Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 30 (1993)
Heft: 1117

Artikel: Ne les jugez pas sur leur mine
Autor: Bossy, Claude
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1011444

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: 09.12.2025

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

CRISE DANS LA CONSTRUCTION

La faute aux accapareurs

Le sol est un bien inextensible, mais il n'est pas si rare qu'on veut bien le dire. Et dans tous les cas, le marché est incapable de fixer un juste prix.

(*jd*) La récession frappe durement le secteur de la construction. Et les milieux intéressés revendiquent à cor et à cri des mesures susceptibles de relancer cette branche en difficulté: baisse des taux d'intérêt, simplification des procédures d'autorisation et allégement des réglementations, investissements accrus des collectivités publiques, extension des zones à bâtir notamment.

Par contre le silence radio règne à propos des prix du sol. Or c'est précisément ce facteur qui rend difficile la construction de logements à loyers abordables et met en danger la place industrielle helvétique: ici le prix du terrain équipé est vingt fois supérieur à celui pratiqué dans la Communauté européenne. Globalement, le terrain à bâtir en Suisse coûte 300 milliards de trop. Tel est le constat décapant de Hannes Wüest, un aménagiste considéré comme le meilleur connaisseur du marché de la construction et de l'immobilier et l'auteur de deux ouvrages de référence (*Bauwerk Schweiz* et *Bauland Schweiz*).

Occuper les zones à bâtir

Interrogé par le *Tages Anzeiger* (19 février 1993), Hannes Wüest rejette l'idée d'agrandir encore les zones à bâtir: si l'on tient compte du volume inutilisé dans les bâtiments existants, notamment les greniers, il y a là de quoi répondre à la demande pour les vingt-cinq prochaines années. De plus la zone construite n'est utilisée qu'à 40%; une augmentation à 50% est tout à fait envisageable sans dommage pour l'aménagement et les conditions de vie des habitants. Enfin et surtout, il faut rappeler l'existence de zones de réserve, une superficie équivalente à 80% de la zone à bâtir. Ajoutons qu'aujourd'hui plus de 3 millions de mètres carrés de bureaux attendent preneur, sans parler des friches industrielles et artisanales qui ne cessent de croître. Bref, le parc immobilier actuel et la surface des zones à bâtir suffisent largement aux besoins présents et futurs du pays que ce soit pour les activités économiques ou le logement.

Dans ces conditions, le prix du sol devrait chuter. Il a effectivement baissé — de 60% environ pour les terrains industriels et de près de 30% pour l'habitat —, mais insuffisamment d'un point de vue économique. Hannes Wüest le démontre par un calcul simple. Au prix du marché (350 fr./m^2), la zone à bâtir (2 milliards de mètres carrés) pèse 700 milliards de francs. Si l'on ajoute la valeur d'assurance des immeubles (1800 milliards), le capital immobilier helvétique se monte à 2500 milliards. Pour rentabiliser ce capital à un taux de 7%, il faut consacrer la moitié du produit national, un non-sens.

Le mètre carré à 160 francs ?

S'il existait un véritable marché immobilier, c'est-à-dire si tous les terrains constructibles étaient disponibles sur le marché, le prix moyen du mètre carré ne devrait pas dépasser 160 francs. En effet la valeur intrinsèque du parc immobilier peut être estimée à 1875 milliards de francs — la moyenne entre la valeur vénale (2500 milliards) et la valeur de rendement (1250 milliards). Soustraction faite de la valeur de remplacement des bâtiments (environ 1500 milliards), il reste 325 milliards pour le terrain, soit 160 francs le mètre carré.

Mais le marché ne fonctionne pas. Parce que dans l'esprit des propriétaires fonciers, le prix du sol ne peut évoluer qu'à la hausse, trop de terrains sont gelés, soustraits à la construction dans l'attente d'un gain plus important; même la baisse récente ne fait que conforter cette idée. Ce qui fait dire à Hannes Wüest que la fonction première du terrain à bâtir n'est pas la construction mais la spéculation. Le mythe de la rareté du sol et les prix artificiellement élevés immobilisent des capitaux importants, ceux-là même qui sont indisponibles pour la construction de logements bon marché, pour la rénovation, pour la création d'emplois dans l'industrie. Pour revitaliser le marché immobilier, Wüest préconise l'imposition des terrains non utilisés à une valeur de rendement fictive; il suggère également une politique beaucoup plus dynamique des collectivités locales qui, en mettant à disposition leurs bien-fonds, par exemple en droit de superficie, accroîtraient l'offre et contribueraient à faire chuter les prix. ■

Ne les jugez pas sur leur mine

(*cb*) Par deux fois la *Tribune de Genève* a jeté un pavé dans la mare des tabous politiques. Elle a tout d'abord publié assez brutalement une évaluation de l'activité des sept conseillers d'Etat actuels, sur la base d'une enquête auprès de députés et de hauts fonctionnaires. Elle a récidivé en présentant le gouvernement qu'elle souhaitait voir élu cet automne, éliminant au passage trois magistrats en fonction qui n'avaient pas annoncé leur retrait volontaire (Dominique Föllmi devait le faire une semaine plus tard). Si l'on peut discuter certaines de leurs conclusions, ces deux articles reflètent assez bien l'opinion de la classe politique en-dehors de tout esprit étroitement partisan, et à ce titre ils méritent d'être pris en compte.

La démarche est relativement nouvelle et intéressante. La presse d'opinion, quand elle avait encore pignon sur rue, jugeait les magistrats selon sa grille partisane. Aujourd'hui la presse dite d'information se trouve plutôt dépourvue lorsqu'il s'agit d'évaluer l'action des conseillers d'Etat puisqu'elle se limite pour l'essentiel à rendre compte des inaugurations et à répercuter les conférences de presse que multiplient à l'envi les chefs de départements pour présenter leurs projets, réels ou fictifs. Cette couverture événementielle favorise bien sûr les effets d'annonce dont sont friands les magistrats. Mais ce n'est pas sur la base de telles «informations» que le citoyen peut se forger une opinion valable.

A l'avenir on souhaiterait que la presse couvre de manière plus substantielle et critique l'action des membres de l'exécutif, de manière à ce que les lecteurs puissent procéder eux-mêmes à l'évaluation et au classement nécessaire à l'exercice de leurs droits politiques.