

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 4

Artikel: Le logement du futur : pourquoi, malgré la crise, le logement reste cher

Autor: Décoppet, Alin

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129549>

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: 24.12.2025

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

2e séminaire Delémont 6 juin 1997 : peut-on encore abaisser le coût du logement et jusqu'où?

dortoir, et ils préfèrent - je parodie Zola - passer leurs soirées «au café du coin».

La charge financière d'un appartement locatif n'est qu'exceptionnellement dégressive avec les années. En règle générale, le loyer suit une courbe régulièrement ascendante, dont la pente est plus raide - surtout par les temps qui courent - que celle des revenus. A l'inverse, la personne qui est propriétaire de son logement, et qui amortit régulièrement son capital, peut espérer que ses charges de logement décroîtront. Cet espoir justifie à une certaine époque de l'existence un effort accru, surtout lorsque les deux conjoints ont un travail lucratif. C'est dire que pour les logements en propriété qui par définition sont réservés aux catégories supérieures de revenus - le taux d'effort peut être plus élevé. Les banques prêteuses consentent actuellement des crédits dont la charge correspond jusqu'à 40 % des revenus du ménage concerné.

Enfin, un logement présentant des qualités particulières peut justifier un taux d'effort exceptionnel. Plus le logement est de qualité, plus la famille qui l'occupe s'y sentira bien, et moins elle sera tentée - ou contrainte - de dépenser ailleurs son argent. Dans la qualité du logement au sens large figurent pêle mêle une cuisine conviviale, une salle de bains pourvue de jour naturel, l'absence de nuisances sonores, la proximité de transports publics (qui permettra par exemple d'économiser l'achat d'une seconde voiture), un environnement «vert» (pas besoin d'un chalet de week-end ou d'une caravane !), un jardin potager, etc. En d'autres termes, une qualité supérieure est un «bonus» qui permet d'exiger du locataire un taux d'effort plus élevé, ce qu'admettent d'ordinaire, par exemple, les sociétaires de certaines coopératives d'habitation. Lorsque le logement est étriqué et de piètre qualité, le locataire doit bénéficier d'un «malus»; légitimement, ce locataire doit pouvoir économiser sur son loyer de quoi «s'acheter» une qualité de vie minimum.

En d'autres termes, il existe un lien évident entre le loyer et la qualité de vie. Dans une démocratie avancée, comme la nôtre, les individus ont droit à un logement qui présente deux caractéristiques: il doit répondre à leurs possibilités financières, d'une part; il doit leur assurer une qualité de vie minimum, d'autre part.

COMMENT GARANTIR UN BAS LOYER ET UNE BONNE QUALITE?

Les constructeurs et les collectivités publiques doivent dès lors gagner un pari qui consiste à mettre sur le marché des logements avantageux pour les familles à faibles revenus, tout en garantissant une certaine qualité de vie.

Comment peut-on y parvenir ?

A mon avis, il ne faut plus miser sur une augmentation des revenus des ménages, ou sur un accroissement des aides publiques. En effet, la conjoncture actuelle présente trois caractéristiques:

- D'une part les revenus stagnent. On ne doit plus s'attendre à ce que le pouvoir d'achat des ménages augmente régulièrement, comme cela a été le cas durant quelques décennies. En d'autres termes, la solvabilité de la demande n'augmente plus avec le temps.

- D'autre part, certaines dépenses des ménages autres que le loyer connaissent actuellement une croissance importante: primes d'assurance maladie, eau, électricité, autres assurances. On peut aussi craindre que les collectivités publiques n'assument plus à l'avenir certaines dépenses sociales qui soulagent aujourd'hui le porte-monnaie de nos concitoyens défavorisés.

- Enfin, les finances publiques fédérales, cantonales et communales sont aujourd'hui malades. Il est probable que ces collectivités ne pourront plus augmenter leur effort en faveur du logement social. Les collectivités publiques doivent dès lors s'efforcer de cibler au mieux leurs aides au logement. L'Etat ne peut plus pratiquer la «politique de l'arrosoir». Il doit maintenir ses efforts financiers, tout en en faisant profiter en priorité les familles à faibles revenus et à fort taux d'effort. S'il n'est plus possible de tabler sur une augmentation des revenus des ménages, ni sur un effort accru des collectivités publiques, il ne reste qu'à miser sur une réduction des coûts de revient des nouveaux logements.

