

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

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

**Band:** 71 (1999)

**Heft:** 6

**Artikel:** Scénarios 2010 : construction de logements en Suisse jusqu'à 2010 : modeste!

**Autor:** Curtat, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129736>

### **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.](#)

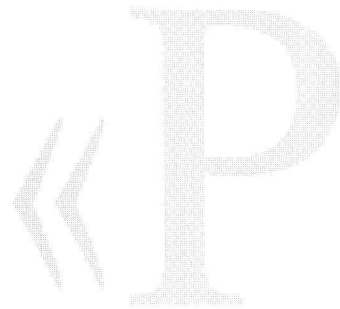
### **Terms of use**

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:** 09.01.2025

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

# CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN SUISSE JUSQU'À 2010 : MODESTE !



**P**erspectives modestes, (...) il faut s'attendre à un niveau d'investissement de l'ordre de grandeur de celui du milieu des années quatre-vingt (... On est passé d'une industrie de la construction orientée en fonction de la quantité à une activité de rénovation basée sur la qualité». En quelques phrases cueillies au cœur d'un ouvrage technique<sup>1</sup> destiné à marquer les cent ans de la Société Suisse des Entrepreneurs, on enjambe le présent pour aller vers l'avenir. En toute modestie...

Même s'il ne représente qu'une part du secteur de la construction - 41% - le bâtiment constitue la partie la plus visible d'un iceberg qui s'est fortement enfoncé dans les années de crise. En termes mesurés, les analystes parlent d'un développement «à l'ombre des années brillantes 1988-91» celles du boom euphorique du secteur immobilier qui a précédé sa «plongée» avec des pertes en investissements qui représentent une dizaine de milliards. Peut-on rattraper des pertes aussi massives ? Sûrement pas disent les prévisionnistes car «les indicateurs aussi bien économiques que démographiques prévoient une évolution difficile». Sans doute une stimulation de l'activité par une offre orientée en fonction des besoins est possible, mais on n'imagine pas que ce marché immobilier saturé et offrant de nombreuses surfaces vacantes dégage une demande supplémentaire significative. En clair, tout est bloqué pour longtemps mais il y a plusieurs manières de le dire. Théoriquement - mais que vaut la théorie dans cette affaire ! - la demande non satisfaite de

logements adaptés pourrait dégager un important volume de construction mais il faudrait un vrai changement d'état d'esprit pour que ces chantiers soient ouverts demain. On admet aussi que la rénovation va augmenter, mais pas de façon assez marquée pour qu'on n'enregistre pas un retard dans la modernisation des logements. Enfin ce que l'on appelle déconstruction - élégante figure de style pour désigner la démolition des vieux immeubles - reste une activité faible avec un taux marginal de 2,5 pour mille bâtiments. Même si ce taux de démolition passe à cinq immeubles pour mille on ne dégagera pas des surfaces très importantes pour la construction d'immeubles neufs.

Toutes ces valeurs moyennes doivent être interprétées aussi en fonction des régions de Suisse qui forment le champ de l'enquête. Pour imaginer l'avenir, les spécialistes ont confronté par région - on en compte huit - les investissements par habitant et leur évolution. La Suisse romande se tire très mal de cet exercice avec un niveau prévisible d'investissement qui se situe 20% en dessous de la moyenne suisse. Jura-Neuchâtel, qui forment une région distincte de la Suisse romande, seraient plutôt mieux lotis d'ici à 2010.

## UNE SALADE DE CHIFFRES

L'un des enseignements apportés par cette étude de référence<sup>1</sup> c'est la méthode choisie pour évaluer la situation et construire son prolongement dans un avenir proche. On comprend bien que les perspectives de construction de logements dans le futur passent par une photographie aussi précise que possible de l'état des lieux aujourd'hui. Ce que les spécialistes appellent l'«analyse du patrimoine bâti» est une addition de données qui prennent en compte les volumes construits, la valeur de remplacement des immeubles, leur répartition dans les régions, etc... Par opposition aux autres

produits de la construction - bâtiments pour l'agriculture, l'industrie et l'artisanat, pour les infrastructures et les prestations de service - les immeubles d'habitation représentent la moitié de l'effectif des bâtiments. En valeur de remplacement, ils se placent nettement en tête de la statistique avec près de 60% du total des montants estimés. Rappelons ici que l'ensemble du parc immobilier suisse, ou plus précisément ce que coûterait sa reconstruction si - à Dieu ne plaise - les immeubles qui accueillent nos mille activités humaines, y compris celle d'habiter, étaient à refaire, représente 2380 milliards de francs soit six années pleines de richesses produites à l'intérieur des frontières par près de sept millions d'habitants de la Suisse. Cette salade de chiffres n'est pas fortuite. Elle dit le poids du patrimoine bâti aujourd'hui et guide, avec un peu plus de sûreté, les pas des augures sur le chemin de l'avenir proche : d'ici à 2010 !

