

Le foncier : entre revendications du capital et objectifs de transformation — des approches venant de la Suisse

Matthias Wiesmann

L institution de la propriété foncière se situe au carrefour des développements et préoccupations historiques et sociaux les plus variés. Dans le même temps s'y rencontrent des groupes de conceptions politiques variées dans leurs intentions et discernements, quant au fait que les sols ne constituent pas une ressource produite par l'être humain, laquelle ressource n'est guère extensible et surtout, les sols n'ont nullement le caractère d'une denrée achetable. Je distingue ici¹ trois aspects :

(1) historiquement conservateur

Les biens communs traditionnels, notamment dans l'agriculture alpine, dans les biens communs existant au sein des communautés civiques en Suisse.

(2) capitaliste

Le concept de la propriété bourgeoise, inscrit dans les Constitutions depuis le milieu du 19^{ème} siècle, constitue la base de l'instrumentalisation de la terre comme un objet de profit.

(3) réformateur

Mouvements réformateurs au sein des partis de gauche qui débouchent sur des attaques législatives ou constitutionnelles.

Par ailleurs, il existe des projets « citoyens » à petite échelle. Ce sont des initiatives locales qui s'enracinent à la base, au sein même de la population, à partir de situations sociales concrètes.

Par dessus le marché, il y a des initiatives qui émanent de réflexions fonamen-

tales, reposant sur les idées de Silvio Gesell², Rudolf Steiner³ ou Hans Bernoulli⁴. Ici se distinguent de nouveau deux modèles : celui développé par les philosophes du social, qu'ils ont transposé et celui de ceux qui sont plutôt pragmatiques et répondent aux exigences de la réalité.

Situation de départ en Suisse : propriété en communauté et communauté civique

Il est surprenant que le concept de propriété en communauté soit presque omniprésent et éprouvable concrètement en Suisse, alors qu'il reste pourtant à peine présent dans la conscience collective. Ainsi ce concept se voit entaché d'un caractère utopique.

Un exemple, le siège administratif et la salle du Parlement de la petite ville où j'habite, n'appartiennent pas à la ville, mais à la communauté civique. C'est-à-dire à nous tous. Ces communautés civiques remontent à une époque antérieure à la Révolution française. Lorsque l'actuel ordre politique des communautés fut mis en place, celles-ci demeurèrent jusqu'à aujourd'hui propriétaires de leurs biens-fonds. Elles conservèrent même certaines fonctions telles que « l'assistance publique » et la protection sociale. L'ordre nouveau des communautés civiques fut simplement placé à côté. Un Suisse et une Suissesse n'ont pas de

lieu de naissance sur leur passeport, mais au contraire, un lieu civique qui se réfère en règle générale à leur communauté civique respective.

Les communiqués civiques sont propriétaires de surfaces immobilières, de vastes parcelles de terrain, avant tout de bois ; la communauté civique de Bern est particulièrement connue à cause de la possession de ses biens-fonds ainsi que de ses activités sociales.

L'agriculture alpine est aussi imprégnée de structures communautaires civiques. On peut y étudier là, une sorte de propriété d'usage. Les droits d'utilisation sont répartis entre les agriculteurs selon des catégories spécifiques et sont transmissibles par héritage. Ils ne sont pas achatables. Dans le cas concret de la corporation alpine *Siez*, on peut lire : « *Le pâturage estival d'une vache nécessite des droits de 1,8 mètre, celui d'une chèvre de 15 centimètres. Cependant, environ 130 propriétaires possèdent un total de 550 mètres de droits de pâturage alpin.* » Elinor Ostrom⁵, la chercheuse américaine US s'est occupée de ces phénomènes.

La persistance de telles formes de propriété collective tient à la nature spécifique, et plutôt consensuelle, de la vie politique suisse, même en période révolutionnaire. Elle tient également au fait qu'aucun dirigeant autoritaire n'a jamais imposé ses principes abstraits en vue de la réorganisation de la communauté.

