

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 : le rôle de la rénovation
Autor:	Curtat, Robert
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-129737

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](#)

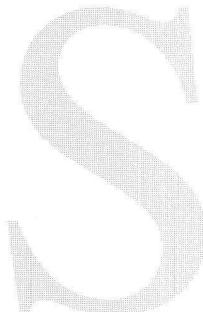
Terms of use

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: 23.02.2026

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

LE RÔLE DE LA RÉNOVATION



secrétaire central de la Société suisse des entrepreneurs (SSE), Serge Oesch mesure, au plan romand, les évolutions du marché volatil de la rénovation qui représente, bon an mal an, le tiers du volume des travaux du secteur de la construction. De son point de vue, le développement de ce marché est gêné par une série de cautèles administratives ou fiscales mais aussi par la difficulté de faire passer, auprès des propriétaires de bien-fonds, la nécessité d'un entretien régulier de leurs immeubles.

Pourtant la règle vaut pour tous et la collectivité responsable d'une route comme le propriétaire d'un immeuble, doivent consacrer 1,5% à 2% de la valeur globale de leur bien construit à son entretien. Différer de dix ans les premiers travaux implique qu'on investisse au bout de ce laps de temps un montant représentant 15 à 20% du budget de construction. Dix ans plus tard, ce sont des valeurs doubles - 30 à 40% - qu'il faut budgétier. Malgré son évidente logique, cette règle est loin de faire l'unanimité auprès des propriétaires et, au regard du parc existant, on considère que le «déficit» annuel de rénovation atteint dix milliards de francs. Pour notre correspondant :

«La Suisse est un milieu largement construit qu'il s'agit d'entretenir - 70% du volume construit a été réalisé avant 1976 ! - et une saine gestion du capital construit implique un développement significatif des travaux de rénovation. En l'occurrence, une bonne partie des maîtres d'ouvrages sont des personnes privées propriétaires de leur logements qui tardent, pour de nombreuses raisons, à engager des travaux sur leur bien-fonds. En comparaison, banques, assurances et grandes villes qui détiennent globa-

lement une très grande part du parc immobilier, sont mieux rompues à ces pratiques et mieux soutenues légalement pour lancer entretien et rénovation.»

TROP DE RIGUEUR

Parce qu'il est confronté professionnellement, en tant que secrétaire romand de la SSE, à l'ensemble des législations cantonales, Serge Oesch met le doigt là où le bât blesse :

«Il y a d'abord la pratique «Dumont» par laquelle le contribuable ne peut procéder à des déductions d'entretien lorsqu'il engage des dépenses pour rénover un immeuble nouvellement acquis (jusqu'à 5 ans) et dont l'entretien a été négligé par les propriétaires antérieurs. Dans certains cantons, cette mesure dictée par un certain nombre d'excès anciens reste un frein à la rénovation. Parmi les autres obstacles, il faut mentionner le forfait fixe par lequel le contribuable est lié pendant une période donnée à la solution de déduction envisagée. Or, il doit pouvoir choisir à chaque période d'imposition entre une déduction forfaitaire (le sixième du revenu locatif dans le canton de Vaud) et une déduction des frais réels, ce chiffre venant en déduction de la déclaration de revenu d'un propriétaire de son logement. La notion de frais d'entretien est aussi interprétée de manière trop restrictive lors de la répartition des coûts de construction en frais de maintenance et en ceux qui génèrent les plus-values. Le propriétaire est confronté à cette réalité lorsqu'il veut faire une véritable rénovation visant à adapter le logement aux nouveaux besoins. L'exemple-type est celui de la vieille salle de bains refaite en fonction des besoins de douches auxquelles l'antique baignoire ne peut plus répondre. Cette ambition légitime et nécessaire se heurte aux rigueurs du forfait fiscal.»

Au-delà de ces aspects fiscaux, une rénovation constitue presque toujours un risque à plusieurs inconnues. En réduisant ce dernier facteur, notre correspondant est persuadé que la corpo-

Bernard Nicod est confiant

Le promoteur vaudois, Bernard Nicod, a confié dans une récente interview²⁾ son sentiment sur l'état du secteur. Pour lui, le temps est venu de relancer des projets de construction car la crise, venue de l'Ouest, s'en va, si tard, à l'Est, en Suisse alémanique. D'autres indications lui apparaissent à la lecture des chiffres du groupe Bernard Nicod qui gère 37 800 appartements :

«Nous avons une mesure qu'on appelle le vide, c'est-à-dire le nombre d'appartements neufs dans une période d'un an après leur réception. Ce vide, au 1er juin 1994, représentait 787 appartements. Progressivement, au fil des années suivantes, il est passé à 428 appartements vides, puis 272, 118, 72 et, au 1er juin 1999, exactement 8 appartements vides. Or le besoin est toujours là. Il faut compenser le retard accumulé. L'occasion est d'autant plus favorable que les taux hypothécaires, comme les prix, sont bas.»

Une autre question est de savoir si la baisse des prix de la construction est achevée ou si elle va se poursuivre, ce qui pourrait dissuader les investisseurs. Il y répond :

«Dans les huit premières années de cette décennie nonante, la chute des prix fut continue jusqu'à représenter 21 ou 22% de moins en fin de parcours. Sur les terrains, la baisse a été plus forte, jusqu'à 50% avec une moyenne de l'ordre de 30%. Aujourd'hui je crois que les prix les plus bas sont derrière nous, qu'il s'agisse de la construction mais aussi de la vente. Ils auraient même une légère tendance à remonter, mais ici la mondialisation va agir comme un frein. En clair, la remontée ne se transformera pas en envolée. Et ceux qui pensent le contraire se font des illusions.»