Cela semble tout-à-fait possible, et diverses expériences récentes l'ont démontré. Nous sommes aussi d'avis qu'une diminution des coûts de construction n'implique pas nécessairement une qualité moindre.

Les locataires sont pleinement heureux dans des constructions aux volumes simples, aux gabarits optimisés (deux ou trois étages sur rez), aux

POURQUOI, MALGRE LA CRISE, LE LOGEMENT RESTE CHER

A première vue, la crise du logement semble avoir été balayée par la crise tout court. Il n'y a en tout cas plus à proprement parler de pénurie de logement (on comptait par exemple plus de 2500 logements disponibles à Genève au 30 juin 1996) et les taux de vacance sont montés à des niveaux qui autorisent une fluidité dont on aurait jamais osé rêver il y a sept ans.

Cette abondance relative de logements disponibles demeure toutefois inégale. Elle est surtout vraie pour les petits logements et, à l'intérieur des autres catégories de logements, pour les appartements les plus chers, ce qui fait dire tenants d'une politique du logement plus active que la pénurie est toujours vraie et qu'il en ira ainsi tant qu'il y a l'Etat ne s'engagera pas d'avantage en faveur du logement.

L'une des idées favorites des défenseurs des locataires est que la politique du logement doit s'axer sur ce qu'il est convenu d'appeler un «taux d'effort» supportable.

Pour des raisons parfaitement arbitraires mais qui tiennent visiblement à des ordres de grandeur observés dans le passé, une production de quelque 20% du revenu familial consacrée au loyer est considérée comme un maximum.

Admettons. Il en découle alors que les coûts de construction sont prédéterminés puisque, connaissant le revenu moyen des ménages, on est en mesure de calculer le loyer maximum découlant des plans financiers liés aux projets de constructions nouvelles et d'évaluer ainsi avec une assez grande précision, compte tenu des rendements prévalant sur le marché (et dont personne ne suggère au demeurant que l'on doive s'écarter), les prix acceptables pour le terrain et la construction.

Pour le terrain, il n'y a guère de problème. Tout le monde reconnaît aujourd'hui que sont prix ne peut guère s'éloigner des valeurs de rendement attendues eu égard, principalement, au coefficient de construction en vigueur.

Pour les frais de construction, l'affaire

2e séminaire Delémont 6 juin 1997 : peut-on encore abaisser le coût du logement et jusqu'où?

construction.

3. Pour aider les démunis et protéger la famille, abaisser les loyers des nouveaux logements par la participation à fonds perdus aux paiements des intérêts hypothécaires.

En contrepartie le contrôle des loyers et des comptes de l'immeuble par les pouvoirs publics ont force obligatoires. Cette politique qui devait être conjoncturelle a été reconduite à plusieurs reprises et s'est poursuivie durant 30 ans jusqu'à la fin du contrôle, puis de la surveillance générale des loyers à la fin des années 1960.

La troisième phase de la politique du logement est amorcée durant les années 60 par l'instauration des mesures cantonales visant à sauvegarder les logements anciens à des loyers abordables. En effet, l'exode rural et la croissance économique ont entraîné une urbanisation galopante (à l'échelle de la Suisse). Les agglomérations se constituent. Un double phénomène entraîne une crise du logement: les très nombreux logements nouvellement construits dans la périphérie urbaine ont des loyers trop élevés et l'offre de logement bon marché se raréfie par les démolitions, les rénovations et les changements d'affectation dans les centres des villes au profit des locaux commerciaux.

De plus au tournant des années 70, la surchauffe économique s'accompagne d'une inflation considérable les taux d'intérêts hypothécaires, prenant l'ascenseur influencent immédiatement les loyers. Marquées par cette inflation, les actions d'encouragement à la construction de logements à caractère social ont repris avec la Loi fédérale de 1974 et les lois cantonales subséquentes. La législation actuelle sur la protection des locataires a aussi pris naissance à ce moment pour acquérir aujourd'hui un caractère permanent par son inscription dans le Code des obligations. A la fin des années 80, le dispositif de préservation du parc de logements à loyers abordables a été consolidé par des mesures sur l'aliénation des appartements en PPE. Incitatif, restrictif, dissuasif, cet arsenal juridique a permis d'éviter en temps de crise de trop fortes tensions dans les différents segments du marché.