1 Je rédige cette présentation sept ans après avoir quitté la *Stiftung NutzungsEigentum am Boden (NEB) / Fondation pour la propriété usufructière des terres*, dont je fus le fondateur (en 1993) et membre, jusqu'en 2018. Pendant cette période je pris part aux échanges dans le cadre du réseau *Gemeingut Boden / Bien commun des terres* dont j'ai développé la présence sur Internet. La fondation NEB fusionna ensuite avec celle *Edith Maryon* en 2020. Cette absence de sept ans depuis mon retrait me permet de dresser l'aperçu sur la scène des aspirations au droit de la terre que je m'apprete à vous dessiner.

2 **Silvio Gesell** (1862-1930), commerçant germano-argentin, théoricien de la monnaie et réformateur social, connu par sa « doctrine de l'économie libre ».

3 **Rudolf Steiner** (1861-1925), philosophe autrichien et réformateur social, qui fonda l'anthroposophie. Sa « *Dreigliederung des Organismus* » aspire à une vie ensemble socialement équitable et libre, laquelle n'est pas seulement déterminée par des contraintes économiques

4 **Hans Bernoulli** (1876-1959), architecte helvétique, planificateur urbain, économiste politique. Connu pour ses cités-jardins et ouvrières qui reposent sur une communauté et l'idée d'une réforme du sol.

5 **Elinor Ostrom** (1933-2021) est une économiste politique et des institutions. Sa recherche sur les « *commons* » est bien connue, c'est-à-dire sur les pâturages, bois, viviers ou même la ressource hydrique. À l'appui de cas d'études concrets mondiaux, elle a démontré que des communautés peuvent gérer elles-mêmes leurs ressources de manière durable. Son œuvre passe pour une pierre milliaire dans la politique des ressources et de l'environnement et elle influence jusqu'à présent le débat sur la protection du climat, l'agriculture durable et soutenable et l'autogestion dans les communautés. Elle reçut le prix Nobel d'économie en 2009.

Les biens communs sont les ressources culturelles et naturelles accessibles à tous les membres d'une société, notamment les éléments naturels tels que l'air, l'eau et une Terre habitable. Ces ressources sont détenues collectivement, qu'elles soient privées ou publiques. Les biens communs peuvent également être définis comme des ressources naturelles gérées par des groupes de personnes (communautés, groupes d'usagers) pour leur bénéfice individuel et collectif. Cette gestion repose généralement sur diverses normes et valeurs informelles (pratiques sociales) mises en œuvre comme mécanisme de gouvernance. Les biens communs peuvent aussi être définis comme une pratique sociale de gouvernance d'une ressource non pas par l'État ou le marché, mais par une communauté d'usagers qui pratique l'autogestion par les institutions qu'elle crée à cette fin. Wiki-Ndt

Comment la propriété individuelle s'est-elle établie ?

Dans ce contexte, la conception individualiste de la liberté, et notamment sa forme bourgeoise, s'est répandue tout au long du 19^{ème} siècle, préservant la propriété collective. Cependant, ce n'est qu'à la fin du 20^{ème} siècle que la propriété foncière a été inscrite dans la Constitution fédérale avec l'affirmation que : « *La propriété est garantie* ».

Aujourd'hui, dès qu'il est question de projets susceptibles de restreindre l'accès au foncier ou son acquisition – comme par exemple, la création d'un sentier au bord d'un lac –, on dénonce avec véhémence les atteintes au droit de propriété. Ces atteintes, affirme-t-on, portent également atteinte aux libertés individuelles. Bien entendu, ce ne sont pas les libertés des randonneurs empruntant ce sentier qui sont visées, mais bel et bien celles des propriétaires des villas riveraines du lac.

Outre les formes traditionnelles de propriété collective mentionnées précédemment, il existe le droit foncier agricole, notamment en milieu alpin. Ce droit interdit la vente générale de terres et réserve l'acquisition de terres agricoles aux seuls exploitants agricoles. Cela constitue une restriction importante à leur acquisition. Cette réglementation est plus complète que les restrictions comparables en vigueur, par exemple, en Allemagne.

Quels résultats ont obtenus les initiatives politiques et les référendums ?

