

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 10

Artikel: La spéculation foncière et immobilière et l'initiative socialiste

Autor: Borel, Georges

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125503>

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: 16.03.2025

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

La spéculation foncière et immobilière et l'initiative socialiste

par M. Georges Borel, conseiller national, Genève.

Exposé présenté à l'assemblée générale de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, le 18 mai 1963, à Sion.

35

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il convient de s'entendre sur la signification du mot «spéculer».

Selon le dictionnaire, spéculer signifie méditer, raisonner, échafauder une combinaison fondée sur les variations de la valeur. Au siècle passé, spéculer en matière foncière consistait à acquérir des terrains à titre de placements à long terme à faible rendement, mais de consistance sûre. Par le fait de la dépression rapide de l'argent dans les dernières décennies, par le fait de l'accroissement de la population, la spéculation foncière a pris un sens tout nouveau. Il n'est plus question de spéculer à la baisse, mais de spéculer à la hausse dans l'espoir que ce phénomène aura une durée et une intensité suffisantes.

Causes naturelles de la hausse des prix des terrains

Lorsqu'il s'agit pour un pays de déterminer la valeur du sol, il convient de s'entendre sur la proportion des terres productives par rapport au sol improductif. Or, pour la Suisse, rappelons que le quart du territoire national est composé de rochers et de glaciers inhabitables et qu'une partie du sol considéré comme productif pour l'économie alpestre et forestière, ne l'est pas à titre résidentiel. De ce fait, la densité de la population suisse, calculée au kilomètre carré, est plus élevée en réalité que ne l'indiquent les chiffres.

De plus, si la surface du terrain disponible reste stable, la population s'accroît, provoquant une hausse du coût des terrains. C'est ainsi qu'en 1860, la densité de la population était de 68 habitants au kilomètre carré ou de 89 habitants pour le sol habitable. En 1962, nous atteignons une densité de 131 habitants au kilomètre carré ou de 171 pour l'espace productif.

Il est intéressant de comparer ces chiffres avec ceux d'autres pays:

Allemagne	171 habitants au kilomètre carré
Italie	168 habitants au kilomètre carré
et pour les pays dont l'intensité est plus forte que la nôtre:	
Allemagne de l'Ouest	214 habitants au kilomètre carré
Grande-Bretagne	216 habitants au kilomètre carré
Belgique	279 habitants au kilomètre carré
Pays-Bas	353 habitants au kilomètre carré

L'accroissement de la population pour un territoire donné a déjà modifié les cultures en Suisse en faveur de la culture intensive du froment (dont la production a doublé de 1926 à 1960) ainsi que de l'orge et de la production sucrière. La hausse du prix des terrains est un phénomène beau-

coup plus intense encore dans les régions urbaines où l'accroissement de la population est le plus considérable. C'est ainsi que Zurich, de 1850 à nos jours, a grandi 26 fois; Bâle, 8 fois; Genève et Berne, 6 fois; Lausanne, 5 fois; Neuchâtel, 5 fois, Yverdon, 5 à 6 fois.

Les communes de 5000 à 9000 habitants ont passé de 7,4 à 12,2% de la population totale. Les communes de plus de 10 000 habitants ont quadruplé et leur population a passé de 10 à 14,9% de la population suisse.

En outre, la hausse du niveau de vie de la population a également contribué à faire monter la valeur des terrains. L'industrie, la technique ont multiplié les moyens de satisfaction et le choix des objets ménagers. La population vit dans un confort qui était inconnu jusqu'à ce jour. L'augmentation du secteur industriel devient progressif puisque pour chaque tête d'habitant, les besoins en produits fabriqués sont plus importants qu'il y a un siècle. Ce phénomène se traduit par l'augmentation du nombre de personnes travaillant dans l'industrie, chiffres passés de 972 000 en 1950 à 1 250 000 en 1960.

