

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 25 (1988)  
**Heft:** 928

**Artikel:** Projet de golf à Payerne : une faveur injustifiée  
**Autor:** Imhof, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1018406>

### **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:** 30.03.2025

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

## La brique et le grain

(ag) Les faits ne sont pas contestés. Le prix du sol — en zone agricole ou en zone urbaine — est sans rapport avec sa valeur d'usage. Au centre de Zurich, nouveau record récent, un mètre carré a été vendu 100'000 francs.

Mais, pour la Suisse, le problème n'est pas de savoir si elle détient quelque part sur son territoire un prix à la hauteur de Manhattan ou du centre de Tokyo. C'est l'altitude moyenne des prix qui constitue sa spécificité internationale. A 20 kilomètres des centres helvétiques, le sol est plus cher qu'à 20 kilomètres de

New-York. L'exiguïté du territoire et la décentralisation font que les relais sont assurés. Le surcoût est généralisé. L'initiative Ville-Campagne part de ce constat.

Le sol n'est pas une marchandise. La protestation est fondée. Mais le sol a ses propres lois dans l'économie de marché. La multiplication de l'offre par extension des zones à bâtir ou densification des indices de construction ne fait pas baisser les prix, même si les terrains proposés sont supérieurs aux besoins.

### PROJET DE GOLF A PAYERNE

## Une faveur injustifiée

(pi) Le Conseil d'Etat vaudois a décidé d'entrer en matière sur la possibilité d'aménager un terrain de golf de 50 hectares, en zone agricole, sur le territoire de la commune de Payerne. Nous avons relevé (DP 891) les problèmes que pose l'implantation de telles installations sportives, qui constituent des surfaces de détente importantes, réservées à quelques élus pouvant seuls s'acquitter des finances d'entrée. La commune de Payerne devra naturellement revoir son plan de zones; seules les parties construites du terrain devront toutefois être compensées par une augmentation correspondante de la zone agricole, alors que la partie verte restera comprise dans les surfaces d'assolement prévues par la Confédération, le terrain pouvant être labouré en cas de besoin.

Sans se prononcer sur l'opportunité de prévoir un golf à Payerne, on peut s'étonner de la position du Conseil d'Etat. Autoriser un aménagement en zone agricole sans compensation intégrale, ou du moins substantielle, revient à permettre aux promoteurs un achat de terrain particulièrement avantageux. Or, rien ne justifie cette faveur que pourraient également réclamer ceux qui souhaitent aménager un terrain de football ou un camping. C'est également permettre à un paysan de faire une bonne affaire et de vendre son terrain à un prix

nettement supérieur à celui qu'il toucherait s'il s'agissait d'une transaction avec un autre agriculteur, ce qui augmente la pression sur les terres agricoles et la spéculation dont elles sont l'objet. Concernant la surface d'assolement, s'il est vrai que le terrain pourra être rendu à l'agriculture en cas de besoin, moyennant de nouveaux travaux, il est également nécessaire de maintenir une population agricole en mesure de travailler ces surfaces réservées. On peut douter que ce savoir subsiste après quelques générations passées à tondre du gazon. D'autre part, l'assimilation à une zone agricole est d'autant moins justifiée que, comme le relève la *Neue Zürcher Zeitung* (15/16 octobre 1988), le vert ne suffit pas à rendre un golf «naturel»: les besoins en eau sont importants (pour l'arrosage), on ne rencontre que quatre à sept espèces de plantes sur un parcours et sur les *greens* (contre 70 à 100 sur des prairies maigres et 10 à 20 sur des prairies grasses) et l'emploi intensif de pesticides est de règle (de 50 à 100% plus élevé que dans l'agriculture). Avant d'autoriser l'aménagement de nouveaux terrains, l'élaboration d'un cahier des charges semble donc nécessaire; il pourrait fixer la part de surface qui doit rester naturelle, les conditions d'accessibilité aux non-joueurs, les modalités d'utilisation de pesticides, etc. ■

Ou encore, la surproduction agricole n'entraîne pas un effondrement du prix du sol.

Le marché fonctionne donc comme un treuil; il enroule le câble qui tire; il bloque tout recul. Cette «qualité» du sol-marchandise permet, pour l'instant, à la Suisse d'absorber son excès d'épargne et le surdéveloppement de son secteur bancaire. Précisons ce point!

Du jour où les grandes banques commerciales ont affirmé leur vocation de banques mondiales, universelles, et développé un chiffre d'affaires sans commune mesure avec la croissance ordinaire de l'économie suisse, elle ont dû assurer leurs assises nationales. Tous les œufs ne pouvaient pas être placés dans les paniers étrangers.

Le placement hypothécaire, même s'il est de faible rapport, leur donnait ce gage national. L'absence courante d'amortissement du prêt en 1<sup>er</sup> rang (en Suisse alémanique, du moins) et la hausse des prix du sol ont rendu possible cet élargissement des placements en valeur enracinée. La Suisse est donc à la fois le pays où le sol est le plus cher au monde et le plus hypothéqué.

Toute tentative de limiter la hausse du prix des terrains se heurte à cette particularité. Le sol, outre sa valeur intrinsèque, est le gage, à l'abri, à l'intérieur des frontières, d'une richesse qui, elle, débord nos limites géographiques. Peut-on réduire, ou limiter, la valeur d'un gage? Une fois la spéculation condamnée à la quasi-unanimité, se révèle la vraie nature du système suisse qui vit avec son mal et de son mal. D'où les difficiles thérapeutiques.

### Personnalisme

L'initiative, qui va être soumise au peuple, ne se définit pas en termes de remède ou de simple correctif. Plus fondamentalement (ou «fondamentalisme»), elle propose la restauration de la valeur d'usage. Pour devenir propriétaire, il faudra prouver que l'on fera un usage «personnel» du sol, comme agriculteur, résident, industriel. Le sol, en revanche, ne pourra pas servir à des placements de capitaux sauf si le but est de construire, et de louer, des logements à des prix «avantageux». Tout propriétaire aurait un nom et son titre de propriété une justification.