

A Genève, activité dans le domaine de la construction en 1976

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **49 (1976)**

Heft 6

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127871>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

A Genève, activité dans le domaine de la construction en 1976

16

Résultats de l'enquête menée par la Délégation du logement

L'enquête habituelle menée — chaque année, en janvier — par la Délégation du logement, auprès des architectes et promoteurs immobiliers du canton, revêtait cette fois-ci un intérêt particulier en raison des circonstances économiques.

Cette enquête a rencontré un vif intérêt, si l'on en juge par le nombre de réponses reçues, ainsi que par les commentaires qui accompagnaient plusieurs d'entre elles.

Nous avons envoyé quelque 150 questionnaires, mais devons signaler que le fichier à notre disposition ne nous permet pas de vérifier si chacun des destinataires a effectivement une activité particulière dans la profession (association dans un même bureau, cessation d'activité, autre orientation, etc.). C'est dire que les 88 réponses reçues nous paraissent fournir un résultat satisfaisant et constituer un échantillon tout à fait valable.

Quelques remarques préliminaires méritent d'être faites:

1. Il convient d'abord de souligner la diminution considérable du nombre de logements dont la construction est prévue, par rapport aux prévisions enregistrées l'an dernier à la même époque (3587 contre 9468, soit — 62 %).

2. Le nombre des projets n'a pas diminué dans la même proportion (— 22 %), ce qui montre que l'époque des grands ensembles est révolue et que les opérations envisagées concernent surtout de petits ou moyens immeubles.

3. La diminution de la demande et la saturation du marché sont les motifs avancés par la très grande majorité des bureaux interrogés, pour expliquer la baisse de leur activité. On a ainsi la confirmation de ce que la Délégation du logement, pour sa part, a affirmé à plusieurs reprises au cours de ces derniers mois, soit que l'industrie de la construction doit faire face à une situation provoquée par des causes beaucoup plus structurelles que conjoncturelles.

4. Les bureaux ayant dû restreindre leur effectif en 1975 ou s'appropriant à le faire en 1976 sont en nombre élevé (43 sur les 88 réponses enregistrées). Sans les mandats des collectivités publiques (canton et communes), ce chiffre devrait être majoré très fortement.

Réponses reçues:

1. Architectes et promoteurs ayant des projets de construction de logements		
Bureaux ayant des projets		35
Bureaux sans projet		53
		<u>88</u>

2. Nombre de projets par catégorie

A vendre HLM	HCM	Libre	Villas	Sans indic.	Total
11	39	16	21	2	106*

* Répartis dans les 35 bureaux indiqués sous chiffre 1.

3. Nombre de logements par catégorie

A vendre	HLM	HCM	Libre	Villas	Total
395	1969	733	419	71	3587

4. Projets rencontrant des difficultés (par genre de difficultés qui en retardent la réalisation)

Financ.	Diminut. demande	Diff. adm.	Pas. encore d'aut.	Sans indic.	Sans diff.	Total
28	15	17	9	5	32	106*

* Conforme au total indiqué sous chiffre 2.

5. Prévisions d'activité des bureaux interrogés

34 prévoient une activité égale à celle de 1975,
45 prévoient une diminution d'activité,
5 prévoient une activité supérieure,
4 sans réponse.

88

6. Prévisions de restriction, maintien ou augmentation d'effectifs

17 ont déjà réduit leur personnel en 1975 et maintiendront le nouvel effectif,
17 ont déjà réduit leur personnel en 1975 et s'approprient à le réduire encore,
9 prévoient de réduire leur effectif en 1976,
38 n'ont pas réduit leur personnel en 1975 et le maintiendront en 1976,
3 prévoient une augmentation,
4 sans réponse.

88

7. *Appréciation de la situation de l'économie immobilière*

49 prévoient le maintien de la récession en 1976,
34 une stagnation,
3 une reprise,
2 n'ont pas d'avis.

88

8. *Causes de la diminution d'activité*

42 estiment que la diminution d'activité est due au manque de demande et à la saturation du marché,
5 au manque de financement,
12 à la conjugaison de ces deux facteurs,
6 à d'autres causes,
23 n'ont pas d'avis.

88

Commentaires divers quant à l'appréciation de la situation

1. *Raisons de la diminution d'activité*

Saturation de l'offre d'appartements en même temps que la diminution de la demande.

Conjoncture générale et interdiction fédérale de vente aux étrangers.

Manque de financement. Coût de terrain trop élevé.

Diminution de la demande et coût trop élevé des logements mis sur le marché, autant HLM-HCM que libres.

Il est évident que la diminution de nos activités provient du manque de besoin !

Diminution de la vente et interdiction de vente aux étrangers.

La conjoncture, le manque de confiance, les tracasseries administratives.

Psychose de crise, manque de confiance en l'avenir, informations par la presse qui faussent la réalité.

Diminution de la demande, coût élevé de la construction.

Manque de financement et absence de planification cohérente.

2. *Pourquoi la récession se maintiendra*

Diminution du financement des travaux commandés par les pouvoirs publics (baisse probable des recettes fiscales).

Dégradation des finances publiques.

La récession a été provoquée par la disproportion entre l'appareil de production créé pour le domaine immobilier et les besoins réels. Tant qu'il n'y aura pas égalité entre eux, soit que les besoins augmentent, soit que l'appareil diminue (entre autres par faillites), la stagnation continuera, voire la récession.