Enfin, à la concentration résidentielle, s'ajoute la concentration industrielle qui accélère aussi le processus de la hausse du prix des terrains. On assiste, d'ailleurs, à l'effacement des petites et moyennes entreprises devant les plus importantes; ainsi, on comptait 97 000 exploitations industrielles en 1955, alors qu'il y en avait 109 000 en 1905. Celles-ci occupaient à l'époque 502 000 ouvriers alors que les 97 000 entreprises de 1955 en occupaient 900 000.

Le problème du logement

Il est regrettable et curieux de constater que le nombre de logements dont dispose le peuple suisse n'a pas suivi le processus économique général. Les logements disponibles se sont raréfiés alors même que le progrès technique permet aux gens d'acquérir à des prix relativement modérés, des objets de satisfaction de plus en plus nombreux. Les indices des prix à la consommation et du coût de la construction sont fort différents. De 1939 à 1962, le coût des denrées de consommation a doublé, tandis que l'indice des prix de gros passait de 100 à 230. L'indice du coût de la construction a passé de 100 à 244 de 1939 à 1961 sur la place de Zurich et de 100 à 256 à Berne.

On constate donc l'apparition de super-bénéfices par rapport aux indices du reste de la vie économique et industrielle.

Salaires et loyers

Les entreprises qui paient le mieux leurs salariés sont les arts graphiques, la chimie, l'horlogerie et l'électricité. Dans ces secteurs des salaires de 4 fr. à 4 fr. 62 sont connus. Dans les autres branches de l'industrie, les salaires sont inférieurs. En 1960, pour les ouvriers qualifiés, le prix de l'heure était de 3 fr. 75 et de 3 fr. pour le personnel non qualifié.

Pour prendre le cas d'une famille d'ouvrier qualifié avec deux enfants, en 1960, le salaire oscille entre 900 fr. et 1000 fr. par mois. En admettant que la sixième partie du budget familial soit consacrée au logement, on constate que cette catégorie de salariés peut affecter à son loyer une somme variant de 150 fr. à 170 fr. par mois. A première vue, la plus grande partie des salariés de Suisse sont dans l'impossibilité d'entrer dans les appartements construits par le secteur privé et ont tout juste les moyens d'entrer dans des logements à but social qui se font de plus en plus rares.

Les salariés suisses n'ont pu sortir de cette situation qu'en faisant travailler leurs femmes dans les bureaux et les usines, puisqu'on compte actuellement 170 000 employées et ouvrières. Voyons quelques chiffres:

Il existe des logements à but social dont le loyer annuel oscille entre 400 fr. et 600 fr. la pièce (cuisine comprise, réd.) (35 fr. à 50 fr. par mois).

Dans le secteur privé, les prix de location vont de 1000 fr. à 1200 fr., et même 1800 fr. la pièce (85 fr., 100 fr. et 150 fr. par mois).

Les salariés les mieux rétribués ne peuvent donc occuper que des appartements de trois et trois pièces et demi s'ils trouvent un logement à but social, à moins encore qu'ils ne découvrent un logement vétuste et qu'ils s'en contentent.

La plupart des employés ne sont pas mieux lotis que les ouvriers. En envisageant le traitement d'un employé masculin qualifié de 12 500 fr. par an ou le traitement d'un employé moins qualifié de 9900 fr., on constate, en effet, que la situation est la même.

Quant aux fonctionnaires fédéraux, ceux qui appartiennent à la 13^e classe de traitement reçoivent 9900 fr. à 15 000 fr. par an (825 fr. à 1250 fr. par mois). Ils se trouvent au niveau des situations envisagées plus haut.

Les fonctionnaires répartis entre la 14^e et la 25^e classe souffrent d'une situation encore moins enviable que leurs collègues du secteur privé.

Jusqu'ici, nous avons admis que le sixième du budget familial pouvait être affecté au loyer. Or, cette proportion est contestable et les enquêtes établies sur la base d'un très grand nombre de ménages d'ouvriers ont montré que les intéressés ne pouvaient pas, en réalité, distraire de leur budget plus du huitième de l'argent dont ils disposent.

