

Les friches du troisième type

Autor(en): **Marco, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **33 (1996)**

Heft 1271

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1025551>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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).

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 somptueux. 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'efficacité 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 notam-

ment, 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. ■

RÉFÉRENCE

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