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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 68 (1996)

Heft: 3

Artikel: Quel est le vrai prix du logement?

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129459

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: 01.10.2025

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

QUEL EST LE VRAI PRIX DU LOGEMENT?

C'est la question à mille dollars! D'abord parce que le logement n'est pas un produit homogène facilement identifiable et que l'on peut dupliquer industriellement. Jean Queloz, l'«inventeur» de l'Association suisse des locataires illustrait cette évidence avec une image parlante: «entre deux appartements de quatre pièces, l'un placé au centre ville dans un quartier calme et arborisé, l'autre en banlieue avec vue imprenable sur le gazomètre, le seul point qu'ils aient en commun c'est que ce sont des appartements de quatre pièces. Mais tout le reste les oppose.»

Et d'abord est-ce qu'il y a une vérité des prix? Directeur de l'Office fédéral du logement, Peter Gurtner n'en est pas certain. Dans une analyse récente - avril 1994 - il met en évidence le fait que la construction de logements est initiée par «des investisseurs agissant rationnellement, ne construisant de nouveaux bâtiments que dans la mesure où ceux-ci peuvent être loués ou vendus. (Ces investisseurs) font dépendre leur offre, dans le secteur locatif, de la possibilité de couvrir le capital investi et les frais d'exploitation au moyen de revenus locatifs atteignables (...) Le prix de la location qui se traduit sur le marché est déterminé, à court terme, presque exclusivement par la demande du moment, autrement dit par le pouvoir d'achat et le nombre des ménages».

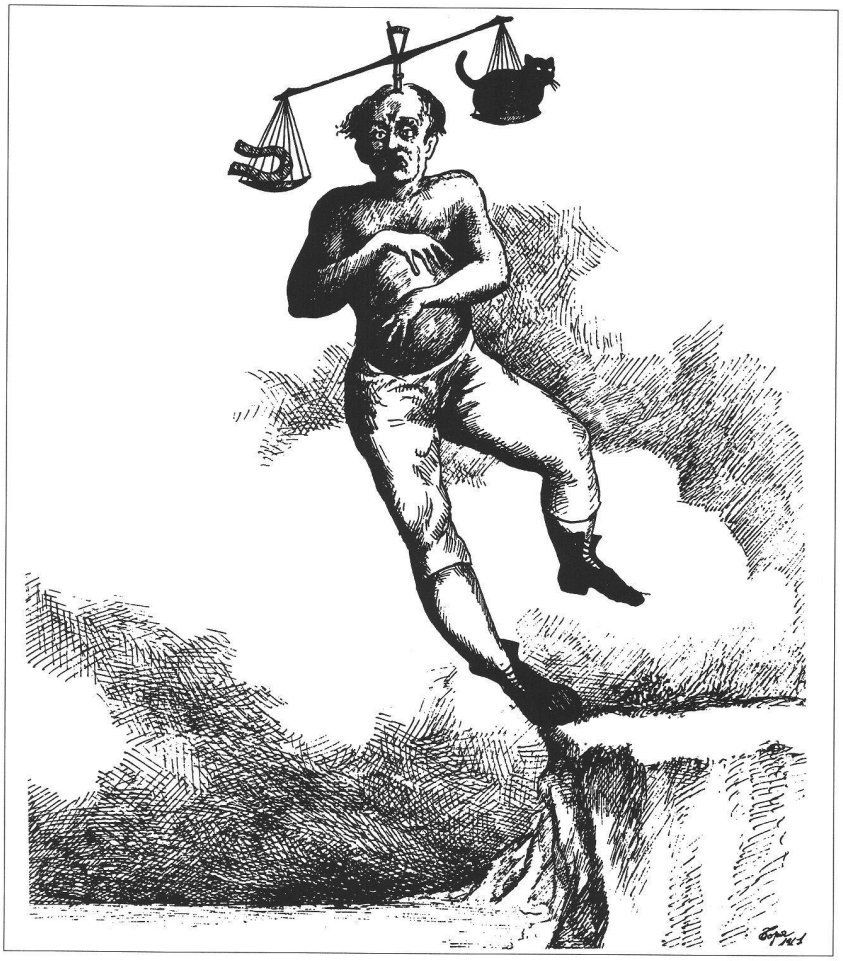
AUTANT LE SAVOIR

Le prix du logement serait donc sans rapport avec son coût réel!
Absolument répond, en détail, notre correspondant puisque «plus le niveau du loyer atteignable, en fonction d'une certaine conjoncture de la demande, est élevé, plus les coûts de construction et/ou de terrain peuvent en principe atteindre des sommets. Et le niveau où ils finiront par se situer dépend, pour l'essentiel, des conditions faites au niveau des taux d'intérêts».

