Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 26 (1989)
Heft: 973

Artikel: Une zone sensible
Autor: Lambelet, Jean-Christian
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011285

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

L'INVITÉ DE DP

Une zone sensible

Pas de doute, ma précédente contribution à DP à propos de la spéculation foncière (nº 961) a touché une zone particulièrement sensible, à en juger par les réactions en bonne partie épidermiques qu'elle a provoquées (DP 962, 963, 970). Pourquoi toute cette excitation, tout ce branle-bas, et que faut-il penser des arguments et contre-arguments avancés par les uns et les autres?

Un point non contesté

Une première constatation: aucun des correspondants de DP ne s'applique à réfuter directement la proposition selon laquelle la spéculation est un mécanisme généralement stabilisateur, proposition qu'on avait pourtant cherché à illustrer au moyen d'un exemple aussi limpide que possible. Il est vrai que si les correspondants de DP avaient voulu s'y attaquer, il aurait été bien étonnant qu'ils y réussissent: elle fait partie depuis longtemps de ce qu'on apprend en première année de microéconomie...

C'est donc ailleurs que le bât blesse. Pour voir où il fait mal, commençons par préciser qu'en économie une décision comporte un élément spéculatif sitôt qu'elle ne se fonde pas exclusivement sur les circonstances du moment, mais qu'elle prend également en compte les évolutions futures, particulièrement pour ce qui est des prix. C'est dire que nombre de décisions — la plupart, peut-être, des décisions importantes — ressortissent à la spéculation et cela dans des domaines aussi divers que la formation (le «capital humain»), l'épargne individuelle et collective ou encore la démographie.

Or, si on accepte l'idée que la spéculation n'est pas une manifestation du démon, mais au contraire quelque chose de parfaitement normal et naturel, voire quelque chose de sain, il n'est alors plus possible de l'invoquer pour décréter que tel ou tel domaine, où elle est censée sévir, ne peut plus être laissé au marché, que le marché y a atteint ses limites et qu'il convient dès lors de prendre «des mesures urgentes», d'essence administrative, pour redresser la situation.

Des biens très spéciaux

Il me semble donc que ce qui a choqué tant de monde dans ma contribution précédente, c'est l'idée plus ou moins implicite que tout ce qui est immobilier et logement peut ressortir à l'économie de marché. Ou encore que le sol, le logement et ce qui s'y rapporte ne doivent pas nécessairement être considérés comme des biens spéciaux, des cas particuliers qui dépassent le cadre de l'économie de marché.

Dressons une liste partielle des biens prétendument si spéciaux qu'ils ne sauraient être laissés à l'économie de marché: l'énergie, les transports et tout ce qui s'y rapporte, en raison de la pollution, de la congestion, du gaspillage, etc; les matières premières car il y va du revenu des pays en développement; les marchés monétaires et financiers parce qu'ils sont notoirement instables; la formation et la culture, bien évidemment; l'agriculture car la terre doit être travaillée, la classe paysanne préservée en tant que telle, les paysages protégés, l'approvisionnement du pays garanti et que sais-je encore; tout le marché du travail car on ne va quand même pas traiter l'Homme comme une vulgaire marchandise; tout ce qui touche à la santé car c'est bien trop important; etc, etc, etc.

Après cela, que reste-t-il pour l'économie de marché? Cette économie de marché à laquelle l'Internationale socialiste vient de se rallier explicitement car, comme l'a dit son président, Willy Brandt, «une large expérience» a convaincu les partis socialistes dans le monde entier qu'ils auraient tort de «faire confiance à l'Etat dans les processus économiques» (selon le *Financial Times* du 23 juin 1989). «Les marchés peuvent et doivent fonctionner de manière dynamique pour promouvoir les innovations et pour répercuter dans toute l'économie les souhaits des consommateurs», selon le nouveau manifeste socialiste (même source, ma traduction). Fort bien, mais *quid* si pour chaque marché ou presque on trouve toutes sortes de raisons, plus ou moins floues ou romantiques, pour en faire un cas spécial?

L'essence de l'économie de marché, en admettant donc qu'on l'accepte, est que le rationnement des biens rares se fait via les prix et les revenus. (Par définition, tout bien rare doit être rationné d'une manière ou d'une autre, quel que soit le système économique.) Lorsque, comme dans le cas du sol et de l'immobilier en général, on *rend* un bien de plus en plus rare en raison de considérations qui ne sont pas strictement économiques (le paysage, l'environnement), la logique du système veut alors que le prix de ce bien augmente relativement à celui des autres biens. Et si on craint que ce soient surtout les petits revenus qui en fassent les frais, il faut alors proposer de les aider directement par un système d'allocations générales (mais en se souvenant que pour donner aux uns il faut prendre aux autres); ou, dans le cas précis, à la rigueur par une aide *individualisée* au logement — cela vaut beaucoup mieux que de bloquer tout un marché par des mesures administratives, tel un contrôle des prix, dont on sait pertinemment, tant sont nombreuses les expériences dans ce domaine, qu'elles créent davantage de problèmes qu'elles n'en résolvent.

Intérêts divergents

Loin de moi, cependant, l'idée de faire du marché une sorte d'absolu. Dire que chaque marché est particulier est une banalité, mais il est clair que des problèmes spécifiques peuvent quand même se poser et se posent certainement dans tel ou tel cas. Ce n'est guère qu'à Chicago qu'on trouvera peut-être quelques

économistes qui soutiendront que les propriétaires de terrains doivent pouvoir faire tout ce que bon leur semble. La grande majorité des économistes, dont le soussigné, admettent par contre que le sol et l'immobilier sont indissociablement liés à ce bien collectif qu'est le paysage, au sens le plus large, et que ce dernier ne peut physiquement faire l'objet d'une appropriation privée que de manière très limitée (via les servitudes, par exemple). Dès lors, la question est de savoir comment concilier au mieux la préservation du paysage *lato sensu* avec un marché pour le sol et l'immobilier qui puisse quand même fonctionner de manière acceptable.

