L'invité de DP

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **30 (1993)**

Heft 1124

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

L'INVITÉ DE DP

Tous propriétaires !

Jean-Pierre Ghelfi
économiste et député au Grand conseil neuchâtelois

Difficile de nier que la gauche et les syndicats manquent de réponses crédibles à la crise actuelle. Il y a déficit d'analyses et d'explications. Il ne s'ensuit pas que le patronat et la bourgeoisie détiennent LA réponse avec leurs programmes de libéralisation et de déréglementation. (Lire à cet égard, avec grand profit, le dernier libre de John Galbraith: *La République des satisfaits* (Seuil, 1993).

Sur un aspect particulier de la déréglementation, l'ASLOCA m'a donné la possibilité d'approfondir les conséquences d'un régime de libéralisation.*

Dans l'immobilier, comme ailleurs, le fonctionnement de l'économie de marché suppose une situation de concurrence. Concrètement, cela signifie qu'en permanence 50 000 à 60 000 logements devraient être vacants afin que de futurs locataires et propriétaires puissent espérer trouver le logement qui leur convient, dans la région de leur choix, au prix qu'ils sont d'accord de payer.

Une telle quantité d'appartements non occupés représente un capital de quelque 10 milliards de francs qui n'aurait en permanence aucun rendement. On imagine mal dans ces conditions que les projets de nouvelles constructions soient très nombreux. Toute personne ou société soucieuse d'une gestion normale de ses capitaux différerait ses décisions d'investissements. Compte tenu de l'importance des capitaux engagés dans l'immobilier, il faut donc admettre que la pénurie est la norme, et une situation un tant soit peu concurrentielle l'exception, généralement liée à une période de récession.

L'idée de faire prévaloir une économie de marché dans l'immobilier supposerait aussi que le sol soit considéré comme un bien économique quelconque, faisant régulièrement l'objet d'achat et de vente. Or tel n'est pas le cas. DP (nº 1117) s'était déjà fait l'écho des études de l'aménagiste zurichois Hannes Wuest qui observe que la proportion des terrains en zone de construction mis sur le marché est ridiculement faible, pour la raison que chez nous la fonction première du sol n'est pas la construction mais le placement, c'est-à-dire la spéculation.

Si l'on décidait d'agir pour changer les comportements des propriétaires, il faudrait disposer d'une législation foncière qui imposerait le sol non construit sur la base d'un rendement fictif. La charge qui en résulterait conduirait des propriétaires à mettre en vente leur terrain, d'où une augmentation de l'offre qui se traduirait par une baisse, par ailleurs bienvenue, du prix des terrains. Ce n'est donc pas de moins, mais de plus de réglementation dont nous avons besoin.

La législation actuelle, dit-on, conduit à segmenter le marché, avec des locataires qui paient des loyers bas et d'autres qui supportent des coûts exagérés. Mais est-ce bien l'origine de cette situation ? Si l'on suppose qu'il n'y a plus de locataires, mais seulemnent des propriétaires, il n'en découle pas que ces derniers se logeront tous au même coût. Les plus anciens dépenseront beaucoup moins que les plus récents pour leur habitation. Les raisons en sont les coûts de construction, les aménagements intérieurs et extérieurs et, surtout, la rente foncière. Les inégalités entre propriétaires ne dépendent pourtant en rien de l'étendue de la réglementation. Impossible, évidemment, de généraliser à l'ensemble des problèmes économiques les observations particulières à l'immobilier. Sinon sur un point: celui de la concurrence. Il n'y a en effet pas de marché sans concurrence. Or tous les marchés ne se soumettent pas spontanément à cette exigence. Certains le font, d'autres pas, et beaucoup s'organisent pour la limiter ou la canaliser par des ententes cartellaires.

Pour s'assurer de ce principe de concurrence, il faut ici déréglementer, là réglementer davantage. C'est bien la critique que l'on peut faire aux thèses néo-libérales. Elles sont unilatérales et incomplètes en ce sens qu'elles posent la déréglementation comme un principe univoque. Sauf lorsqu'il s'agit de préserver des intérêts particuliers, comme le montre bien la valse-hésitation relative au renforcement de la législation (anti-)cartellaire en Suisse. ■

* *Faut-il libéraliser les loyers ?* Cette étude comporte trois parties. Philippe Biéler et David Moutinot situent le contexte suisse et européen de la protection des locataires. David Lachat analyse la législation actuelle et ses effets et Jean-Pierre Ghelfi, les aspects économiques.

DP Domaine Public

Rédacteur responsable: Jean-Daniel Delley (jd)
Rédacteur: Pierre Imhof (pi)
Secrétaire de rédaction:
Frances Trezevant Honegger (fth)
Ont également collaboré à ce numéro:
Jean-Pierre Bossy (jpb)
André Gavillet (ag)
Gérard Escher (ge)
Yvette Jaggi (yj)
Charles-F. Pochon (cfp)
Forum: Jean-Pierre Ghelfi
Abonnement: 75 francs pour une année
Administration, rédaction: Saint-Pierre 1, case postale 2612, 1002 Lausanne
Téléphone: 021 312 69 10
Télécopie: 021 312 80 40 – **CCP**: 10-15527-9
Composition et maquette:
Frances Trezevant Honegger, Liliane Monod, Françoise Gavillet
Impression:
Imprimerie des Arts et Métiers SA, Renens

COURRIER

Santé

A propos de «Tabac et alcool, doublons la pub !» de Iürg Barblan, paru dans DP nº 1120.

Suite à cet article où l'auteur évoque 10 000 victimes dues à la consommation de tabac, j'aimerais recevoir les précisions suivantes: d'où proviennent les statistiques sur lesquelles se basent ces affirmations ? Quel âge ont les victimes évoquées ? Où peut-on se procurer la liste des victimes ? Quelle est la répartition socio-professionnelle des victimes ? Comme vous le savez certainement, l'espérance de vie n'est pas égale selon que vous êtes manœuvre ou col-blanc.

La santé-mania est devenue une mode porteuse car elle permet d'évacuer la mort comme si elle ne faisait pas partie intégrante de la vie. Les plaisirs de l'existence existent, cher Monsieur, et tant que vous ne m'aurez pas apporté les preuves statistiques non tronquées que je vous demande, je considérerai votre article comme faisant partie des nombreux articles sectaires qui fleurissent sur ce même sujet dans tous les journaux en mal de sensation et que je suis surpris de trouver dans *Domaine public*.

Jacques Babey, Pully