C'est pourquoi sur 1 500 000 employés et ouvriers que compte la Suisse, 700 000 femmes ont dû se mettre en quête d'un travail supplémentaire pour améliorer la situation du ménage. Une bonne partie des épouses des salariés sont donc obligées de renoncer à leur vocation familiale pour pouvoir habiter un appartement, même à but social. Ce fait est contraire à la mission éducative de ces épouses et de ces mères. La désintégration de la famille en découle directement. C'est un fait déplorable, mais réel en Suisse à l'heure actuelle.

Droit à l'habitation, échec des solutions libérales

En fait, il existe un droit à l'habitation et ce droit est remis en cause dans notre système.

Nul ne conteste à l'individu son droit à l'air, à l'eau, au soleil, à la nourriture, aux vêtements, à la sécurité, à la culture. Ce sont des biens essentiels, accessibles à tous, sans lesquels il n'existe pas de véritable démocratie. Si le droit à l'habitation ne devient pas une réalité, notre démocratie est menacée.

Mais sommes-nous encore dans un régime libéral?

Certes, à première vue, la Constitution fédérale garantit la liberté du commerce et de l'industrie. L'article 641 du Code civil suisse garantit au propriétaire d'un bien foncier le droit d'en disposer librement. Cependant, une observation plus poussée nous montre que nous sommes entrés dans une phase de transition entre le libéralisme et le dirigisme économique. Le blé, le lait, les carburants, le cinéma, la monnaie, les banques, les assurances, le régime des eaux, les transports, l'énergie atomique à des fins pacifiques, tous ces biens, tous ces secteurs de consommation, font l'objet de dispositions légales en vue de la défense d'un intérêt public.

L'article 31 *bis* de la Constitution introduit des dérogations à la liberté du commerce et de l'industrie en vue de protéger l'intérêt général et la stabilité du pays. Dans le secteur foncier, la Suisse se situe encore très près du libéralisme absolu et ancien. Pourtant, l'article 23 de la Constitution prévoit des expropriations en faveur des pouvoirs publics au sujet des terrains affectés aux transports et aux écoles.

Enfin, l'article 34 *quinquies* donne à la Confédération quelques prérogatives nouvelles en matière sociale dans le but de défendre le droit au logement.

Ces dispositions sont encore extrêmement incomplètes et n'affectent en rien les droits de la propriété privée pour les mettre en accord avec l'intérêt public. Une législation plus poussée en matière foncière est donc nécessaire.

Haussé « morbide » et spéculation

S'il existe donc un aspect inévitable de la hausse de la valeur foncière imputable à l'accroissement de la population, à l'expansion et à la concentration industrielle,

ainsi qu'à d'autres phénomènes inflationnistes devenus particulièrement intenses depuis un siècle, certaines autres hausses, par contre, apparaissent sous un aspect que nous pouvons considérer comme «morbide».

Ces hausses sont dues à la répartition trop inégale des capitaux ainsi qu'à l'afflux de fonds étrangers placés sur nos terrains. La raréfaction de ceux-ci provoque même des phénomènes d'accaparement monopoliste, comparables au processus d'accaparement que l'on a connu pendant la guerre et qu'on a essayé de corriger par un rationnement des biens de consommation.

Mêmes maux, mêmes mesures. Ce qui a été fait pendant la guerre pour répartir équitablement les produits devenus rares et sauvegarder les ressources du peuple suisse, doit être entrepris maintenant pour qu'on puisse disposer d'un sol suisse en faveur du peuple suisse.

Spéculation sur le coût de construction des immeubles

Mais les hausses spéculatives n'atteignent pas seulement les terrains, elles touchent aussi les bâtiments.

On a le sentiment qu'un grand nombre d'entrepreneurs désirent augmenter leurs bénéfices proportionnellement à l'accroissement des salaires de la main-d'œuvre. Si le pouvoir d'achat d'un ouvrier augmente de 5% (donc de 30 fr. ou 40 fr. par mois), le même pourcentage appliqué aux bénéfices d'une grande entreprise se traduit peut-être en millions, dépasse rapidement la marge admissible et accentue la concentration capitalisée au détriment de l'intérêt général.

