

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 131 (2005)
Heft: 12: Investissements

Sonstiges

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.02.2025

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

Surfer sur la pierre

PETIT CROQUIS DÉPLACÉ



olivier de serres

Hors la réalisation de quelques villas, les architectes de formation académique ne jouent qu'un rôle marginal dans l'économie immobilière en Suisse romande. Méfiance, carences culturelles ou déficit de curiosité, les causes de cette ignorance réciproque ont déjà fait l'objet d'un constat dans ces colonnes¹.

A cet égard, le second volet de la recherche d'Adriana Rabinovich consacré au marché de la rénovation, que nous publions dans les pages qui suivent, donnera d'utiles indications aux professionnels. Mais il coïncide également avec la publication d'une étude fouillée sur la formation des prix dans l'immobilier en Suisse romande². Réalisée par François Micheli, Bertrand Cavaleri et Lorenzo Pedrazzini, elle porte sur l'observation de près de deux mille immeubles sur une longue durée, vingt-cinq ans pour les plus anciens. Les auteurs relèvent que l'erreur d'évaluation moyenne oscille entre + et - 20% dans les cas de ventes forcées, alors que la divergence d'évaluation des fonds de placement immobiliers monte jusqu'à 70%. Pour expliquer cette marge considérable, les auteurs avancent plusieurs hypothèses : ignorance systématique de la psychologie du moment, irrationalité des investisseurs et amplification des effets de déprime ou d'euphorie du marché. Ils notent également l'opacité sans équivalent qui prévaut en Suisse dans le domaine de l'investissement immobilier.

On ne se hasarderait pas à prétendre, aujourd'hui, que les analyses de nature presque exclusivement financières gagneraient en fiabilité si elles recouraient davantage à l'expertise des architectes³. Il existe néanmoins une zone floue, qui recouvre le domaine de l'évaluation qualitative des objets immobiliers, dont peu d'acteurs ont jusqu'ici osé l'exploration systématique.

A l'heure où le placement immobilier pourrait, par défaut, drainer à nouveau des capitaux qui s'étaient jusqu'alors portés sur les fonds technologiques, on peut estimer qu'il y aurait quelque intérêt, pour les architectes comme pour les gestionnaires, à améliorer leurs outils d'évaluation, au-delà de la simple approche financière. Faute de quoi, nous pourrions bientôt revivre les délices discutables d'une nouvelle flambée immobilière, accompagnée de son inévitable cortège de crispations réglementaires, hausses de loyer, pollutions de l'environnement bâti ou ventes à la découpe.

Francesco Della Casa

¹ « La part maudite », in *TRACÉS* N° 9/2004

² Voir également p. 22 du présent numéro

³ Pourtant certains bureaux, tel celui des bâlois Quintus Miller & Paola Maranta, ont depuis quelques années développé des compétences très pointues en matière financière, en parallèle avec une production architecture remarquable.

ÉDITORIAL