

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 30 (1993)  
**Heft:** 1124

**Artikel:** Tous propriétaires!  
**Autor:** Ghelfi, Jean-Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1011535>

#### **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:** 30.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 livre de John Galbraith: *La République des satisfait* (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 (n° 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 seulement des propriétaires, il n'en découle pas que ces derniers se logeront tous au même coût. Les plus anciens dépendront 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'immobi-

lier. 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.

COURRIER

## Santé

**A propos de «Tabac et alcool, doublons la pub !» de lürg Barblan, paru dans DP n° 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

## 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