Cette grande valeur économique a d'ailleurs un contrepoint : une stabilité qui peut confiner à l'immobilisme. Parce que les immeubles sont construits et les toits posés sur la plupart des têtes de nos contemporains on en oublie des références essentielles, par exemple la nécessité d'entretenir les immeubles. Maniant la litote avec un art consommé, les rédacteurs de l'étude de référence<sup>1</sup> nous disent qu'il va falloir adopter «une stratégie de gestion orientée vers la substance» ce que nous traduirons en bon français par l'exigence d'entretenir le parc immobilier avant qu'il ne se dégrade et - peut-être pire - qu'il ne se déprécie.

## C'EST SANS ESPOIR

Anticiper l'avenir, but avoué des experts de la SSE, implique aussi qu'on mesure le présent dans les régions. On a vu que cette lecture est défavorable à la Suisse romande qui «paye» aujourd'hui le boom de la construction

de la fin des années quatre-vingt où la surchauffe des marchés entraînait des pointes d'activité désormais inaccessibles. Avec un recul de près de 30 points, la construction de logements, comme d'ailleurs l'ensemble du secteur de la construction, vit très mal ce passage à l'an 2000 et suivants. Pour les dix ans qui suivent, la prévision est basse et pratiquement étale. Ainsi le volume des chantiers ouverts en Suisse romande est estimé à deux milliards par an, pratiquement moitié moins que lors des années brillantes situées à la charnière des décennies quatre-vingt et nonante.

Les cantons du Jura et de Neuchâtel ont vécu eux aussi leurs plus belles années entre 1981 et 1994. Dans cet espace de temps, les investissements en faveur de la construction de logements ont pu être doublés. Ce type de record est à ranger au rayon du passé car tant le niveau des prix que celui des salaires, nettement en dessous de la moyenne nationale, interdisent de réitérer ce succès même si la demande devait se révéler forte.

#### UNE PREVISION MANQUANTE

Au plan de la Suisse en général, les perspectives sont loin d'être aussi noires. D'abord la tendance à la baisse en matière de construction de logements est aujourd'hui stoppée mais dans certaines régions, le nord-ouest

de la Suisse, Zurich et Berne, les constructions de logements comme les rénovations représentent des volumes de travail comparables à ceux des belles années. Des régions comme le sud de la Suisse qui englobe les cantons des Grisons, du Tessin et du Valais ont été favorisées par la demande de résidences secondaires qui s'est effondrée au début des années nonante mais semble repartir au tournant du siècle. Dans la perspective de la SSE le nord-est de la Suisse, avec les cantons d'Argovie et Soleure et les deux Bâle abordent dans de meilleures conditions les dix prochaines années du millénaire à venir et Berne, qui a déjà connu un recul de la demande de logements, voit s'ouvrir de nouveaux chantiers de construction mais aussi de rénovation. Pour la construction de logements, la Suisse centrale retrouve un niveau d'investissement égal à celui des années 1990/91 et Zurich, le marché le plus dynamique de Suisse pour la construction, comme la région voisine du nord-est, abordent le millénaire avec de bonnes perspectives.

Tout cela pèse bien entendu son poids de milliards, bon an mal an entre onze et douze milliards pour la seule construction de logements. A ce niveau, la plupart de nos lecteurs ne voient que des chiffres abstraits. Pour eux comme pour nous, les données savamment ajustées par les staticiens

de la SSE devraient conduire à une véritable détente en matière de logement puisque le taux de vacance est élevé. Rappelons que pour l'ensemble de la Suisse, 1,6% des logements sont vacants. En Suisse romande, ce taux de vacance atteint 2% mais il ne dépasse pas 1% à Zurich. Question : est-ce que les locataires de notre région qui bénéficient d'un taux de vacance des logements double de celui de Zurich, ont deux fois plus de chance d'obtenir une baisse de leur loyer en fonction de la bonne vieille loi de l'offre et de la demande ?

A tout prendre, cette « projection » aussi nous intéresse.

Robert Curtat

1) Marché suisse de la construction - Perspectives d'évolution 1996-2010 - Société Suisse des Entrepreneurs

+ SSE : une conjoncture labile dans la construction/analyse trimestrielle 1998

#### Le sapin de Noël par Arom