Après d'antérieures tentatives infructueuses, une initiative populaire (réfé-

rendum) a été organisée en Suisse durant l'été 1967. Elle appelait à « *des mesures pour empêcher une augmentation injustifiée des prix de l'immobilier, afin de prévenir les pénuries de logements et de promouvoir une planification nationale, régionale et locale au service de la santé publique et de l'économie suisse* ».

Plus précisément, les initiateurs souhaitent accorder à l'État fédéral et aux cantons un droit de préemption fondamental en cas de transfert de bien-fonds, c'est-à-dire de changement de propriétaire. L'initiative a été rejetée par un peu plus des deux tiers des voix. Ses opposants ont mis en garde contre une nationalisation des terres.

Cette initiative populaire était motivée par les inquiétudes liées à la hausse des prix fonciers et à la spéculation immobilière durant la période de forte croissance économique. Les partis bourgeois s'unirent contre les « *projets de nationalisation socialiste* ». La Guerre froide battait encore son plein.

Une autre initiative, l'« *Initiative Ville-Campagne* », a vu le jour dans les milieux agricoles de Suisse occidentale. Elle était motivée par le souci de préserver les terres agricoles, ce qui transparaissait dans le texte de l'initiative.

« *L'acquisition de terrains pour usage personnel est autorisée uniquement en cas de besoin avéré ou pour la construction de logements abordables. L'acquisition de terrains à des fins d'investissement ou de revente à court terme est interdite.* »

L'objectif ou l'aspect d'utilisation visé dans la seconde initiative est devenu plus évident que dans la première. Cependant, cette initiative a été rejetée, plus catégoriquement encore que la précédente, le 4 décembre 1988. Par conséquent, rien n'a changé.

Néanmoins, des formes très différentes de propriété foncière coexistent aujourd'hui. Les terres non soumises à des restrictions ou ne peuvent être louées que sous certaines conditions, sont probablement les plus abondantes. Il s'agit notamment des terres agricoles, de terres communes en élevage alpin et de terres – en particulier forestières – appartenant aux communautés locales de citoyens.

Les formes de propriété, socialement associées existent à peine dans la conscience publique. L'attention se porte sur les rares parcelles constructibles situées à l'intérieur du périmètre d'aménagement défini par la loi de 1980 sur l'ur-

banisme et désignées comme terrains à bâtir par les municipalités. Au total, ces terrains ont une valeur bien supérieure à celle des terrains invendables ou soumis à des restrictions.

La loi sur l'aménagement du territoire visait principalement à freiner l'étalement urbain. Les municipalités n'étaient plus autorisées à modifier le zonage des terrains à leur guise. Il était parfaitement prévisible que cela entraînerait une pénurie massive de terrains et, par conséquent, une flambée des prix. Pourtant, la rareté des terrains et l'évolution prévisible des prix n'ont fait l'objet d'aucun débat avant le référendum. Des investisseurs avisés avaient peut-être déjà investi dans des terrains à bâtir dès cette époque.

Dans le même temps que la raréfaction des terrains constructibles due aux contraintes d'aménagement du territoire, le système de retraite par capitalisation a été instauré en 1985. Les terrains et les biens immobiliers constituent l'une des catégories d'investissement des fonds de pension, ce qui a accentué en plus la pression sur le marché foncier. Face à cette pression, la *Lex Koller*⁶ a finalement été promulguée, réglementant de manière restrictive l'acquisition de terrains et de biens immobiliers par des ressortissants étrangers. En définitive, les décideurs politiques ont mis en place un ensemble disparate de restrictions, en tenant ainsi à distance toute solution de fond à la question foncière.

Même dans le contexte actuel de pénurie extrême de logements locatifs, les critiques se limitent le plus souvent à des réflexions sur le freinage de l'augmentation ou du plafonnement du prix des loyers. Les partis de gauche semblent plutôt éviter le débat fondamental sur la question du sol. D'une manière étonnante, la redistribution extrême des richesses des locataires vers les propriétaires fonciers, due à la flambée des prix des terrains, n'est même pas une fois abordée ni discutée.