UN BILAN DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT, PAR EXEMPLE LAUSANNE

En application de ces lois, la politique du logement menée durant plusieurs dizaines d'années par la Commune de

Lausanne est assez significative pour illustrer nos propos.

Ainsi, l'aide financière à la construction par les pouvoirs publics a permis de réaliser un parc comptant en 1990 près de 6'600 logements soit 10 % du nombre total de logement en location dans la commune. Leurs loyers sont en moyenne de 30 % moins élevés que ceux du marché libre.

Que les subventions à l'abaissement des loyers soient éteintes ou non, tous ces logements sont contrôlés par les pouvoirs publics: conditions d'occupation, revenus locatifs, comptes des immeubles. Cela garantit aux locataires que leurs loyers correspondent aux charges effectives et ne sont pas abusifs. Dans certains cas, la cessation en une fois de la subvention a occasionné de fortes hausses, un système d'aides individuelles a été alors institué pour ces cas par l'Etat de Vaud et auquel participent les communes.

En 40 ans, des années 45 à 85 à Lausanne, la construction des immeubles s'est concentrée dans plusieurs zones où la ville possédait de vastes terrains. Par l'établissement de plans de quartier, les groupes d'immeubles ont été construits par vagues. Au début, situés en périphérie de la ville, ils font aujourd'hui partie intégrante de l'agglomération.

Il serait erroné de considérer ces quartiers comme des ghettos. Ils sont bien équipés en commerces, en lieux socioculturels, parcs publics, lieux d'emplois même. Les groupes sociaux qui les habitent représentent une majorité de la population urbaine: familles, couples et personnes seules, vieux et jeunes, couches sociales populaires et moyennes. On ne crée donc pas un ghetto dans de telles conditions. Dans nos agglomérations en trouverions-nous, qu'ils seraient constitués plutôt par la classe aisée logée dans des zones de maisons individuelles ou collectives de luxe.

Sans décrire les modèles urbanistiques et architecturaux qui ont présidé à l'édification de ces groupements de logements, on peut distinguer parmi eux des réalisations exemplaires et parfois novatrices, en particulier datant des années 60 et 70 mais aussi de la fin des années 80. Quant aux réalisations des années 50, elles sont plutôt banales.

PREVENIR L'AVENIR DIFFICILE POUR LES LOCATAIRES?

Les coûts des constructions des années 70 et 80 et les loyers qui en dé-

est un peu plus compliquée. Il y a les charges financières, largement liées à la situation régnant sur le marché des capitaux, mais aussi et surtout à la longueur des procédures. Plus en effet les permis de construire tardent à être accordés (parce que les services officiels appelés à se prononcer sont nombreux, parce que les oppositions de tous ordres engendrent des délais administratifs souvent interminables), plus longtemps courent évidemment les intérêts dits «intercalaires» dont curieusement personne ne songe à remettre en question l'inclusion dans les plans financiers (quelle autre industrie se permettrait de mettre aussi bénévolement à charge de l'acheteur les coûts financiers liés à des retards d'exécution?).

Il y a ensuite les coûts de construction. Les professionnels du bâtiment pointent du doigt les règlements de construction, les normes de sécurité et de confort excessivement dispendieuses, souvent bureaucratiques et en tout cas éloignées des vraies demandes émanant aussi bien des propriétaires que des locataires. Ils mettent parfois en évidence le conformisme des investisseurs - compagnies d'assurances, caisses de pension, investisseurs privés - qui relient sans beaucoup de raison une profusion d'équipements à ce qu'ils croient percevoir comme un niveau standard d'exigence de la part des locataires (nombres de salles d'eau, d'appareils ménagers, etc) afin d'optimiser la valeur de revente du bien immobilier ou les chances tout court de trouver suffisamment de locataires pour le remplir.

