Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 970

Artikel: Une pratique condamnable et inadmissible
Autor: Ruffy, Victor
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011249

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

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

SPÉCULATION FONCIÈRE

Une analyse partielle et partiale

(*réd*) Dans la rubrique «L'invité de DP», parue dans le nº 961 du 31 août, Jean-Christian Lambelet expliquait que, selon lui, les spéculateurs fonciers avaient un effet régulateur sur le marché. Pour appuyer ses dires, il donnait l'exemple suivant: en cas de gel d'automne détruisant à coup sûr toute la récolte de blé de l'année suivante, les spéculateurs achèteraient et stockeraient cette précieuse marchandise, faisant certes grimper les prix. Mais ils la revendraient l'année suivante pour réaliser leur profit spéculatif. «Par leurs activités, les spéculateurs auront donc égalisé la consommation de blé dans le temps, la réduisant cette année-ci et l'augmentant l'année prochaine (...) ce qui revient à étaler les effets de la catastrophe.»
Ce texte avait suscité la réaction de Philippe Biéler, secrétaire romand de l'Association suisse des locataires (DP 962). Deux autres connaisseurs de la question nous font part aujourd'hui de leur réaction. Il s'agit de Victor Ruffy, conseiller national et géographe, auteur d'une récente thèse analysant vingt ans de transactions foncières dans le canton de Vaud. La seconde réponse est signée Jean-Bernard Racine, professeur à l'Institut de géographie et au Département d'économétrie et d'économie politique de l'Université de Lausanne. Dans un prochain numéro, Jean-Christian Lambelet viendra clore ce débat. Titres et sous-titres sont de la rédaction.

Une pratique condamnable et inadmissible

Les prises de position de M. Jean-Christian Lambelet au sujet de la spéculation méritent encore quelques remarques. L'exemple du blé, choisi pour illustrer les circonstances permettant l'éclosion du phénomène est intéressant dans la mesure où, dans l'histoire, des régimes de nature très différente ont cherché à l'enrayer. Les cas de spéculation s'attaquant aux denrées de première nécessité, le sol en est une en Suisse, ont presque toujours alerté les pouvoirs politiques. La loi de l'argent comme remède aux problèmes de rareté a simplement été condamnée parce qu'inhumaine, est-il encore besoin de le rappeler.
La spéculation sur les terrains est d'autant plus condamnable que ces derniers sont indispensables à la vie comme l'air, l'eau et qu'il n'est pas nécessaire d'être très doué pour prévoir qu'il ira nécessairement en se raréfiant à moins d'une brusque diminution de la pression démographique.
Jean-Christian Lambelet croit pouvoir découvrir une des causes majeures de la réduction de l'offre dans la politique de l'aménagement du territoire. L'attaque me semble peu pertinente. L'analyse des réserves de terrains à bâtir légalisés a montré que le district vaudois qui en disposait le plus, celui de Nyon, était aussi le district où les prix étaient les plus élevés. L'assimilation de l'économie foncière à l'économie de marché pèche plus d'une fois par artifice. La concurrence ne joue pas ou alors très mal. Il ne suffit pas que l'offre soit abondante pour que les prix baissent dans les circonstances actuelles, tout discours tendant à l'ouverture de nouvelles zones à bâtir au détriment des zones agricoles ne résiste ni à une analyse sérieuse sur le plan économique ni à une politique conforme à la lutte contre le gaspillage des terres.
Toute pratique administrative est perfectible, y compris celle qui a pour tâche complexe d'appliquer dans le quotidien la politique en matière d'environnement, d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de contrôle des constructions. L'examen des dossiers prend inévitablement du temps, les promoteurs le savent et ne manquent pas de reporter des intérêts intercalaires sur les loyers. Ces délais ne sauraient toutefois légitimer en aucune façon des doublements voire des triplements des prix fonciers, l'achat des terrains étant une opération indépendante de la procédure de demande d'autorisation de bâtir.

Tout le monde n'est pas protégé

La mansuétude de M. Jean-Christian Lambelet à l'égard de la spéculation est celle d'un homme protégé, à l'abri de ses effets négatifs et qui estime que tout le monde l'est. Nous sommes nombreux cependant à penser qu'une part importante de la population va être frappée par des hausses de loyer qui seront parfois difficilement supportables. Les mesures urgentes ont mis momentanément fin aux achats-ventes en cascades; les transactions normales, elles, se poursuivront jusqu'à ce que les prix les plus élevés pratiqués ces dernier mois aient été atteints par effet de contamination.
Tant qu'il y aura des hommes et des femmes qui gagnent le strict minimum pour vivre, il n'est pas admissible de voir certains membres de la société s'enrichir sans apporter aucune prestation, et encore moins de les y encourager. Les fortunes sont faites par simple transfert comme disent les économistes, mais au détriment des usagers. Jamais la gauche ne doit accepter qu'au nom de la concurrence internationale on amène les hommes et surtout les femmes à devoir travailler la nuit pour amortir rapidement le capital machines et que parallèlement on laisse filer le prix du terrain spoliant les producteurs d'une bonne part de l'augmentation de la productivité.
L'émergence de la spéculation est une des manifestations de violence qui caractérisent notre société; en restant passif ou en se déclarant impuissant face à elle, la classe politique porterait la grave responsabilité d'alimenter encore la méfiance que lui témoigne déjà une certaine part de la population civile.

Victor Ruffy