D'un extrême à l'autre

Mais alors, dira-ton, où est vraiment le débat? Peut-être autour de la proposition suivante: en Suisse, il y a quelques décennies, les propriétaires pouvaient faire, dans des limites très larges, pratiquement tout ce qu'ils voulaient sur leurs terrains et de leurs terrains. D'où une dégradation du paysage ne correspondant pas aux désirs de la collectivité. Et d'où les mesures restrictives qu'on a mises en place peu à peu, les dernières étant les récentes *Sofortmassnahmen* comme l'allemand le dit si bien, à tel point que le marché est aujourd'hui, dans ce domaine, menacé de paralysie. On a donc passé d'un extrême à l'autre et la vraie question est aujourd'hui de savoir s'il ne conviendrait pas de revenir en arrière, peu ou prou.

Jean-Christian Lambelet

P.S. Je signale à Victor Ruffy que je suis et ai toujours été locataire et que j'aimerais beaucoup être aussi «protégé» qu'il le croit.

L'invité de DP s'exprime librement dans cette tribune. Jean-Christian Lambelet est professeur au Département d'économétrie et d'économie politique (DEEP) de l'Université de Lausanne et à l'Institut des hautes études internationales (HEI) de Genève.
Les sous-titres sont de la rédaction.

FABRIQUE DE DP

Un an de plus...

(*pi*) Nos abonnés ont reçu ces jours le traditionnel bulletin de versement leur permettant de s'acquitter du montant de leur abonnement pour 1990. Au delà de l'habituelle invite «à en faire bon usage», c'est l'occasion de quelques remarques.
Le prix de l'abonnement reste inchangé (65 francs) malgré la hausse, plus marquée cette année, du coût de la vie. Elle se traduit aussi pour nous par des frais plus élevés: adaptation des salaires (un rédacteur à 80% et une secrétaire à 40%) et des autres frais (impression, étiquettes, tirage des épreuves, etc). Néanmoins, des comptes équilibrés nous permettent de ne pas adapter notre prix.

Vous aurez d'autre part remarqué que l'habituelle lettre était accompagnée — une première — non pas seulement d'un bulletin de versement, mais d'une formule désormais courante: la facture-bulletin de versement. Plusieurs raisons à cela. Tout d'abord, nous avons décidé de mensualiser l'envoi des factures de réabonnement. Jusqu'à maintenant, une personne qui s'abonnait en cours d'année devait payer une fraction d'abonnement jusqu'au 31 décembre et recevait le traditionnel bulletin de versement en fin d'année. Dorénavant, chacun paiera pour douze mois et recevra une facture quelques semaines avant l'échéance de son abonnement. Nous utilisons ainsi au mieux les possibilités que nous offre notre équipement informatique, modeste mais performant. Mais surtout, nous étalons les paiements sur l'année et nous nous alignons ainsi sur la pratique courante. La facture permet aussi de rappeler que *Domaine public* est un journal indépendant, qui ne vit que de la contribution de ses lecteurs. Nous ne servons pas — à de rares exceptions près — d'abonnements à titre gracieux.
Enfin, cette nouvelle formule nous a permis d'introduire un numéro de référence et d'imprimer nous-même le nom de l'abonné sur le bulletin de versement. Le numéro de référence est —hélas! — devenu indispensable en raison du nombre croissant de personnes qui font effectuer leurs paiements par une banque; il nous permet d'identifier avec assurance et sans perte de temps l'auteur du versement. Quant à l'impression par nos soins du nom et de l'adresse de l'abonné, la raison en est bien simple: certains et certaines écrivent de manière ma foi fort peu lisible, nous obligeant à d'hasardeuses supputations et à la constitution d'une pile de «douteux», personnes auxquelles nous envoyons des rappels alors que le paiement a été effectué dans les délais. Nous espérons ainsi vous épargner ces désagréments tout en nous faisant gagner un temps précieux, que nous pourrons réserver à la promotion de notre journal commun.

«BOUCHES DÉCOUSUES»

Des Genevois frileux

(*jd*) Les récents crimes sexuels contre des mineurs ne doivent pas faire oublier les abus plus courants mais moins visibles dont sont victimes les enfants, souvent de la part de leur proche entourage. Pour briser le silence et développer la prévention, une Québecoise a écrit une pièce de théâtre, «Bouches décousues», à l'intention des enfants. Ce spectacle a déjà été commandé par la ville de Lausanne et les cantons de Neuchâtel et Fribourg envisagent de le présenter à tous les élèves du degré primaire.
A Genève, le groupement des associations de parents d'élèves des écoles primaires et enfantines a demandé aux autorités scolaires de programmer cette pièce dans les écoles. Sans succès semble-t-il, le DIP estimant que l'école n'a pas à imposer à tous un tel spectacle, même s'il est de qualité et que les enseignants ne sont pas aptes à assumer une telle mission. Par contre, le Service de la jeunesse pourrait organiser des représentations, mais avec l'inconvénient que tous les enfants ne seraient pas touchés. Face à la gravité du problème, on comprend mal les réticences du DIP et l'on aimerait entendre le point de vue des enseignants sur ce sujet. ■