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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 5

Artikel: Information de la Fédération romande immobilière : un avis controversé : la construction de nouveaux immeubles soumise à des contingences de marché?

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126684

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: 11.07.2025

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

Information de la Fédération romande immobilière
Un avis controversé:

La construction de nouveaux immeubles soumise à des contingences de marché?

Lorsque sur un marché l'offre de logements est notablement inférieure à la demande, lorsque simultanément un certain volume de capitaux est disponible, toutes les conditions sont remplies pour qu'une recrudescence de la hausse des prix se manifeste. On voit également des promoteurs improvisés se lancer dans des opérations audacieuses nonobstant le coût du terrain et le prix de revient de l'immeuble. Ces éléments n'ont guère d'importance puisque, la pénurie de logements aidant, l'occupation du nouvel immeuble est garantie. Dans le cadre d'un tel processus, la hausse des prix provoquée par la surexpansion s'ajoute aux facteurs incompressibles de renchérissement.

Est-il possible de poser un tel diagnostic en analysant la situation actuelle? En se gardant d'un jugement absolu et définitif, il semble que tel ne soit pas le cas car on peut remarquer que d'une part certains facteurs de surexpansion n'existent pas et que, d'autre part, en ce qui concerne la construction de nouveaux immeubles, leur prix de revient et les conditions de leur exploitation revêtent une extrême importance. On constate en effet de façon de plus en plus généralisée, qu'avant toute décision relative à une construction nouvelle, les possibilités de son exploitation sont examinées rigoureusement par une méthode dite «méthode du compte à rebours».

Sommairement cette méthode consiste à effectuer les opérations suivantes:

1. Déterminer les loyers exigibles en tenant compte de la loi de l'offre et de la demande;
2. Capitaliser au taux usuel le revenu locatif;
3. Retrancher de cette somme le coût de construction au m².

Une fois ces résultats obtenus, il est alors plus facile de déterminer si, compte tenu du prix du terrain, la construction d'un immeuble est économiquement possible ou si, au contraire, le prix de revient étant trop élevé, l'exploitation de cet immeuble est compromise.

Il est possible de déduire de cette pratique en matière de construction de nouveaux immeubles certaines indications dont il ne faut certes pas exclure une certaine relativité. La plus importante paraît être l'équilibre entre l'offre et la demande qui caractérise le marché du logement: on ne construit pas dans n'importe quelles conditions et à n'importe quel prix de revient; il n'y a pas de pénurie qui permette de trouver preneur à toute condition. D'autre part, on relèvera qu'en matière de terrain, sa valeur commerciale ne dépend pas de critères subjectifs ou accidentels, mais bien de la possibilité de sa mise en valeur. Il est dès lors probable que les prix surfaits ne tardent pas à s'effondrer. N'y a-t-il pas là des indices intéressants montrant que de plus en plus l'offre et la demande retrouvent une certaine prépondérance en matière de logement? «Bulletin de la Fédération romande immobilière»

ISOLATIONS
VETROFLEX

EFFICACITÉ
CONFORT
ÉCONOMIE

VETROFLEX

Procédé TEL

FIBRES DE VERRE S.A.
1001 LAUSANNE
TÉL. (021) 22 42 92