

Objekttyp: **Miscellaneous**

Zeitschrift: **Ingénieurs et architectes suisses**

Band (Jahr): **118 (1992)**

Heft 25

PDF erstellt am: **21.09.2024**

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.

Offre et demande: la sanction

Par Jean-Pierre Weibel,
rédacteur en chef

491

Les derniers chiffres concernant les locaux commerciaux vides dans le canton de Vaud ont de quoi donner le vertige: 224 000 m², soit un capital immobilisé de quelque 650 millions de francs. Notons que la situation est encore pire à Genève, toutes proportions gardées.

Alors qu'un loyer de 400 francs ou plus par m² semblait naguère légitime, obtenir 200 francs vaut aujourd'hui mieux que de voir des locaux rester désespérément vides. Ce sont donc au minimum 125 000 francs de loyer qui manquent jour après jour à l'ensemble des propriétaires ou des promoteurs, qui doivent par ailleurs faire face à des charges financières qu'on peut estimer au moins à 60 000 francs par jour (pour le cas optimiste où ils ont disposé de 50% de fonds propres). Quel gâchis!

Une embellie n'étant pas en vue, on peut au plus se demander quelle est la cause d'un tel gaspillage de fonds. Il est trop facile d'attribuer à la conjoncture l'occupation insuffisante des surfaces commerciales offertes: l'offre aurait de toute façon été supérieure à la demande, quel qu'eût été le déplacement des activités vers le secteur tertiaire. Aussi bien les promoteurs et les investisseurs que les banques ont trop souvent négligé d'analyser le marché. On est tenté de croire qu'ils ont estimé l'immobilier à but commercial plus prometteur que le secteur du logement, pourtant fortement demandeur. Les contraintes des relations avec les locataires et la protection dont jouissent ces derniers ont certainement été mises en balance avec la liberté – relative – laissée par les baux commerciaux.

C'est la démonstration de la nécessité d'une analyse moins sommaire, faisant intervenir différents scénarios, dont l'hypothèse pessimiste d'un recul de la conjoncture. Si la marche des affaires se dégrade, non seulement la demande de locaux commerciaux diminue, mais des surfaces occupées se libèrent, par suite du redimensionnement voire de la déconfiture des entreprises locataires. En revanche, la demande de logement subsiste, puisque les personnes physiques ne disparaissent pas! Il est vrai que les logements de haut de gamme, notamment les maisons individuelles financées avec une proportion minime de fonds propres, partagent le sort des surfaces commerciales.

La demande voire la pénurie subsiste dans le domaine des appartements à loyer – disons – raisonnable, catégorie négligée au bénéfice de celles aujourd'hui durement frappées. Pour n'avoir pas suffisamment tenu compte du côté social de sa mission, la promotion immobilière est dans une situation des plus critiques. Si les banques sont touchées, certes dans une moindre mesure, cela devrait avoir le mérite de les faire réfléchir sur leur politique (était-ce bien une politique, ou plutôt une pratique opportuniste?) d'attribution de crédit. On constate, pour la seconde fois en vingt ans, que les banques sont contraintes de soutenir certains débiteurs essentiellement en raison du montant de leurs dettes et l'on peut rêver à un meilleur usage de ces lignes de crédit, surtout si l'on songe à la retenue à laquelle se sont heurtés dans la même période les créateurs d'entreprises dans des techniques nouvelles, génératrices d'emplois.