Mais guère nombreux sont ceux qui s'interrogent sur les coûts de construction. Or, comment se fait-il que l'on continue de construire, en Suisse, à des prix qui sont souvent un multiple des prix pratiqués à l'étranger? La réponse tient, à l'évidence, au fait que malgré six années pleines de contraction du marché de la construction et une forte réduction des capacités productives engagées dans ce secteur, la branche du bâtiment n'a pas encore pleinement entamé sa restructuration. Il y a encore trop d'entreprises à la marge de la rentabilité ou sans rentabilité aucune,

proche est justifiée, elle prend en compte le principe de proportionnalité dans l'exercice d'une restriction apportée au droit de propriété. Toutefois, cette administration néglige quelque peu la prise en considération de l'intérêt général représenté ici par la préservation des logements dont les loyers doivent correspondre aux ressources d'une majorité de la population. En effet, les augmentations autorisées amènent à des loyers très souvent excessifs, de ce point de vue.

Par ailleurs, ni les communes, qui sont les autorités de préavis (elles instruisent aussi les dossiers) ni les locataires ou leurs associations ne disposent de droit de recours, au contraire des propriétaires. Cette situation paraît relever de l'inégalité de traitement.

UN BONUS A L'INVESTISSEMENT

Une motion déposée auprès du Grand Conseil vaudois est à l'examen, elle prévoit la mise à disposition d'au moins 25 millions de francs pour des travaux de rénovation de logements. Le but étant, à la suite de l'action fédérale, de contribuer à la relance dans l'industrie de la construction. En contrepartie, un contrôle de l'Etat sera évidemment exercé sur les comptes de l'immeuble et les loyers. Cette offre ne sera-t-elle reçue que par les sociétés de logements d'utilité publique, ou bien les particuliers détenteurs des immeubles du patrimoine privé, seront-ils concernés? Ce sont bien entendu les locataires qui devraient bénéficier indirectement de cette aide.

Par ailleurs, à cette occasion, pourrait-on mieux, connaissant les comptes de certains immeubles, déterminer les travaux opérés dans l'immeuble?

En saurons-nous aussi davantage sur l'évaporation de réserves à la suite de transactions dont l'immeuble aurait fait l'objet? En effet, ces composantes des comptes immobiliers pèsent de leurs poids dans la fixation des loyers maximum figurant dans les autorisations données en application des lois cantonales concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation.

AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

Les tenants de ce qui serait un nouveau volet de la politique du logement invoquent d'une part, la pléthore, sur le marché libre, de loge-

ments vides et d'autre part le montant de certains loyers, excessifs par rapport aux revenus des occupants. Le raisonnement tenu voudrait que l'octroi d'une aide individuelle permettrait de faire d'une pierre deux coups: louer des logements (trop) chers en assurant un certain rendement aux investisseurs et augmenter le revenu de certains groupes sociaux. Pour l'Etat de Vaud, estimation officielle faite, cette action coûterait une somme équivalente à plus d'un sixième de son déficit budgétaire actuel, sans compter les contributions communales éventuelles.

Dès lors, on ne peut raisonnablement l'envisager que dans le cadre de la politique d'aide sociale, afin d'atteindre la population qui en aurait le plus besoin. Dans la pratique, les personnes pour qui la recherche d'un logement est la plus difficile sont celles qui vivent dans la précarité: les chômeurs, les ménages monoparentaux, ceux qui font l'objet de poursuite ou de faillite. Du point de vue du bailleur, il leur manque évidemment des revenus réguliers et suffisamment sûrs, mais ils ont aussi les plus grandes difficultés à réunir la somme nécessaire au paiement de la garantie de loyer. En résumé, l'aide personnalisée devrait être coordonnée spécifiquement avec la nouvelle forme d'aide sociale: le revenu minimum de réinsertion. Le projet de créer un fonds de désendettement des particuliers, aussi déposé par voie de motion récemment Grand Conseil Vaudois, devrait prévoir une clause qui tienne compte de la nécessité vitale de conserver un toit, lorsqu'on se trouve pris dans une procédure d'expulsion, de poursuite ou de faillite.

En conclusion, la recherche d'un abaissement des coûts de construction trouve tout sens lorsqu'elle permet à chacun d'habiter un logement qui correspond à ses besoins et à ses moyens. Tant que l'économie privée n'y parviendra pas, l'Etat devra intervenir pour jouer son rôle dans la redistribution des richesses, en tissant des liens étroits entre la politique sociale, l'aménagement du territoire et la politique du logement.

