Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 33 (1996)
Heft: 1271

Artikel: Les friches du troisième type
Autor: Marco, Daniel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1025551

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: 15.07.2025

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

CRISE DANS LA CONSTRUCTION

Pour sortir du tunnel

Le secteur de la construction traverse une crise grave qui n'affecte pas tant le volume des activités que les marges bénéficiaires. Seule une planification des projets, négociée par l'Etat et les partenaires sociaux, peut atténuer l'évolution cyclique, source de gaspillage humain et matériel (dm).
Mais l'amélioration de l'efficacité dans la construction implique aussi une réduction du nombre des entreprises et une attitude plus stricte des maîtres d'œuvre (jd).

RÉFÉRENCE

«Die Stunde der Bauherren», *Neue Zürcher Zeitung*, 14 septembre 1996

Les friches du troisième type

(*dm*) Quelles sont les caractéristiques du cadre bâti dans les années 80? On recense bien sûr des ensembles d'habitations à caractère spéculatif, des équipements et des bâtiments publics somptuaires. Mais le plus frappant reste l'importante surface inoccupée – bâtiments administratifs et commerciaux, maisons individuelles. Ainsi à Genève, on compte environ 255 000 m² de locaux commerciaux à louer ou à vendre, dont une part non négligeable n'a encore jamais trouvé preneur.

Après les friches agricoles et industrielles, voilà les friches du troisième type, les friches du tertiaire constituées de bâtiments vides et qui ne seront peut-être jamais utilisés.

Ce phénomène, lié à la crise, touche toutes les villes européennes. Et pourtant on continue partout à mettre sur le marché de nouveaux immeubles de bureaux. Une grande opération immobilière en voie d'achèvement à Genève rendra disponibles 17 000 m2 supplémentaires au début de l'an prochain.

Lorsque des représentants des milieux immobiliers affirment que le stock actuel sera résorbé au cours des cinq prochaines années, ils se trompent pour deux raisons.

L'une, quantitative, est simple: les stocks dépassent trop largement la demande – 20 à 30 fois dans certaines villes européennes. L'autre résulte d'une modification des rapports entre les entreprises et l'espace. Dans un effort accru de productivité, les entreprises cherchent à limiter les surfaces moyennes en imposant à leur personnel des normes sévères qui s'appliquent même aux cadres et aux dirigeants. Dans beaucoup d'entreprises, la taille du bureau n'indique plus l'importance de son occupant dans la hiérarchie. Pour les locaux neufs, c'est le critère de l'efficience qui dicte le besoin en surfaces. Un besoin qui est minimisé en faisant appel aux technologies nouvelles – immeubles intelligents, télétravail. Les entreprises ne raisonnent plus en m² mais en nombre d'emplois localisables dans une surface.

La résorption des stocks actuels, sauf modification majeure telle qu'une reprise de la croissance, une extension du temps partiel, des sorties accélérées du parc par démolition ou par transformation en logements notamment, est donc très problématique, même si les deux dernières pistes méritent d'être explorées. On assiste en effet à un fort ralentissement de la construction d'immeubles d'habitation alors que perdure la crise du logement social et que s'aggrave la congestion du trafic dans des villes que l'on a densifiées à outrance.

Les travailleurs de la construction et leurs organisations syndicales devraient pousser à l'ouverture d'une vaste négociation entre l'Etat et les partenaires sociaux portant sur les modalités de production des entreprises de la branche. En effet, les produits de cette branche, les immeubles et les infrastructures, sont des produits sociaux puisqu'ils déterminent la morphologie du cadre de vie. On pourrait ainsi établir une planification des projets et des chantiers qui permette, dans un premier temps, d'atténuer les effets les plus pervers du caractère cyclique de la construction, autant sur les personnes que sur les biens. ■

Que le payeur commande enfin

(*jd*) Nombre d'entreprises de la construction soumissionnent actuellement à des prix qui couvrent à peine les coûts. Une situation qui résulte de la concurrence acharnée entre des entrepreneurs trop nombreux et qui pèse négativement sur les conditions de travail et de rémunération. Malheureusement cette concurrence ne contribue que peu à l'assainissement d'un marché qui reste caractérisé par un manque de professionnalisme, aussi bien de la part des entrepreneurs que des maîtres d'œuvre.

En Suisse, deux tiers des mandats sont donnés par des amateurs – couples qui désirent construire leur maison, magistrats qui réalisent une route ou une école –, dépassés par la complexité de la tâche. Or les spécialistes de la branche estiment que le tiers des coûts de construction pourrait être économisé si les commanditaires étaient plus exigeants, notamment sur les délais, et mieux formés, et les entreprises plus compétentes. C'est dans cette perspective que l'Office fédéral des questions conjoncturelles a mis en place un projet de formation pour améliorer l'efficacité du secteur de la construction. ■