

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 32 (1995)  
**Heft:** 1226

**Artikel:** Le logement toujours au centre des conflits  
**Autor:** Delley, Jean-Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1015613>

### **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:** 13.03.2025

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

aux multiples effets physiques et psychiques qui, selon l'âge et les circonstances de la vie, provoquent des situations d'incapacité professionnelle.

A ces phénomènes, qui bousculent des vies, en général dès la fin de la quarantaine, s'ajoutent ceux qui touchent les mineurs. On connaît les gros efforts d'insertion scolaire, puis professionnelle, consentis au nom de la philosophie de réadaptation de l'AI.

Or, l'ouverture des entreprises aux jeunes invalides qui pourraient trouver une place active dans la société n'est plus la même qu'en conjoncture normale. Elle échappe aux jeunes qui ne sont pas très performants ou simplement pas compétitifs, même avec des critères peu sévères. Ces difficultés d'insertion provoquent bien évidemment des demandes d'entrée dans les réseaux AI dès la fin de la scolarisation.

### Causalité entre capacité de gain et santé

Ainsi, l'AI a sa part dans la solution des problèmes sociaux, sans doute au-delà de ce que le législateur a pu imaginer dans des périodes de bonne conjoncture, à des moments où des pathologies liées à la fragilité économiques entraînent peu en considération. Mais il faut se rappeler que la notion d'invalidité est bien une notion économique, ainsi que le stipule l'art. 4 LAI:

«L'invalidité au sens de la présente loi est la diminution de la capacité de gain, présumée permanente ou de longue durée qui résulte d'une atteinte à la santé physique ou mentale provenant d'une infirmité congénitale, d'une maladie ou d'un accident». L'évolution actuelle de l'AI n'est donc pas fortuite. Elle correspond à ce que l'on peut attendre en période de mauvaise conjoncture.

Face à des malades en bout de course, les réactions des médecins, dont l'avis demeure décisif pour toute demande, sont intéressantes.

En effet ces derniers sont amenés à jouer entre les diverses possibilités de la palette sociale, entre assurance maladie, aide sociale et assurance invalidité, alternativement, subsidiairement ou parallèlement. Sans doute parfois en méconnaissant l'ensemble des possibilités légales. Plus souvent, avec le sentiment, partagé par leurs patients et leur famille, qu'il vaut encore mieux être un rentier AI qu'un assisté.

Ainsi se pose la question d'une meilleure coordination entre tous les régimes sociaux. Un observateur ignorant nos structures aurait de la peine à se retrouver dans les multiples pièces de patchwork social helvétique. A partir de ce constat, on pourrait imaginer tout d'abord des démarches de coordination, en complément de celles visant à l'harmonisation interne de chaque régime. ■

GENÈVE

## Le logement toujours au centre des conflits

(jd) En matière immobilière, le canton de Genève est depuis longtemps le lieu de tous les excès. De tous les blocages également, ce qui à terme ne peut que nuire aux propriétaires comme aux locataires.

L'exiguïté du territoire, l'attraction exercée par un marché du travail en constante expansion ont provoqué un déséquilibre permanent entre l'offre et la demande de logements. Cette pénurie, mais aussi une structure de la propriété favorisant l'anonymat des détenteurs de capitaux immobiliers, ont pesé lourdement sur le niveau des loyers. Avant et plus que les autres régions du pays, Genève a connu les phénomènes liés à la spéculation: ventes et reventes à la chaîne, démolitions, changements d'affectation, congés-ventes.

Peuple de locataires à 85%, les Genevois se sont défendus vigoureusement par le biais de l'initiative et du référendum. Le canton connaît depuis 1962 déjà des restrictions légales aux transformations et aux démolitions d'immeubles d'habitation. Le dispositif est renforcé en 1983, à la suite d'une initiative socialiste, complété en 1985 au chapitre des congés-ventes, précisé en 1989 et augmenté en 1992 pour empêcher le maintien de logements vides sans motifs justifiés.

### Le légalisme face à la crise

La législation actuellement en vigueur, dans le but de «préserver l'habitat et les conditions de vie existants» et de protéger les locataires et les propriétaires d'appartements, interdit la démolition, la transformation et le changement d'affectation des immeubles d'habitation. Les dérogations sont exhaustivement énumérées et assorties de conditions strictes quant au genre et au loyer ou au prix, ces derniers devant répondre «aux besoins prépondérants de la population». Ce que la jurisprudence a traduit par un prix de 2400 à 3225 francs par an la pièce.

Si l'on y ajoute la loi sur les constructions et un aménagement du territoire qui délimite strictement les différentes zones, Genève dispose d'un corset législatif finement tissé.

La crise dans le secteur de la construction et une certaine détente sur le marché immobilier ont changé les données du problème. Aujourd'hui, la rénovation d'un parc immobilier en mauvais état viendrait à point pour relancer un secteur au bord de l'asphyxie. Par ailleurs, la rigueur de la loi a contribué au développement d'un double marché, celui des immeubles anciens où les loyers sont relativement abordables et celui des logements neufs mais chers.

1 <sup>ère</sup> annonce de demande AI			
	En chiffre absolu		En %
	1987	1994	1987-1994 progression
ZH	7331	9976	36%
BE	5646	7741	37%
FR	1566	2093	34%
BS	1539	2176	41%
GR	1344	1877	40%
TI	2169	2925	35%
VD	3894	7377	89%
VS	1970	2602	32%
NE	1237	1748	41%
GE	2351	4062	73%
JU	735	835	14%
CH	58132	74945	29%

JEAN-CHRISTIAN  
LAMBELET

professeur au Département d'économétrie et d'économie politique de l'Université de Lausanne et à l'Institut des Hautes études internationales (HEI) de Genève, directeur de l'Institut Créa, Université de Lausanne.