6 La « *Lex Koller* », officiellement la « Loi fédérale sur l'acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger » (*Bundesgesetz über der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland* – *BEwG*), a été adoptée en 1983 et est entrée en vigueur en 1985. Nommée d'après le ministre de la Justice de l'époque, Arnold Koller, elle visait à restreindre l'acquisition de biens immobiliers par des acheteurs étrangers afin de prévenir la pénurie de terres et la hausse illicite sur les prix.

Amorces alternatives

Ce texte décrit le contexte dans lequel se développent les initiatives visant à repenser la manière de gérer le foncier. J'en distingue trois types ; leurs frontières ne sont pas toujours nettes et elles se recoupent parfois. Des considérations fondamentales jouent un rôle dans chacune de ces initiatives. La différence réside dans l'importance accordée à ces considérations et dans la manière pragmatique dont les différents acteurs les mettent en œuvre.

1. « Projet citoyen : Initiative citoyenne provenant « d'en-bas »^(*)

Cela inclut les initiatives déclenchées par des questions existentielles concernant un bien particulier ou ses utilisateurs.

La *Fondation Wunderland* à Biel/Bienne, Suisse, en est une qui écrit sur son site web :

« La fondation naquit en vérité de la campagne d'assainissement de la grande salle du restaurant Kreuz Nidau [qui s'appuyait sur une longue tradition en tant que lieu culturel local alternatif, M. W.]. De nombreux investisseurs souhaitaient une structure juridique distincte de celle du restaurant coopératif. C'est ce besoin qui a motivé, en 2005, la création de la fondation, dont l'objectif est plus large.

La fondation a entre temps d'autres biens-fonds dans son porte-feuille.

Un tout autre genre d'initiative fut le *Mietshäuser Syndikat* / Syndicat de locataires. Elle a vu le jour dans un bâtiment spécifique — en 1983 dans le hall des machines Grether à Fribourg-en-Brigau — et s'est développée en un modèle aux structures claires. Il encadre le pouvoir de disposition du bien immobilier par trois entités : une association de logement, une société à responsabilité limitée (*GmbH*) propriétaire et un syndicat de locataires (*GmbH*). Ces trois entités disposent de droits et de possibilités d'opposition réciproques. Le syndicat de locataires peut ainsi s'affranchir des réserves et restrictions inhérentes à une

fondation, telles que définies par les clauses d'objet des statuts *traditionnels*⁷.

2. « Philosophes du social »

Deux des trois fondations mentionnées ici ont en commun le fait que leur objectif caritatif n'a pas été reconnu comme sans but lucratif. « *La Fondation NWO Belcampo* [NWO = Nouvel Ordre Économique, Silvio Gesell, M.W.] œuvre pour une loi foncière sans but lucratif et la conservation des ressources naturelles en redonnant aux communautés et aux entreprises le contrôle des besoins essentiels à la vie. »

La fondation pour les droits d'utilisation des terres / (*Stiftung NutzungsEigentum am Boden (NEB)*) formule son objectif dans sa demande d'inscription au registre du commerce comme suit : « Surmonter concrètement l'idée répandue selon laquelle la terre est une marchandise commercialisable et donc vendable ; veiller à ce que le droit d'utiliser la terre ne devienne pas un actif privé. »

Les deux fondations s'abstiennent de promettre des avantages culturels ou sociaux quelconques dans leurs statuts. Elles se concentrent exclusivement sur la dé-marchandisation⁸ des terres et ne sont donc pas reconnues comme organismes de bienfaisance. Dans le cas de la *Fondation-NWO Belcampo* — affiliée au Nouvel Ordre Mondial — les autorités ont déterminé que son objet comportait implicitement une revendication politique. Or, les fondations politiques ne sont pas exonérées d'impôt, contrairement aux partis politiques.

Du point de vue des fondateurs de la *Fondation NEB*, l'impact social et « bénéfique » réside précisément dans le fait que les terres sont soustraites au marché et donc à la spéculation. Libérées ainsi de la contrainte de générer des profits, elles deviennent disponibles à moindre coût pour des initiatives économiques et culturelles. Dès lors, pourquoi orner davantage les statuts de la fondation de formules de financement ronflantes ?