Gérard Chevalier

trop de petites et moyennes entreprises du gros et davantage encore du second oeuvre travaillant selon des méthodes artisanales, sans la moindre idée de leurs coûts effectifs, habituées à «plier l'échine» par gros temps pour se rattraper ensuite lorsque la conjoncture s'améliore. Il y a enfin et par-dessus tout des méthodes de facturation, jusques et y compris chez les mandataires professionnellement qualifiés, qui reposent encore sur des pratiques cartellaires (tarifs SIA ou d'associations professionnelles), basées sur des notions de longueur, de surface ou de volume sans le moindre rapport avec la réalité économique.

Tant que ces pratiques prévauderont, il sera bien difficile de construire en faveur des catégories sociales les plus modestes (ou en faveur des classes moyennes dans les régions périphériques où les niveaux de revenus sont plus bas) des logements dits sociaux sans une intervention massive de l'Etat, alors même que les budgets des collectivités sont durement affectés par la crise et que d'autres priorités s'imposent à eux.

La Chronique de Marian Stepczynski, parue dans le Journal de Genève et Gazette de Lausanne du 9 juin 1997

A la suite de la lecture de votre chronique, et plus particulièrement du paragraphe de conclusion disant la difficulté qu'il aura, «tant que ces pratiques prévauderont (celle du bâtiment)», de construire des logements convenant aux catégories sociales modestes ou moyennes, je ne peux m'empêcher de vous écrire et soumettre à votre attention, à votre critique, le reportage de Marie-Christine Petit-Pierre paru dans la revue *Habitation* de février 1997, au sujet de la récente réalisation de la Coopérative des cheminots de Pradex, à Préverenges, dont je suis l'architecte (en collaboration avec Claire-Valérie Ginier, architecte diplômée EPFL).

En lisant l'article, vous constaterez que, sans subvention, sans modification des (bonnes) règles liées aux mandats (ingénieurs, architectes, ur-

ont été constamment l'objet de travaux visant à maintenir le capital immobilier avec les retombées nécessaires sur l'évolution des loyers. Ces opérations-là se sont à priori fort bien passées mais rares ont été les propriétaires qui ont pu faire les investissements visant à maintenir le capital immobilier à l'époque où les risques de médiatisation et de politisation étaient acceptables. Je ne parle donc pas de ces immeubles-là mais bien de ces innombrables immeubles du parc ancien qui nécessitent des travaux importants d'entretien sans que l'on puisse parler de rénovations lourdes et dont l'état locatif se situe globalement à 25 % au-dessous des prix du marché. Il faut favoriser les transactions d'achat et de vente de ces immeubles pour les soustraire désormais à toute spéculation. Je n'ai pas besoin de vous rappeler que ces immeubles-là se vendaient et se revendaient en 1988-90 en spéculant sur la possibilité de mobiliser ce que l'on appelait la « réserve locative » c'est-à-dire le fait que précisément le loyer de ces immeubles est 25 % au-dessous des prix du marché.

Ici intervient la notion de l'équivalent du coût de construction pour les immeubles neufs. En effet, il faut définir le prix que l'on peut payer pour l'achat de ces immeubles compte tenu des provisions qu'il convient de faire au moment de l'achat pour financer les travaux de rénovation courants, les risques techniques, les risques de vacances locatives. En d'autres termes, pour que des transactions interviennent sur ce type d'immeuble, il faut commencer par estimer les provisions à constituer pour la couverture des risques techniques, des risques locatifs, le montant du fonds de rénovation et définir ensuite le prix que l'on peut payer au vendeur en fonction d'un état locatif qui doit se situer 25 % au-dessous des prix du marché.

C'est notamment grâce à l'aide fédérale que de telles opérations peuvent se dénouer notamment par des Fondations d'utilité publique ou des coopératives. En effet, l'abaissement des loyers prévus par les plans financiers de l'aide fédérale sont déjà réalisés par le fait que les loyers se situent effectivement 25% au-dessous des prix du marché. Le système de l'aide fédérale permet de mobiliser en quelque sorte ce 25 % d'état locatif manquant pour le capitaliser de manière à pouvoir financer un coût global comportant les provisions pour

risques techniques et risques locatifs, le fonds de rénovation et le faible prix d'acquisition de l'immeuble.

