, irréalistes et même injustes. Malgré de réels atouts anti-spéculation, cette initiative s'avère au bout du compte plus négative que positive. C'est pourquoi le 4 décembre prochain, le peuple et les cantons auront intérêt à la refuser. Voyons cela de plus près.

L'initiative "ville-campagne contre la spéculation foncière" a été déposée en 1983, munie de 112'340 signatures. Comme son nom l'indique, elle vise à combattre la spéculation, en instaurant un nouveau droit foncier qui renforce le principe de l'utilisation du sol par le propriétaire et favorise l'aménagement de logements à loyers abordables. Pour ce faire, elle propose d'inscrire dans la Constitution que "la propriété est garantie", mais 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".

D'autre part, "l'acquisition d'immeubles en vue de placer des capitaux ou d'aliéner les bâtiments à court terme est interdite". Et "tout changement de propriétaire doit être signalé officiellement". L'initiative touche enfin les biens-fonds ruraux non équipés en terrains à bâtir. Ils sont "soumis à un contrôle des prix", et "le prix ne doit pas dépasser le double de la valeur de rendement. Seul peut faire valoir un usage personnel de ces biens-fonds celui qui offre la garantie qu'il les exploitera lui-même à des fins agricoles".

Commençons par ce dernier aspect. Si les dispositions prévues fournissent bel et bien des armes contre les abus de la spéculation, elles sont aussi à double tranchant. Une entreprise agricole devrait en effet être nécessairement vendue, si aucun héritier ne souhaite l'exploiter lui-même. En définitive, la protection se retourne donc contre les intérêts familiaux des paysans. Conscient des réels problèmes soulevés par l'initiative, le Conseil fédéral vient d'ailleurs de mettre au point un projet de nouveau droit foncier rural, qui permet de lutter contre les abus de manière beaucoup mieux appropriée.

En ce qui concerne les immeubles, l'initiative pose également toute une série de problèmes contradictoires. Ainsi les héritiers d'une maison ou d'un terrain ne pourraient entrer en possession de leur héritage que s'ils l'utilisent eux-mêmes ou le louent à un prix raisonnable. Cette disposition est d'autant plus malvenue que les personnes morales (sociétés, fondations, etc.) y échappent, parce qu'elles ne connaissent pas le changement de mains d'une génération à l'autre. Par conséquent, elles pourraient conserver les immeubles acquis sous l'ancien droit, sans remplir les nouvelles exigences.

Ce ne sont là que quelques exemples, qui mettent en évidence les défauts rédhibitoires de l'initiative. Il y en a d'autres, comme la difficulté et la lourdeur des contrôles officiels à instaurer. Quoi qu'il en soit, cette initiative n'est pas acceptable en l'état. En faisant bouger les choses au sein des autorités, elle a sans doute rempli le meilleur de son rôle. Et aller plus loin équivaldrait à aller trop loin. Pour ces diverses raisons, il faut voter non le 4 décembre.

Florian Grimm

La propriété sous tutelle

L'une des caractéristiques du régime social suisse est le respect de la propriété privée. Ce principe a deux avantages essentiels: en développant le sens de la responsabilité chez l'individu, il est une des bases de notre propriété. Par ailleurs, la propriété privée garantit à l'individu cette sphère de liberté dont il a besoin pour vivre et s'épanouir.

La propriété privée s'étend également à la possession du sol; une bonne partie du sol helvétique est dans les mains d'individus, de familles ou de sociétés privées. Les collectivités publiques en détiennent aussi une large portion.

Mais il est évident que la propriété du sol n'est pas un droit absolu; le propriétaire foncier ne peut pas faire ce qu'il veut des parcelles de terrains dont il est propriétaire. Depuis longtemps déjà des règlements communaux, puis des lois cantonales sur les constructions ont imposé des limites strictes à la libre disposition des terres. On ne peut pas construire n'importe quoi n'importe où ! Au-delà de ces règles de caractère édilitaire, il existe d'autres dispositions juridiques sur la propriété du sol. C'est le cas notamment du droit foncier rural.

Le droit d'expropriation octroyé aux pouvoirs publics leur rend service lorsqu'ils ont besoin de surfaces pour implanter un bâtiment d'utilité publique, construire une route. Cela constitue une autre entrave à la libre disposition du sol. Il est vrai que les autorités usent avec circonspection de ce droit.

Mais c'est surtout l'aménagement du territoire entré en vigueur il y a quelques décennies dans le but d'éviter l'anarchie dans les constructions et l'urbanisme qui impose de sérieuses restrictions au propriétaire. Il est devenu un corset rigide en répartissant le sol en zones à affectations diverses et en imposant aussi des indices d'utilisation du sol.