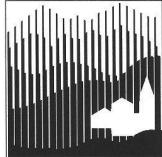
²⁾ à la revue économique WIRplus - décembre 1999

ration peut dénouer certains blocages et favoriser le lancement d'un chantier dont on aura bien circonscrit le coût et les délais. Des éléments non négligeables pour celui qui, en bout

de chaîne, est appelé à abandonner son logis quelques jours ou semaines. Tout le monde n'a pas la chance d'être coopérateur dans les immeubles Mon Logis à Neuchâtel dont nous avons

rapporté récemment (Habitation no 6 - 1998) la pratique exemplaire lors de rénovations importantes.

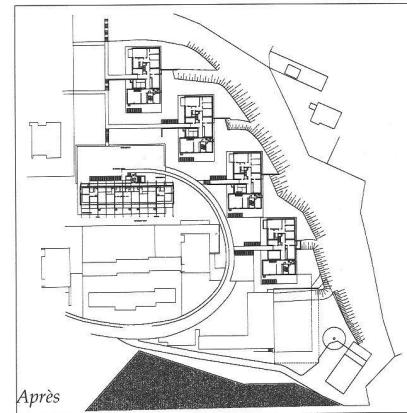
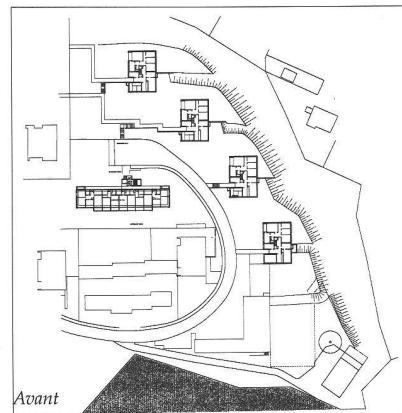
Robert Curtat



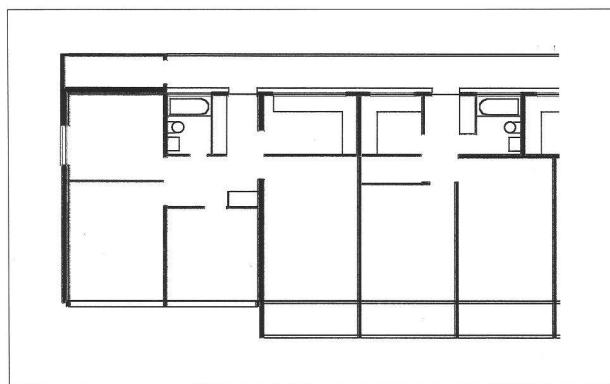
UNE RÉNOVATION EXEMPLAIRE

Prix de la ligue suisse du patrimoine national à une coopérative d'habitation à Lucerne

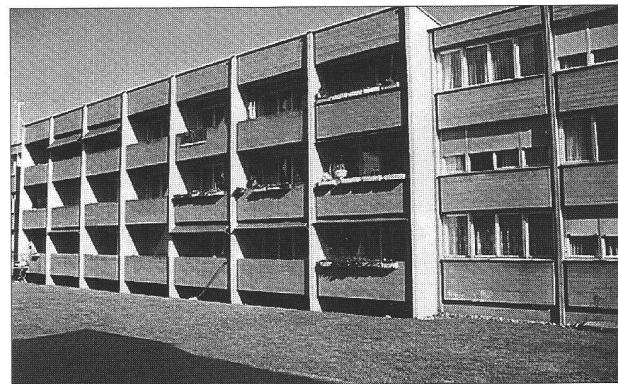
La ligue suisse du patrimoine national (LSP) attribue son prix 1999 («prix du Heimatschutz»), à la «Eisenbahnbergenossenschaft Luzern» (EBG Luzern). Cette coopérative d'habitation a été fondée en 1910. Depuis cette date, elle n'a jamais cessé d'apporter des améliorations à la cité «Geissenstein» rénové pour répondre aux besoins du temps présents. Elle su rester fidèle à ses idéaux architecturaux et sociaux qu'elle a pu concrétiser et développer. La rénovation des bâtiments datant des années soixante est exemplaire et pourrait servir à de modèle à d'autres propriétaires.



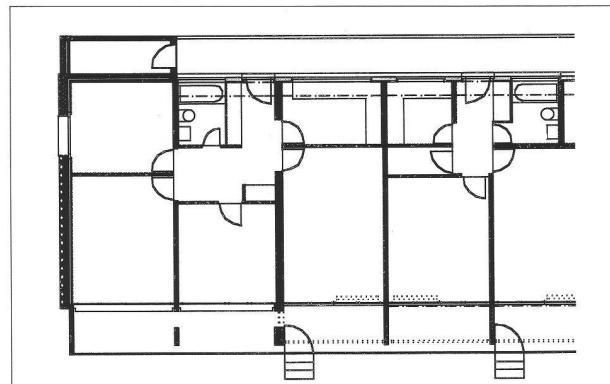
Plan rez-de-chaussée avant rénovation



Façade avant rénovation



Plan rez-de-chaussée après rénovation



Plan attique créé lors de la rénovation