Un responsable a une vision radicalement différente. Il estime que la fondation devrait être interdite, car elle est in-

constitutionnelle puisqu'elle vise à saper la garantie de propriété inscrite dans la Constitution fédérale ! La structure de la *Fondation NEB* s'étant révélée non viable, elle a été fusionnée avec la *Fondation Edith Maryon*.

3. La fondation Confoedera

La *Fondation Confoedera* est la troisième fondation. Elle est née d'un cercle au sein de la *Communauté des chrétiens* de Zurich, fortement impliqué dans les questions de gestion financière et de propriété foncière. Contrairement aux deux fondations précédentes, elle met l'accent, outre sur l'incessibilité des terres une fois transférées à la fondation, sur la promotion de la vie culturelle et spirituelle : le loyer foncier sert à financer les activités culturelles et spirituelles.

Alors que les autres fondations utilisent la rente foncière pour couvrir les frais d'intérêt, des questions fondamentales ont été abordées ici dès le départ : qui sont les bénéficiaires légitimes de la rente foncière ? Et simultanément : quels sont les organes décisionnels légitimes qui devraient contrôler les flux financiers ? La fondation elle-même peut-elle en être chargée ?

Au lieu de déterminer l'appartenance à la communauté civique par héritage ou lieu de résidence, la *confoedera* offre à chacun la possibilité de devenir un « administrateur foncier ». Ces administrateurs décident quelles institutions ou personnalités culturelles et intellectuelles recevront leur part.

Cela permet une forte décentralisation et une diversification de l'utilisation des fonds. Actuellement, un montant total de 170 000 francs suisses est distribué chaque année à de nombreux établissements et boursiers.

4. La fondation Edith Maryon (EM)

Même les pragmatistes ont commencé par des études fondamentales sur des sujets tels que la terre, le travail et le capital. Leur volonté d'agir était peut-être un peu plus marquée que celle des « philosophes sociaux ».

Alors que, par exemple, le conseil d'administration de la *Fondation pour la propriété usufuitière* s'était principalement concentré sur la planification de la re-traité de la *Fondation collective CoOpera PUK* — où ils y travaillaient ensemble —, la *Fondation Edith Maryon (EM)* s'est concentrée dès le départ sur des projets

(*) Il est généralement admis que le terme, (en anglais ici dans le texte), de *Grass root* / « initiative citoyenne » est d'origine anglo-américaine. La deuxième édition de l'*Oxford English Dictionary* cite le *McClure's Magazine* de juillet 1912, où le terme « initiative citoyenne » aurait été utilisé pour la première fois pour décrire une campagne ou une organisation. Plusieurs sources suggèrent que le terme a vu le jour dans l'entourage de Theodore Roosevelt et lors de sa campagne présidentielle de l'époque. Wiki — Pour le *New english Dictionary* and *Thesaurus Geddes & Grosset* : grass roots = The common people, the ordinary members of a political or other organization ; the basic level, the essentials / Les gens du peuple, les membres ordinaires d'une organisation politique ou autre ; le niveau de base, les essentiels. Ndt.

7 *Zweckartikel* : Clause d'objet : partie des statuts de la fondation qui précise l'objectif pour lequel les actifs de la fondation doivent être utilisés.

8 Les terres sont retirées du mécanisme du marché. Elles ne sont donc plus vendables, mais servent exclusivement à l'usage des personnes ou des communautés.

immobiliers, initialement dans la région de Bâle.

Avec le nom de la sculptrice anglaise Edith Maryon⁹ — une personnalité centrale dans l'entourage de Rudolf Steiner — on pouvait créer une relation signifiant quelque chose dans la région de Bâle. Cela pouvait créer une organisation de projet dotée de compétences et de capacités qui ressembleraient davantage à une société immobilière éthique qu'à une fondation idéaliste de type traditionnel.