Maintien de la stagnation, étant donné qu'il reste encore à absorber un nombre de logements important encore en construction. En outre, le point de saturation du marché, atteint à la suite de l'effort déployé dans la construction ces dernières années, et l'arrêt prolongé de l'augmentation de la population dans l'ensemble du canton sont des éléments dont il faut tenir compte.

Récession favorisée par de mauvaises prévisions et mauvaise gestion par promoteurs et pouvoirs publics en période de haute conjoncture de 1955 à 1970, économie faussée par investissements à hauts rendements à court terme, mauvaise information publique.

La diminution considérable de la demande, due à la démographie (départ des étrangers), la diminution des moyens entraînant le renoncement à des habitations plus confortables et plus spacieuses, et l'arrivée sur le marché de nombreux appartements en cours de terminaison font apparaître un suréquipement de l'industrie du bâtiment qui devra se résorber dans les années à venir.

Stagnation, diminution de la production d'appartements au niveau de 2000 unités/an par stabilisation démographique.

Les entreprises du second œuvre, relativement épargnées en 1975, souffriront en 1976.

Les grands ensembles construits ces dernières années ont résorbé la demande de logements. Les prix de la construction n'ont pas baissé autant que certains l'escomptaient. La construction reste chère.

Les règlements sur les constructions, taux d'occupation, aménagement des sous-sols (sécurité) augmentent le coût de la construction par rapport à ce qui était permis de construire il y a dix ans.

Les perspectives de désagrégation de l'économie immobilière sont fortement assombries par les projets de construction de logements de la Ville de Genève, établis exclusivement sur des bases politiques au lieu d'être conjoncturelles et économiques. Il tombe sous le sens que l'apport de locataires étant réduit à zéro, de nouveaux logements ne feront que provoquer des déplacements de population vraisemblablement de l'extérieur vers le centre. Il en résultera une situation économique d'autant plus précaire, voire des faillites, pour des immeubles subventionnés construits relativement loin du centre ou dans des situations peu favorables.

Tous les éléments de la récession se conjuguent pour aggraver la situation (diminution de la population, régression du pouvoir d'achat, renforcement de l'épargne, crainte de l'avenir et de s'engager du point de vue économique). Il faudrait donc un renversement des données économiques pour que la situation s'améliore et que l'on enregistre une reprise. On a vu trop grand pendant trop d'années !

Une adaptation de la capacité de la construction au marché.

3. *Motifs d'espoir*

On peut prévoir une certaine stabilisation du marché immobilier, qui a débuté en 1975. Malgré les aspects négatifs de toute récession, il faut relever plusieurs points positifs: stabilité de la main-d'œuvre, prise de conscience de la qualité de son travail, occasion de restructuration de son activité professionnelle, qualité de la vie.

Si les secteurs tertiaire et secondaire à haute technologie s'affermissent à Genève par rapport à la demande internationale, la migration intérieure se renforcera et provoquera une reprise faible mais constante.

Il serait souhaitable que le tertiaire, par des facilités accordées à des institutions déjà en place ou désirant s'établir à Genève, soit facilité, cet apport entraînant avec lui une reprise de l'immobilier.

J'estime que l'économie immobilière sera amenée à trouver un équilibre assurant le renouvellement de ce qui existe sans expansion.

Nous pensons que cette stagnation correspond à un retour à un équilibre plus normal de l'offre et de la demande.

4. *Souhaits exprimés*

Il paraît nécessaire que les instances publiques examinent sérieusement la situation dans notre profession, soit répartition équitable des mandats.

D'une façon générale, pour faciliter une relance dans la construction, un allègement des procédures administratives nous semble souhaitable.

Il y a lieu de canaliser l'économie immobilière dans son ensemble et il est indispensable, avant tout, de cerner d'une façon précise les besoins qui en découleront pour ces prochaines années. Nous sommes conscients que l'on ne peut stopper d'une façon brutale l'élément de productivité, mais il est indispensable de l'orienter dans le sens de la demande.

Le temps de la raison étant, semble-t-il, revenu, on va peut-être voir le politicien aborder les grandes options urbanistiques avec circonspection et clairvoyance.

Il vaudrait mieux profiter de démolir ce qui a été mal construit et mal implanté ces vingt-cinq dernières années que de favoriser l'achèvement de grands ensembles.

Le parc immobilier genevois étant caractérisé par une énorme prédominance des logements loués, une très forte demande potentielle d'accession à la propriété individuelle reste à satisfaire. Sa satisfaction est rendue difficile par le coût jugé trop élevé des logements offerts sur le marché et par la difficulté d'en assurer le financement dans les plans économiques supportables par les intéressés.

En ce qui concerne le financement, une collaboration pourrait s'établir entre l'Etat et l'économie immobilière, cette dernière consentant, sur la base d'un régime de cautionnement mutuel, à mettre au point des crédits complémentaires en premier rang à des conditions particulièrement intéressantes, et l'Etat, de son côté, intervenant auprès des établissements cantonaux de crédit afin d'obtenir un assouplissement des mesures d'octroi de ces crédits. De plus, en contrepartie des efforts consentis par l'économie immobilière, et en prévision de la diminution des demandes de subventions locatives, l'Etat accorderait son aide aux acheteurs en prenant en charge tout ou partie des intérêts de la dette en premier rang, selon des modalités à définir.

Le choix de l'emplacement, des bonnes dimensions des pièces et la qualité de la construction deviendront fondamentaux à l'avenir.