

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 67 (1995)

**Heft:** 4

**Artikel:** Propos de Victor Ruffy

**Autor:** Petit-Pierre, Marie-Christine

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129372>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

## PROPOS DE VICTOR RUFFY

# E

n Suisse, ce premier trimestre, les demandes de permis de construire ont diminué de 15,7% par rapport à 1994. La lex Friedrich a subi le veto des «Neinsager». Pas de bouffée d'air à attendre donc d'un assouplissement de la législation sur les ventes de biens immobiliers aux étrangers. Le marché immobilier ne semble pas prêt de sortir du creux de la vague. Les Helvètes, bien qu'endettés jusqu'au cou, sont toujours aussi peu nombreux à accéder à la propriété. Victor Ruffy, Conseiller national socialiste, mais aussi géographe et aménagiste, puisqu'il a participé à l'élaboration collective du plan directeur du canton de Vaud, nous livre son sentiment sur la situation actuelle de l'immobilier. Le regard clair, passant par dessus ses lunettes il se prête au jeu d'un dialogue informel.

Reprise, un terme que l'on n'ose plus utiliser. Le marché de l'immobilier n'en finit pas de sortir du marasme. Quelle évolution attendre ces prochaines années? Victor Ruffy se livre à une réflexion sur le sujet tout en soulignant que les chiffres manquent. Car les transactions immobilières restent dans le flou. «Ce qui est dans l'intérêt de certains», si ce n'est dans celui de tous.

### ABSENCE DE STATISTIQUES

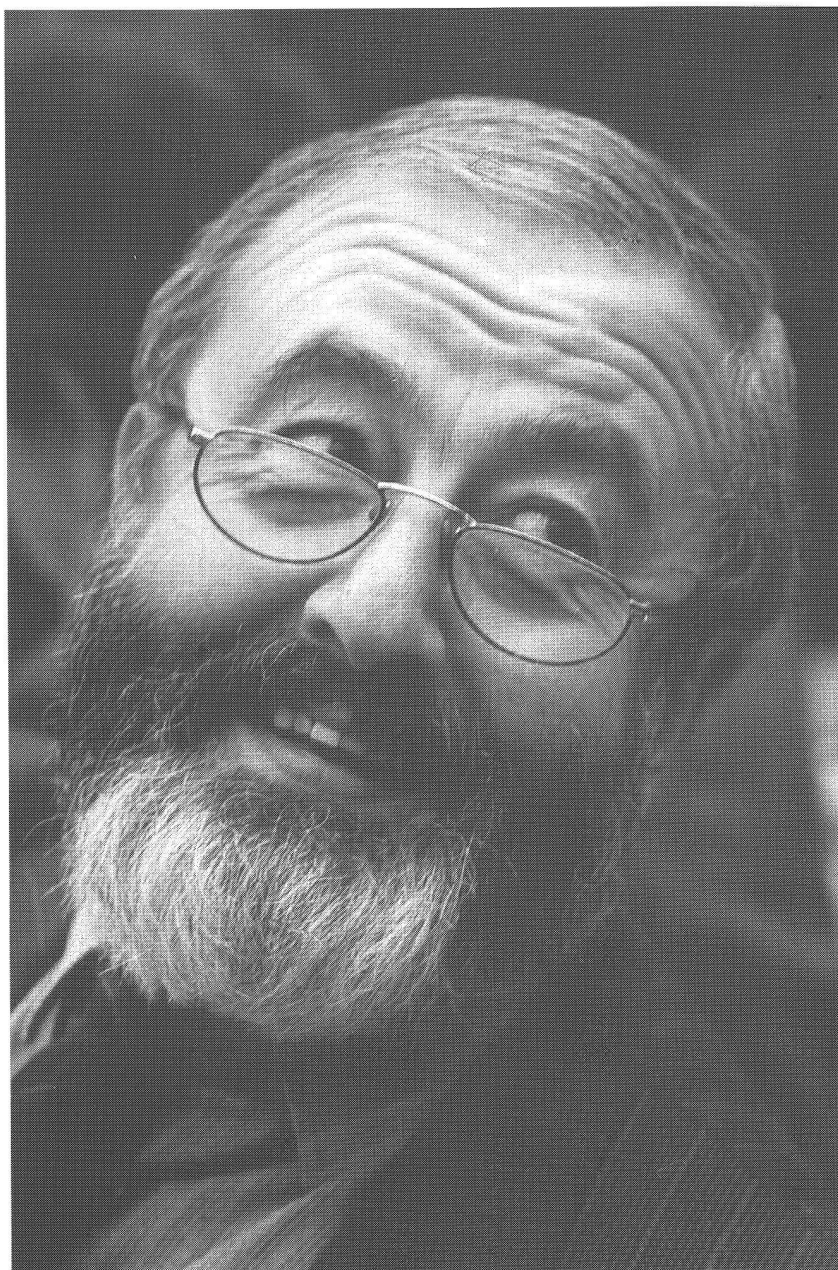
Auteur d'une thèse analysant 20 ans de transactions foncières dans le canton de Vaud, parue en 1989, le Conseiller national se basait alors sur un