La fondation EM encourage sans cesse aussi des initiatives culturelles. Plus importants sont néanmoins les aspects idéaux et culturels dans le cadre des projets élaborés. Par exemple, la Fondation EM a acquis le terrain auprès de *Casa Andrea Cristoforo*, l'organisation fondée par Ita Wegman à Ascona, puis celle-ci l'a repris en location dans le cadre d'un contrat de droit de construire. Cela a considérablement allégé la charge financière de l'organisation.

Terra, société anonyme créée au sein de *CoOpera* et financée par des fonds de pension, peut également être qualifiée de pragmatique. Son objectif a été décrit comme suit : « Il convient d'accroître la part des terrains constructibles résidentiels en Suisse protégée de la spéculation et d'y construire ou sécuriser des logements au moindre coût. Le financement nécessaire devrait provenir des fonds de pension et des investisseurs privés. »

5. Initiatives politiques à Bâle

Le pragmatisme était également une condition préalable lorsque la Fondation Edith Maryon, avec d'autres organisations bâloises, a lancé le processus politique « *Préserver le territoire – Façonner Bâle* ». Ce processus obligeait la ville à ne jamais vendre de terrains lui appartenant, mais seulement à accorder des droits de construire (bail héréditaire).

Dès 1984, des membres de la *Fondation Belcampo* de l'*Organisation suisse pour la réforme agraire (NWO)* avaient tenté d'influencer directement la politique, au sein de la *Société suisse pour une nouvelle loi foncière*. Ils avaient largement diffusé la brochure « *Attribution des terrains aux communes sous le régime des*

droits de construire », qui décrivait en détail l'institution des droits de construire et divers aspects de la pratique du droit de la construction.

Les droits de construction (bail emphytéotique/droits de construction héréditaires) et la forme des fondations constituent-ils la référence absolue ?

Le point de départ de l'ensemble de la discussion sur le foncier dépend — pour autant quelle est inspirée par des connaissances de Silvio Gesell ou Rudolf Steiner — étroitement des catégories foncier, travail et capital ensemble. Ces trois éléments ont été et continuent d'être absorbés par les processus économiques et transformés en marchandises. Dans le cas de la terre, une question se pose : quand son caractère marchand disparaît-il véritablement ? En résumé : lorsque la terre n'apparaît plus comme une valeur dans aucun bilan et que le propriétaire n'a plus aucun moyen légal de la vendre.

La fondation pour les droits d'utilisation des terres / (*Stiftung NutzungsEigentum am Boden (NEB)*) tenta de résoudre le problème d'une double manière :

(1) La fondation s'est elle-même interdite de revendre le bien, conformément à ses statuts. Ce qui ne peut être vendu est sans valeur. Il ne s'agit pas pour autant d'interdire aux fondations de réaliser des transactions immobilières — voir l'affaire René Benko.¹⁰

(2) Par conséquent, le bien doit également être retiré du bilan de la fondation. Tant qu'il figure à l'actif avec une contribution, il n'est pas encore exempté de réclamations et d'évaluation. Dans le cas de *NEB*, cette exemption est/était obtenue par amortissement : le bénéficiaire — le titulaire des droits de construction — amortit le bien par des paiements annuels sur une période de 30 ans. Cela inclut des frais d'utilisation qui continuent de s'appliquer même après l'amortissement complet :

$$\begin{aligned} & \text{Annuité} = \\ & \text{Frais d'utilisation / Intérêts} \\ & + \text{Amortissement} \end{aligned}$$

10 René Benko (né en 1977) est un entrepreneur autrichien de l'immobilier, qui fut l'un des plus riches d'Europe. Il a été impliqué dans des fondations familiales, mais n'occupe actuellement aucun poste d'administrateur et fait l'objet d'une enquête depuis 2024.

Les frais d'utilisation sont destinés à la formation de capital et à la compensation sociale.

Ce modèle a été fortement influencé par Udo Herrmannstorfer, membre du conseil d'administration de la fondation. Il décrit plus en détail la *NEB*^(*) ici (Herrmannstorfer, 1991) car il s'agit d'un modèle particulièrement « radical ».