Comment cela est-il possible? En fait, l'incertitude d'avoir de la main-d'œuvre a supprimé la concurrence qui régularisait le marché de la construction. Le système des soumissions n'opère plus aucune sélection et les architectes doivent s'incliner devant les entrepreneurs qui commandent la situation. L'Etat devrait pouvoir défendre l'intérêt général en contrôlant quelques postes clés, comme les prix des ciments, des fers, du bois, du verre et d'autres matières dont il contrôlerait également la répartition en planifiant la construction. Malheureusement, nous n'en sommes pas encore là!

Dans ce sens, nous avons déposé un

postulat au Conseil fédéral

Nous avons obtenu un premier et modeste résultat personnel en demandant au Conseil fédéral (par le dit postulat qui fut accepté) que la Confédération, avec le concours des cantons, intervienne pour planifier la construction en tenant compte des besoins régionaux, des cotes d'urgence et du degré d'intérêt général des projets.

Viennent en priorité: les logements, les institutions sociales, les usines et, en moindre urgence, les villas de luxe et autres constructions privées.

Blocage des capitaux

Le Conseil fédéral et la Banque Nationale Suisse ont essayé, pour modérer la circulation des capitaux, de bloquer plusieurs centaines de millions, sous prétexte de freiner l'inflation. Du point de vue de la construction, il nous apparaît que ce fut une erreur et ce secteur en souffre visiblement. On stérilise des capitaux alors même que leur absence fait monter le taux des intérêts. Nous devons préconiser, au contraire, l'utilisation de fonds importants par les pouvoirs publics pour acquérir sans cesse des terrains nécessaires à l'intérêt général et pour consentir des prêts favorables aux constructeurs, aux coopératives et aux fondations intéressées à résoudre le problème qui nous occupe.

Prêts à faible intérêt

Sans intervenir directement pour construire à leurs frais, les pouvoirs publics devraient pouvoir prêter sans intérêt, ou à faible intérêt, les fonds indispensables aux sociétés de construction qui font œuvre d'utilité publique.

Il s'agirait, surtout, de faciliter le remboursement des hypothèques de deuxième rang qui interviennent dans les premières années de l'opération et impose les plus lourdes charges aux intéressés.

Sans même faire intervenir des capitaux considérables, les pouvoirs publics, et notamment la Confédération, pourraient aussi cautionner ces institutions à l'aide des réserves disponibles de l'assurance invalidité, de l'AVS, des caisses de retraite, etc. On arriverait, par ces garanties de sécurité financière, à investir le minimum de capitaux pour réaliser un maximum de constructions.

Si le problème du logement a pris un caractère inextricable en apparence et inquiétant, les solutions satisfaisantes ne manquent pas, d'où notamment:

L'initiative socialiste

Cette initiative remonte au Congrès 1955 du Parti socialiste suisse qui chargea ses représentants aux Chambres fédérales de déposer une motion. Le conseiller national Freimüller développa la motion que le Conseil fédéral accepta sous forme de postulat avant de la soumettre à une commission d'experts (professeurs Jenny et Sieber, M. Max Weber).

Fin 1958, la commission déposa son rapport. Elle définit comme suit la notion de spéculation et son rôle néfaste dans l'augmentation du prix des terrains :

«On ne saurait méconnaître les répercussions défavorables exercées par la hausse des prix des terrains sur le renchérissement des loyers des appartements et des locaux industriels, du coût de la vie et de la production, ainsi que, le cas échéant, sur le pouvoir de concurrence de la Suisse sur le marché mondial, cela dans l'éventualité d'une augmentation plus rapide du prix des terrains chez nous qu'à l'étranger. Cela simplement pour évoquer quelques maillons de cette réaction en chaîne. La hausse du prix des terrains se répercute néfastement sur la vie sociale et sur les prix, ce que l'on appelle la spirale des prix et des salaires, l'agitation sociale qui en résulte provient en grande partie de cette augmentation. Les subventions des pouvoirs publics pour favoriser la construction de logements à bon marché sont comme une goutte d'eau dans un vase, absorbées qu'elles sont par le prix d'achat du terrain et par l'augmentation des frais de construction.» Malgré ces conclusions parfaitement claires, la commission ne put formuler aucune opinion précise quant aux moyens de lutter contre la spéculation.