Relevons en passant que les plans directeurs établis sur la base de la loi sur l'aménagement du territoire, en limitant les surfaces prévues pour la construction, ont largement contribué à l'augmentation des prix des terrains.

Et pourtant certains milieux de gauche estiment que la liberté dont dispose le propriétaire foncier est encore trop grande. Fidèles à leur idéologie selon laquelle il faut pour assurer le bonheur de l'humanité donner le plus de pouvoirs possibles à l'Etat, ils ont lancé et fait aboutir une initiative populaire intitulée "Ville-campagne contre la spéculation foncière" qui sera soumise au peuple le 4 décembre.

Nous parlions de corset rigide imposé par les services chargés d'appliquer l'aménagement du territoire. Disons d'emblée que si cette nouvelle initiative était acceptée, c'est un carcan qui s'abattrait sur la propriété privée. Il suffit de prendre connaissance des deux dispositions-clés de cette initiative. Ainsi l'art. 22ter, al. 2 de la Constitution aurait la teneur suivante:

"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".

Les difficultés d'interprétation de ce texte constitueraient déjà la source de conflits innombrables entre propriétaires et autorités. Comment pourrait-on définir le caractère des logements à prix avantageux et apprécier les besoins effectifs de l'acquéreur ?

Au 3ème alinéa, on découvre cette autre prescription impérative:

"Les biens-fonds ruraux non équipés en terrain à bâtir sont soumis à un contrôle des prix".

On constate que les règles de l'aménagement du territoire avaient déjà provoqué une hausse des prix du sol. Cette nouvelle initiative aurait pour conséquence de limiter dangereusement la construction de nouveaux logements et d'accentuer encore la pénurie dont nous souffrons.

"Ville-campagne contre la spéculation" - un titre trompeur

C'est vrai qu'il existe des "requins de l'immobilier" qui spéculent et font fortune. Personne ne le nie. Souvent, ils profitent des interdictions et des tracasseries administratives pour investir dans des immeubles vétustes, attendant paisiblement que les bureaucrates leur délivrent les autorisations de construire nécessaires pour la réhabilitation des bâtiments. Nous avons en mémoire l'opération à laquelle s'est livré un promoteur zurichois dans un quartier populaire de Genève. L'état de l'immeuble était tel qu'une restauration totale s'imposait. Il fallait donc "vider" l'immeuble de ses occupants, selon la législation en vigueur; ceci prend du temps. Une fois cette tâche peu agréable réalisée, des squatters sont arrivés. Ils sont toujours là, 10 ans après l'acquisition de l'immeuble. Entre-temps, le prix de la construction au m³ a grimpé de 180 à 285 fr. Ce sont les futurs locataires qui trinqueront, à moins que l'Etat ne soit contraint d'intervenir, avec l'argent des contribuables pour subventionner des loyers trop chers. Qui est responsable de cet état de fait: la bureaucratie et des règlements tatillons et inapplicables.

"Ville-campagne", dans l'exemple cité ci-dessus, n'aurait rien changé du tout. Elle aurait empêché l'acquéreur étranger au canton d'acheter l'immeuble puisqu'il ne l'habite pas lui-même. Sans doute la commune aurait-elle payé le prix fort, avec l'argent des impôts. Un pas de plus vers l'étatisation du sol et du logement.

Cette initiative - aux conséquences pratiques révolutionnaires - est totalement irréaliste quant à sa logique. Elle ne résout pas la crise du logement, surtout pas du logement bon marché, puisqu'elle empêcherait les propriétaires institutionnels (caisses de pension de l'Etat ou d'institutions privées) d'investir dans l'immobilier. Or, ce sont eux les plus importants opérateurs sur le marché immobilier, grâce aux fonds récoltés pour le 2ème pilier. Elle n'empêchera pas la spéculation de sévir, alors que les impôts salés sur les plus-values immobilières en cas de revente ne l'ont pas empêchée; par contre, elle bloquera toute acquisition d'immeuble par des personnes physiques ou morales qui ne pourront pas prouver qu'elles l'habitent ou

qu'elles en ont besoin. Les investisseurs - qu'il est totalement faux de rejeter en bloc dans un pays où les fonds immobiliers de banques cantonales ou nationales sont nombreux et importants - ne pourraient plus jouer leur rôle de constructeurs. Les pouvoirs publics seraient bien incapables de les remplacer, à moins d'une étatisation complète du marché du logement comme en URSS et dans les pays d'Europe de l'Est où règne la pénurie.

Supposez que vous héritiez d'un appartement en propriété par étage dans une ville suisse où vous n'habitez pas. Si vous ne voulez pas déménager, vous aurez le droit, après avoir payé les frais de succession à l'Etat, de louer cet appartement à un prix "social", donc dérisoire, sans aucun rapport avec la valeur immobilière, mais pas de le louer à un prix normal.

P.E.D.