En pratique, des difficultés surgissent : la personne autorisée à utiliser le terrain paie une somme d'argent sans en acquérir la propriété. Bien que cela soit convenu, cela peut constituer un problème émotionnel.

Un autre problème : Un utilisateur qui déménage et trouve un successeur souhaiterait que le montant de l'amortissement déjà versé — en quelque sorte le prix d'achat de sa part de la propriété — lui soit remboursé par ce dernier. De plus, il fixe les frais de mutation à un montant nettement supérieur à celui qu'il a lui-même payé pour l'amortissement, car les prix de l'immobilier dans le quartier ont considérablement augmenté. Cela crée indirectement une spéculation foncière.

Cet exemple montre que la simple création d'une fondation foncière ne garantit pas le transfert de propriété sans prix d'achat. Il semble nécessaire de désigner un organisme de contrôle pour superviser — tenir à l'œil — les transferts de droits d'usage. Idéalement, la cessibilité devrait être réglementée de telle sorte que les droits d'usage ne puissent être restitués qu'à la fondation elle-même.

Le modèle d'une fondation foncière qui acquiert ou reçoit des terrains en donation et octroie des droits de construction est aujourd'hui considéré comme le moyen idéal — ou la voie royale — pour neutraliser les droits de propriété. Ce modèle est accueilli avec un scepticisme particulier par ceux qui réclament la « socialisation des terres », autrement dit leur nationalisation.

Y a-t-il un déficit démocratique ?

Lors d'une conférence de presse sur l'initiative bâloise « *Préserver la terre – façonner la ville* », un journaliste a demandé au représentant de la Fondation Edith Maryon, sur un ton légèrement provocateur : « *N'est-il pas antidémocratique qu'un petit cercle d'un conseil d'adminis-*

(*) Rappel : Il s'agit ici de la *fondation pour les droits d'utilisation des terres* / (*Stiftung NutzungsEigentum am Boden (NEB)*). Ndt

tration autoproclamé de la fondation s'arroge de fait une autorité considérable en matière de conception de l'espace urbain ? »

Cette question doit être posée tôt ou tard. Premièrement, toute initiative individuelle est antidémocratique. Sans de telles initiatives, il y aurait peu ou pas de création d'entreprises et, par conséquent, pas d'économie. D'un autre côté, les initiatives et fondations foncières, tout comme les sociétés immobilières, ne sont pas des entreprises ordinaires. Elles ont un impact profond sur les sphères sociales et juridiques de la société. Il convient donc d'examiner d'autres aspects.

Aujourd'hui, la situation est la suivante : le retour sur investissement attendu et les prêts associés, disponibles dans le cadre des réglementations de construction, déterminent presque exclusivement les projets immobiliers. Cela imprègne le visage de nos villes. L'une des rues commerçantes les plus célèbres au monde, la *Bahnhofstrasse*/rue de la gare de Zurich, devient de plus en plus monotone avec son nombre croissant de boutiques phares hors de prix [*Flag-ship stores*, en anglais dans le texte, *ndt*]. Quiconque se rend de Zurich à Constance en moins d'une heure et demie appréciera la diversité des petits commerces de cette ville. De toute évidence, la pression pour maximiser les profits y est bien moindre.

Les marchés des capitaux et du foncier déterminent l'aspect des villes, ce qui y est offert ou rendu impossible, et où cela l'est. La question de la légitimité n'est pas débattue ; elle se règle par le pouvoir de la propriété. Ce pouvoir est toutefois encadré par l'aménagement du territoire et les réglementations en matière de construction.

Et si seuls les droits d'usage pouvaient être transférés et que l'achat de terrains devenait impossible ? Il ne suffit pas de prendre en compte uniquement les besoins des usagers. Il est indispensable de considérer également des aspects de la vie publique, le comportement des consommateurs et l'aménagement urbain. Par conséquent, il est nécessaire de créer des instances démocratiquement légitimes. Dans le cadre de l'élaboration de solutions en matière de droit de la construction, il est certainement judicieux d'envisager des instances où les intérêts publics peuvent être représentés. L'association « *Gemeingut Boden / Common Good Land / Bien commun foncier* »

pourrait constituer un point de départ. En tant qu'organisation pilote, elle pourrait développer des stratégies de communication entre le public et les organisations œuvrant pour la neutralité foncière.