L'INVITÉ DE DP

## Réalité et perception

*On observe souvent des décalages étonnants entre la réalité – historique ou économique – et les perceptions prévalant dans le public. Illustrons cela au moyen de trois exemples, dont deux sont tirés de l'histoire et dont un concerne l'état actuel de l'économie vaudoise.*

Si l'on dit «Munich, Chamberlain, Tchécoslovaquie», pratiquement tout le monde pensera tout de suite «capitulation honteuse,

*appeasement*, petit pays sacrifié pour rien». Une toute autre interprétation, ou réalité, semble cependant émerger de récentes recherches historiques. Le vrai perdant de Munich serait ainsi Hitler, lequel voulait sa guerre en 1938 déjà, parce qu'il pensait (correctement) qu'il aurait plus de chances de la ga-

agner qu'une ou deux années plus tard. Quant à Chamberlain, lequel semble valoir beaucoup mieux que sa réputation, il ne se faisait aucune illusion sur l'Allemagne nazie et son chef; ce qu'il visait entre autres, et ce qu'il obtint non sans peine à Munich, c'était une période de répit, avant une guerre inévitable, pour permettre à l'aviation anglaise d'atteindre une masse critique adéquate. En d'autres termes, s'il n'y avait pas eu accord à Munich, et que la bataille d'Angleterre, ou quelque chose d'analogue, ait eu lieu en 1938 ou au début de 1939, la RAF aurait probablement perdu la partie – à chacun d'imaginer la suite.

### Fausse vérités

Deuxième exemple: tout le monde «sait» qu'historiquement parlant, les pays aujourd'hui développés se sont industrialisés à partir du milieu du 18<sup>e</sup> siècle grâce aux matières premières bon marché des pays en développement et, en particulier, des colonies d'antan. Or, selon Paul Bairoch, le plus connu sans doute des historiens économiques suisses, et ami sincère du Tiers Monde, cela n'est simplement pas vrai. Jusque vers 1950, les pays développés étaient en réalité exportateurs nets de matières premières. Car l'industrialisation en Europe et en Amérique du Nord s'est faite surtout avec du fer et du charbon, matières premières dont ces continents étaient abondamment pourvus, mais qui, sauf exceptions, faisaient défaut dans les pays en développement.

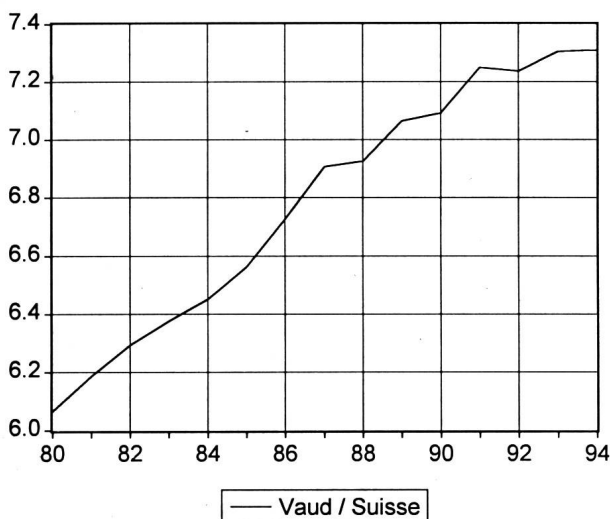
Lorsqu'on s'intéresse à un sujet quelconque, dont on ne connaît au départ que ce que tout le monde sait, et qu'on commence à regarder les choses de près, à examiner les faits, les informations, les chiffres disponibles, l'on s'aperçoit – trois fois sur quatre, dans mon expérience – que la réalité est probablement toute différente de l'image généralement admise. Un dernier exemple est l'état actuel de l'économie vaudoise.

Précisons tout de suite, avant qu'on ne nous traite d'optimiste endormeur, qu'il y a des problèmes économiques en terre vaudoise. Les principaux sont au nombre de quatre:

- le déficit «structurel» des finances publiques, dû aussi bien, dans le cas des finances cantonales, à une forte croissance des dépenses qu'à un allègement de la fiscalité dans les années de prospérité.

- Un taux de chômage anormalement élevé, lequel n'est pas nécessairement lié à une économie cantonale plus déprimée que la moyenne nationale, mais dont il se pourrait, selon divers indices, qu'il soit dû en bonne partie à des différences de comportement – toutes choses égales, on s'inscrit peut-être plus facilement au

RAPPORT EN % DES CONSOMMATIONS D'ELECTRICITE  
DU CANTON DE VAUD ET DE LA SUISSE



●●●  
D'où la proposition du Conseil d'Etat d'assouplir quelque peu le dispositif, notamment en levant l'interdiction de transformer, pour la remplacer par le système de l'autorisation, en acceptant sans autre des transformations dont l'effet sur les loyers n'excède pas une augmentation de 15% et en modulant le critère des besoins prépondérants de la population selon le lieu de situation de l'immeuble et la dimension des pièces et du logement notamment.

Dès la présentation du projet, l'association des locataires (ASLOCA) a annoncé le lancement d'un référendum qui obtiendra très probablement le soutien de toute la gauche. Au vu de l'attitude des Genevois, traditionnellement favorables aux locataires, ce référendum a des chances de succès. Mais on peut douter que cela profite à terme aux locataires: l'habitat continuera de se dégrader, les investisseurs craindront une législation rigide, et les habitants de logements neufs assumeront toujours le coût d'un marché scindé en deux. En choisissant d'agir d'abord pour la défense des situations acquises, la gauche néglige les intérêts des nouveaux arrivants sur le marché du logement.

Est-ce trop demander aux forces politiques genevoises de trouver une solution de compromis favorable à tous les locataires et qui redonne vie à un marché immobilier singulièrement anémique? ■