fichier d'environ 80 000 cas. «Le Conseil d'Etat n'a pas voulu poursuivre cette statistique ce qui est un véritable scandale. Car c'est un bon moyen de démontrer les mauvais tours de l'économie foncière. La Confédération oblige bien les cantons à publier les transactions mais pas leur montant. Ce point est laissé à leur

appréciation. Vaud ne le fait pas au contraire de Neuchâtel.»

Victor Ruffy avait déposé une motion en 1986, signée par 80 parlementaires, demandant de mettre en place une statistique. «On pourra bientôt fêter les dix ans de cette motion, dit-il dans un sourire, je vais la réactiver. Car on ne sait toujours pas comment

*Victor Ruffy (photo Daniel Winteregg)*



évoluent les biens fonciers. Même s'il y a certaines évidences. Avec la crise, les banques, c'est sûr, sont devenues de grands propriétaires.»

Pour comprendre ce qui se passe actuellement, il faut revenir à la grande euphorie des années 80. Lorsque l'immobilier était inscrit dans une logique basée sur des axiomes simplistes tels que: Le terrain prend toujours plus de valeur. Il suffit d'acheter pour faire, à la longue, une bonne affaire. Les taux hypothécaires restent stables et bas. Les salaires sont automatiquement adaptés au coût de la vie. Un manque d'imagination touchant à la naïveté. «Le prix grotesque des terrains, où qu'ils

soient placés, enlevaient la possibilité aux petites entreprises de produire à des conditions acceptables.»

#### JEU DE L'AVION

«Les banques ont joué à l'avion. Elles ont prêté des sommes astronomiques sur des valeurs en constante augmentation. Sans jamais s'interroger sur d'éventuelles limites tenant à la soviabilité des gens. Les banques n'ont pas envisagé une seconde une interruption de l'accroissement de la production et de celle des salaires. Or l'indice du coût des terrains a augmenté beaucoup plus rapidement que celui du coût de la vie. Créant un déséquilibre certain.

La part destinée au logement dans les budgets n'a pas été soumise à la même discipline que celle destinée à l'alimentation. Il y a vingt ans, le terrain ne revenait en principe pas à plus de 10% de la construction. On en est arrivé à payer le terrain jusqu'à 50% du prix de la maison. C'est aberrant!»

En fait, le marché de l'immobilier, pas plus que le reste de l'économie, n'a vu venir une sévère redistribution des cartes. Passant par une rationalisation des coûts, et même une diminution des salaires.

«Les taux hypothécaires sont montés alors même que l'économie générale essayait de redevenir concurrentielle en faisant pression sur les salaires. Le

prix surfait des terrains est devenu flagrant. Le marché s'est effondré.»

#### PAYS EXIGU

Or pour Victor Ruffy, le terrain ne peut être considéré comme n'importe quel produit de consommation soumis aux lois de l'offre et de la demande. «Pour être honnête, il faut

---

*«A moins de pratiquer la lévitation en permanence ou de graviter en station orbitale autour de la planète, une parcelle de terre ferme est une denrée de première nécessité en tant que support vital.»*

---

VICTOR RUFFY, Structures et dynamique économiques et géographiques d'un espace foncier

---

drait limiter au maximum le prix du terrain. Ce n'est pas un simple «produit». Il est limité. Ce qui est particulièrement sensible dans un pays exigü comme la Suisse. Il faudrait imaginer des solutions passant par des espaces collectifs plus nombreux, des quotas. Il n'est pas normal par exemple que l'économie soit pénalisée parce que les terrains sont rares donc chers.»

Dans sa thèse, Victor Ruffy spécifie qu'il n'y a pas cependant et paradoxalement de pénurie.

Un calcul du potentiel d'accueil des différentes communes vaudoises permet de dire que d'ici l'an 2000, même en supposant un fort accroissement de la population, les surfaces légalisées permettront de faire face très facilement. Et même d'offrir un réserve de 50% par rapport à la population installée à ce moment.