On ne reviendra pas sur les mouvement de yo-yo des taux d'intérêts déclenchés par la BNS à partir de la fin des années huitante. Pays à taux d'intérêts hypothécaires bas, la Suisse rejoignait le peloton au détriment des locataires et des acteurs de la construction.
On s'attardera un peu plus sur la manière dont ce secteur a vécu ce dernier tiers de siècle avec onze années de progression forte (de plus 5% à plus 14%), dix années de progression moyenne (autour de 5%) et autant d'années de recul marqué au milieu des années septante et depuis trois ans. Ces dangereux zigzag du marché n'apportent aucun soulagement sérieux au prix du logement. Sans doute les «moins disants» d'aujourd'hui offrent des prix de construction particulièrement bas mais, par un étrange effet de bascule, d'autres entraves se glissent entre le début et la fin d'un projet, annulant, en fait, les économies obtenues.

EST-CE BIEN RAISONNABLE?

Ceux qui ont suivi avec attention le combat des locataires suisses posent à haute voix une autre question: est-ce que l'on peut sérieusement attendre une baisse du coût du logement quand on sait qui construit? Rappelons que pour 85% ce sont des promoteurs et quelques rares particuliers, pour 10% des coopératives, pour 5% les pou-



Dessin de Topor tiré de la collection «la main à griffe» Albin Michel, éditeur

voirs publics. Dominant largement ce secteur, les milieux immobiliers n'ont, économiquement, aucun intérêt à élargir l'offre. Le Conseil fédéral le reconnaissait lui-même dans une petite phrase assassine: «les tenants du marché sont plus tentés d'abuser de la situation lorsqu'il y a excès de la demande» tandis que les défenseurs des locataires, par la voix de Bernard Ziegler qui en était alors leur président romand, stigmatisaient:

«Les milieux immobiliers qui ont toujours trouvé avantage à la pénurie des logements...»

Plus modéré, Peter Gurtner remarque que «pour la création de l'habitat, il faut du terrain, des fonds et des entreprises de construction offrant leurs services. le marché du logement est donc étroitement lié à celui de l'immobilier, des finances et de la construction. (...) des facteurs qui n'ont (...) rien ou très peu à voir avec le logement.»

Autant le savoir.

POURQUOI, POURQUOI?

Pourquoi ce marché massif et si largement frappé par la récession n'arrive pas à se ressaisir? Pourquoi le logement abordable manque toujours au cœur des villes alors que le stock de bâtiments administratifs et commerciaux désespérément vides exigera, selon Walter Heimgartner, un des directeurs de Zschokke en Suisse romande, dix ans de haute conjoncture pour être résorbé? Promoteurs et banquiers ensemble nous affirment que la construction suisse est plus chère en Suisse - mais compétitive en Europe! - parce que:

- en Suisse on construit pour cent ans. Chez nos voisins pour trente, cinquante ans;
- en Suisse on applique des normes obsolètes, perfectionnistes et de conjoncture;
- en Suisse, longtemps, il n'y eut aucune obligation d'amortir l'hypothèque de premier rang de la maison familiale. Aujourd'hui les banques l'imposent, mais avec des taux souvent faibles, par exemple 1% par an. Chez nos voisins on doit rembourser en quinze ou vingt ans;
- En Suisse on construit des villas sur des abris PC. Ou on finance la construction d'un abri proche. Pourquoi? Pour qui?
- En Suisse on construit des prototypes sans innovation
- etc.

Invité à un débat sur «hautes technologies et création d'emplois dans le canton de Vaud», Stéphane Garelli, professeur à l'IMD et à l'UNIL, affirme que 60% des prix sont créés ou contrôlés par l'administration, 20% par les cartels, le reste étant libre. Dans un débat récent, Jean-Claude Vagnières, ancien président des Ateliers Mécaniques de Vevey, aujourd'hui administrateur délégué de Cortaillod, reprend ce rapport en le modifiant: 45% de prix contrôlés par le pouvoir, 20% par les cartels, 35% libres. C'est cette valeur qui était annoncée à une récente conférence sur la libéralisation des marchés organisée à Berne l'automne passé avec la participation du professeur Tercier, président de la Commission des cartels et de Heinz Allenspach, ancien directeur du Vorort. Que les cartels soient peu présents dans les glaces sans tain et le rouge à lèvres nous importe peu. Ce qui compte ici c'est le poids des cartels dans la fourniture de matériaux de construction, des équipements, des machines de chantier, des produits de synthèses, etc...