Quels objectifs de transformation existe-t-il ?

Le premier contact entre les différentes initiatives foncières a été initié lors d'une conférence de *NWO Belcampo* à Berne. Ceci a conduit à la création du réseau d'information « *Gemeingut Boden / La terre comme bien commun* », où les porteurs de projets ont pu échanger des informations.

Le recueil d'essais édité par Brigitta Gerber et Ulrich Kriese intitulé « *Préserver la terre – Façonner la ville* », publié à la suite de l'initiative citoyenne correspondante (Gerber/Kriese 2019), a conduit à de nombreux échanges. L'impact des actions politiques a été considérable ces dernières décennies, mais il est resté partiel et, dans un premier temps, il a été perçu par le grand public comme limité.

Le réseau d'information « *Gemeingut Boden / Terre d'intérêt commun* » s'est désormais constitué en association. Outre les membres fondateurs de la phase pionnière des fondations foncières, il compte aujourd'hui des membres issus, par exemple, du secteur du logement coopératif.

Lors de la création de l'association, un directeur général a été nommé. Il centralise les informations sur les initiatives foncières, organise des événements et gère le site web (www.gemeingut-boden.ch). *Jacqueline Badran*, une figure emblématique de la politique sociale-démocrate en Suisse sur les questions foncières, a été invitée à prendre la parole lors de l'événement inaugural ou coup-d'envoi. Ceci a clairement démontré que l'objectif était d'atteindre des buts sociaux ambitieux et non de se limiter à un simple échange d'expériences entre représentants de fondations foncières « privées » ou même idéologiquement liées.

Quel avenir pour le débat foncier ?

De nombreuses initiatives foncières locales ont vu le jour, inspirées directement ou indirectement par l'Initiative foncière de Bâle.

Dans un premier temps, elles visent –

comme à Bâle – à empêcher les communes de vendre des terrains. Toutefois, lors de manifestations publiques et par le biais de campagnes, elles remettent parfois en question la vente libre de terrains.

Il est difficile d'imaginer que, d'une part l'économie est en crise et la prospérité décline, tandis que d'autre part, les prix des terrains et des loyers atteignent des sommets historiques, sans que le débat sur le logement et le foncier ne s'intensifie. Une question se posera : dans ces situations critiques, une réflexion cohérente sur la question foncière pourra-t-elle être maintenue lors des débats ? Ou bien les parlements exigeront-ils précipitamment un retour aux solutions traditionnelles, superficielles et incohérentes, avec des contrôles et des plafonnements de prix ? Une vision à long terme et une action proactive sont indispensables.

Sozialimpulse 3-4/2025.

(Traduction Daniel Kmiecik)

Matthias Wiesmann, né en 1945, a étudié les sciences sociales à Berne et à Fribourg-en-Brigau. Il a travaillé un temps à la planification universitaire du canton d'Argovie et pendant plusieurs années comme assistant à l'Institut d'administration des entreprises de l'Université de Berne. Il est cofondateur de plusieurs initiatives concrètes d'économie solidaire en Suisse, notamment une entreprise de vente en gros de produits biologiques et la fondation collective *CoOpera PUK* ainsi que *CoOpera Beteiligungs AG*, (<https://coopera.ch>). Il intervient également comme conférencier et auteur. Courriel : k.m.wiesmann@gmail.com

Littérature :

Gerber, Brigitta / Kriese, Ulrich (2019) : *Boden behalten — Stadt gestalten / Conserver le terrain — façonner la ville*. Chez Rüffer & Rub.

Hermannstorfer, Udo (1991) : *Schein-Marktwirtschaft. Die Unverkauflichkeit von Arbeit, Boden und Kapital / Économie de marché factice. La qualité invendable du travail, de la terre et du capital*. Paru dans la série : *Praxis Anthroposophie*, vol. 6. Chez : **Verlag Freies Geistesleben**.