«Connait-on beaucoup de produits où les stocks constituent de manière constante un surplus de 50% par rapport à la demande calculée sur 10 à 15 ans ? (...) Parler de pénurie dans ces conditions relève soit d'une méconnaissance de la situation, soit d'un dysfonctionnement du marché dans une phase ultérieure.»

#### LEX FRIEDRICH

A l'époque du grand boum de l'immobilier, Victor Ruffy disait déjà qu'on ne pouvait en aucun cas par-

ler de marché foncier tendu. Six ans plus tard, terrains et maisons peinent à trouver des acheteurs. Pourtant la libéralisation de la lex Friedrich est refusée par peur d'un bradage du sol national. Thème récurrent s'il en est, l'«Ueberfremdung» fait toujours recette.

«Psychologiquement ce vote est dé-

vasteur. Il aurait mieux valu qu'il

n'aie pas lieu. Il exprime la crainte, infondée, de voir l'espace helvétique accaparé par les étrangers.» Pour Victor Ruffy ce «non» est purement affectif.

«Les statistiques montrent que seul 1,6 pour mille du territoire du canton de Vaud a été vendu aux étrangers en 19

ans. Dans 12 000 ans, le canton de Vaud appartiendra aux étrangers, mais gageons qu'avec leurs moyens, les Vaudois se seront acquis une superficie bien supérieure en France, en Italie ou encore en Espagne, pays dans lequel les Suisses constituent le deuxième groupe d'acheteurs après les Anglais», constatait-il dans sa thèse.

#### MOINS D'HABITANTS EN SUISSE

A la question de savoir où en est l'économie foncière aujourd'hui, Victor Ruffy répond avec un accent de curiosité: «J'aimerais bien le savoir.» Les statistiques pour analyser la situation présente manquent.

Et pour l'avenir à quand une reprise du marché? Le conseiller national brosse le portrait d'une Suisse qui loin de manquer de terrains, se retrouve avec tout un parc immobilier sur les bras.

«La branche de la construction est extrêmement éprouvée. Il y a très peu de mises à l'enquêtes. Je ne sais pas si nous allons vers une longue période de stagnation. Dans tous les secteurs de l'économie vaudoise on va vers une diminution des salaires, une rationalisation des effectifs. Ça ne m'étonnerait pas que la situation évolue dans le sens d'une diminution de la population. En effet, par manque de travail, les étrangers rentrent chez eux. Il y a beaucoup

de terrain zoné, peu de monde, peu de marché, beaucoup de villas construites à vendre.»

**LA PROPRIÉTÉ N'INTÉRESSE PAS ASSEZ LES HELVÈTES**

Victor Ruffy s'étonne également du manque d'intérêt des Suisses pour la propriété. Il faut dire que ceux-ci, caracolent en tête de l'endettement hypothécaire par citoyen. Le coût élevé du terrain, les exigences en matière de confort, entraînent des coûts élevés de construction, et expliquent partiellement cette particularité helvétique. Victor Ruffy relève toutefois que le sol mobilise ainsi des masses de capitaux que l'on pourrait attribuer à d'autres secteurs d'activité.

«La classe moyenne suisse ne s'est pas intéressée à l'économie immobilière. Elle n'a pas vu l'intérêt de devenir propriétaire. Elle avait d'autres intérêts. Il y a dix ans la connaissance des prix des produits s'arrêtait à la voiture. Essayez de demander à un locataire la valeur du mètre carré de son logement... Pendant longtemps les locataires gagnaient assez pour payer leur loyer et ne voyaient pas l'intérêt de changer de statut. Si les loyers ne baissent pas, la question de l'acquisition du logement peut redevenir intéressante. Pour moi les gens qui paient un loyer se font avoir comme des lapins.»

Comment sortir de cette situation peu enviable de gibier appliqué, de plus, à payer régulièrement pour un terrier si cher payé?

«Il faut privilégier d'autres formes de propriété comme les coopératives, banissant l'idée de profit immobilier et assurant un loyer correspondant à la valeur réelle de l'appartement. Il est regrettable que l'on n'ait pas plus pratiqué le droit de superficie, on a ainsi éliminé toute une partie d'acquéreurs potentiels parmi les personnes n'ayant pas les moyens de payer le prix du terrain.»

Reste que l'amortissement d'une dette immobilière n'est pas à la portée de tout un chacun.

«L'amortissement est calculé sur une durée beaucoup trop courte par rapport à la durée du produit. J'ai vraiment l'impression qu'il est plus intéressant d'acheter que de payer un loyer à vide. Il est important de trouver des solutions rendant la propriété accessible.»

*Marie-Christine Petit-Pierre  
(photos Janine Jousson)*