DES «PUNITIONS»

C'est une litote de dire que cette fourniture est dominée par le groupe Holderbank de Thomas Schmidheiny qui détient près de 70% du marché. Une enquête de dix ans a permis à la Commission des cartels de révéler les ententes sur les prix, les contingents, les stockages, la fourniture de sacs, la limitation de l'assortiment (red - et quid de la prolifération!), la lutte contre les importations, etc. Toute concurrence était exclue par des méthodes que les enquêteurs estiment «très dures». L'obligation faite à un client d'aller prendre livraison de son ciment au lieu choisi par le cimentier, fut-il à plus de cent kilomètres alors que cette fourniture arrivait par wagons entiers à la gare proche, était sans doute la moins dure des punitions. Evidemment, aucune des ces dispositions n'est économiquement neutre. Au contraire toutes débouchent sur un renforcement continu des coûts: 20% en moyenne selon l'observation quotidienne d'un groupe indépendant, Ribaux matériaux à Bevaix. Créé au début de la décennie, ce distributeur dont le chiffre d'affaires - en millions - n'a cessé de progresser fournit tous les chantiers de Suisse en matériaux qu'il a acquis hors des sources du cartel et qu'il revend en moyenne, à qualité égale, 20% moins cher.

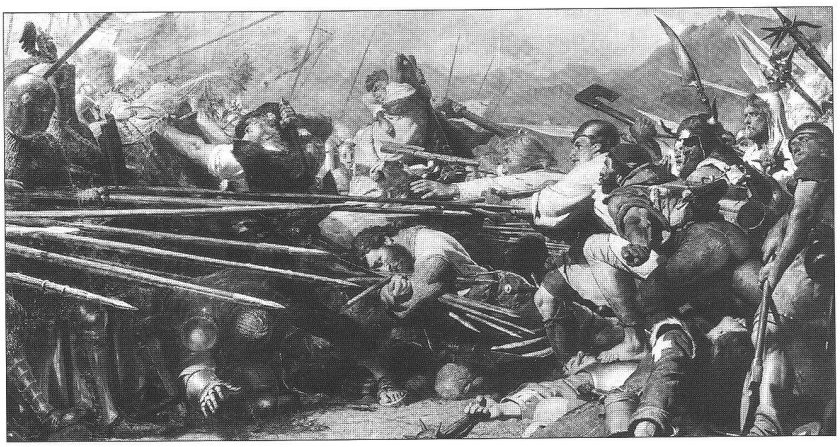
Reste que si le cartel du ciment continue à dominer le marché, il n'est, de loin, pas le seul à peser sur les coûts de la construction. Les cinq cents ententes recensées en Suisse se retrouvent dans les prises électriques, le papier peint, etc. Loin de toute transparence, le prix n'est ici que le fruit d'un arrangement entre fournisseurs et utilisateurs professionnels. Seule faille dans ce système: les jeunes qui font construire aujourd'hui n'hésitent plus à passer commande de carrelage, cuisine, menuiserie, sanitaire. mobilier, en France ou en Italie.

«On a gagné en moyenne 20% sur ces fournitures, relève Danièle Gobbo qui entrait, ce printemps, dans une maison neuve du côté de Genève.»

Curieusement, on retrouve ce même écart dans une observation vieille de dix ans établie par un spécialiste bâlois, Jurgen Wiegand:

«Dans notre pays - affirmait-il - les coûts du bâtiment sont de 10 à 20% trop élevés. Il est parfaitement possible de réaliser des économies tout en améliorant la qualité des bâtiments en recourant à des instruments comme l'analyse de valeur...»

Mais rien de tout cela ne nous apporte une réponse à la question posée dans le titre: quel est le vrai coût du logement? *Robert Curtat*



La Suisse fascinée par Winkelried (Konrad Grob, Musée des Beaux-Arts à Berne).