Depuis 1958, on a donc continué de brader le pays. En 1961, dans l'espace de six ou sept mois, 2,40 millions de mètres carrés furent vendus à des étrangers soit pour le seul canton du Tessin, une somme de 117 millions de francs. Les lois en vigueur se révélant donc inopérantes, le Congrès de 1962 du Parti socialiste suisse décida de lancer, avec le concours de l'Union syndicale suisse, l'initiative que l'on connaît.

Le nouvel article constitutionnel 31 *sexies* proposé dit que : «1. La Confédération prend, avec le concours des cantons, des mesures pour empêcher une hausse injustifiée du prix des immeubles, pour prévenir la pénurie de logements et pour favoriser l'aménagement du territoire sur le plan national, régional et local, dans l'intérêt de la santé publique et de l'économie du pays.»

Que peut-on espérer de ce nouvel article 31 *sexies* ?

D'une façon générale, il doit donner aux pouvoirs publics les moyens d'empêcher la hausse injustifiée des prix des immeubles, de prévenir la pénurie de logements, de favoriser l'aménagement du territoire et de répartir celui-ci en zones agricole, résidentielle ou commerciale, enfin, de contribuer à l'équilibre social et économique du pays.

Dans un deuxième paragraphe, l'initiative propose :

«2. Pour atteindre ces buts, la Confédération et les can-

tons peuvent exercer un droit de préemption en cas de vente d'immeubles entre particuliers, ainsi qu'exproprier des immeubles moyennant indemnité.»

En effet, les pouvoirs publics disposent d'importants capitaux produits par les mesures fiscales. Ces capitaux doivent servir à des opérations d'intérêt général comme l'acquisition de terrains à but résidentiel. Ceux-ci seront mis, en temps voulu, à la disposition des sociétés et fondations qui construiront des logements. Nous donnons nettement la préférence au secteur coopératif qui permet aux habitants d'exercer un droit de gestion et de regard sur l'appartement qu'ils occupent. Pour atteindre ces buts, «un droit de préemption en cas de vente d'immeubles» peut-il être efficace ? Nous le croyons.

Ce droit permettra à l'Etat d'acquérir des immeubles au prix le plus normal pour les raisons suivantes :

Si le vendeur cherche à conclure un marché fictif à un prix déclaré trop bas, l'Etat pourra lui imposer de tenir sa proposition.

Si, au contraire, le prix est surfait, il aboutira à une surcharge fiscale.

L'expropriation des immeubles peut-elle de même lutter pratiquement contre la spéculation foncière ?

Le droit d'exproprier doit permettre, lui aussi, cette action régulatrice de la Confédération. La création de tribunaux ad hoc pourrait, éventuellement, accélérer et simplifier la procédure d'expropriation.

On pourra surtout résorber ce que j'appellerai «les noyaux de résistance», c'est-à-dire les dernières parcelles privées comprises dans des ensembles nécessaires à la collectivité, en supprimant la possibilité d'une surenchère spéculative et en fixant des prix rapportés à la valeur générale des terrains et des immeubles d'une région résidentielle donnée.

Enfin, ces dispositions ouvriraient la voie à une application du droit à l'habitation.

Nous pensons donc que l'initiative socialiste répond à l'accomplissement d'un devoir patriotique général parce qu'elle ne vise pas seulement à maintenir ou assurer le bien-être du peuple suisse, mais encore à sauvegarder l'ensemble de notre population, le pouvoir compétitif de notre économie sur les marchés mondiaux, ainsi que sa survie.

L'initiative porte l'épithète de «socialiste», ce qui nous honore et nous réjouit déjà, mais elle devrait, plus justement, élargir son sens et devenir la chose de tous les vrais Suisses soucieux de l'avenir de leur pays.