Ici je fais la démonstration que, par une bonne utilisation de l'aide fédérale, on parvient « à faire avec » pour reprendre ma terminologie de tout à l'heure « à faire avec » des états locatifs se situant 25 % au-dessous des prix du marché. Les immeubles sont soustraits à toute spéculation et les locataires reçoivent, par un bail à loyer, l'assurance que leur loyer n'évoluera qu'en fonction du plan des loyers de l'aide fédérale et que leur loyer est au prix coûtant par le truchement du décompte des frais accessoires. En outre, des sommes importantes seront consacrées à financer des travaux dans les appartements et dans l'immeuble sans incidence directe d'augmentation des loyers. Tout au plus pouvons-nous souhaiter que ce système trouve une oreille particulièrement attentive au moment où le Parlement devra voter les crédits-cadres 1998-2000 permettant à l'Office Fédéral du Logement de développer l'application de l'aide fédérale dans ce cas particulier des immeubles du parc ancien. C'est dans ce secteur-là et dans les rénovations que l'aide fédérale doit continuer à développer son activité sans oublier de continuer à favoriser l'accession à la propriété. En revanche, tant que la clause du besoin fait défaut, il apparaît peu vraisemblable de trouver des communes où il serait utile en Suisse, à l'heure actuelle, de construire des immeubles neufs bénéficiant de l'aide fédérale.

Selon certaines estimations, le marché de la rénovation d'immeubles représente en Suisse un potentiel de 11 milliards de travaux par année. La volonté politique de favoriser les rénovations existe et cela depuis de nombreuses années. Pourquoi cela ne se traduit-il pas dans les faits ? Ici, il faut être très clair et ne pas avoir peur des mots. Sans déréglementation et sans modifier les lois qui permettent aux locataires de s'opposer, gratuitement, à tous travaux, à toute augmentation de loyer, de recourir à tous propos, de faire arrêter un chantier, le volume des travaux de rénovation n'augmentera pas en Suisse. Depuis près de 10 ans des rapports ont été établis par d'éminents spécialistes indiquant la nécessité de rénover le parc des immeubles locatifs suisses. Depuis 1990, les parlements fédéraux et cantonaux annoncent qu'il faut rénover et ne plus construire. Pourquoi n'a-t-on pas

banistes), aux appels d'offres de travaux par corps de métier et aux contrats individuels d'entreprise, il a été possible de et aux contrats individuels d'entreprise, il a été possible de mettre sur le marché des logements de qualité (architecturale et constructive)-des « maisonnettes » de 120 m²-pour un loyer de 1600 francs par mois, jardin privatif, place de parc voiture couverte et charges comprises, mais avec contribution directe de l'usager-coopérateur au fonds propre de la société (variable, selon le salaire des locataires). Votre raisonnement et votre point de vue vous amèneront forcément à montrer ce qu'il y a d'exceptionnel, voire d'artificiel-économiquement parlant- dans cette opération, qui profite de conditions extrêmement favorables, aux dires mêmes de Rudolf Kalen, responsable du financement par le fonds de prévoyance des CFF.

Il est donc évident que je ne partage pas votre avis sur l'incurie de l'industrie du bâtiment, toutes associations professionnelles mêlées (même si des modifications structurelles importantes doivent s'y faire). Je ne crois pas non plus aux vertus automatiques des situations de concurrence. L'expérience de Pradex II m'interroge autrement, sur le plan financier et économique. C'est toutefois un secteur dont je ne connais les mécanismes que superficiellement. Voici ma question : dans le financement d'une opération et dans le calcul d'exploitation, pourquoi ne soumettre à compression que le coût de construction, alors que tout ce qui touche au capital, à son organisation, à son rendement, au terrain, à la rente foncière, tout cela est quasi intouchable, comme sacro-saint, ressortissant à un quasi-monopole de fait, à ce point respectueux des situations acquises qu'il en irait de la survie nationale... Le logement n'est-il pas plutôt, profondément, viscéralement, au service du capital d'abord, et même à son service- quitte à abaisser le niveau de la qualité architecturale et technique, situation connue dans nombre de pays voisins. Quant à l'utilisateur...

Alin Décoppet

Lettre parue dans le Journal de Genève et Gazette de Lausanne du 18 juillet 1997