

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 32 (1995)  
**Heft:** 1209

**Artikel:** Prix du logement : pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué?  
**Autor:** Delley, Jean-Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1015461>

### **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:** 29.01.2025

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

# Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué?

## COÛTS COMPARÉS

Prix du m<sup>2</sup> habitable et chauffable:

Projet Altherr+Traber 2210.-

Prix courant moyen en Suisse 4-5000.-

Modèle standardisé en Allemagne et en Hollande 1200.-

Maison américaine en bois, de bonne qualité 1000.-

Maison canadienne bon marché 500.-

(\*Selon Wuest et Partners)

(jd) En Suisse, le coût de la construction est élevé, trop élevé. Et cela malgré la récession qui a durement touché ce secteur. Le prix des terrains n'explique que très partiellement ce phénomène. De nombreux autres facteurs interviennent: l'opposition des voisins à un projet économique qui ne reflète pas le standard du quartier, par crainte d'une dévalorisation de leur propre bien immobilier; les exigences multiples du droit de la construction; l'attitude des promoteurs qui misent sur le tape-à-l'œil plutôt que sur la simplicité – il est plus intéressant de vendre cher que bon marché – à laquelle répond celle des investisseurs qui recherchent la construc-

tion cossue; l'absence de planification et les procédés artisanaux caractérisant encore la branche; les banques enfin, qui ont intérêt à des prix élevés pour placer leurs capitaux en hypothèques.

Techniquement, il est aujourd'hui possible de mettre sur le marché des logements à des prix inférieurs de moitié à la moyenne helvétique. En 1992, les architectes Saint-Gallois Altherr et Traber ont tenu le pari d'offrir 15 logements de 5 pièces pour un loyer mensuel de 1500 francs.

Lors d'un séminaire organisé récemment à Zurich par l'association «Agir pour demain», 150 représentants de la branche immobilière ont comparé et analysé six projets de logements bon marché, sélectionnés après un appel d'offre auprès d'architectes (*Die Weltwoche*, 9 mars 1995). De ce séminaire, on peut retenir les conclusions suivantes:

- Il est possible de construire à un prix de 2200 francs le m<sup>2</sup> habitable (moyenne suisse: 4000-5000 francs) sans restriction de confort et sans porter atteinte au caractère fonctionnel du logement.

- Pour ce faire, il faut définir une enveloppe budgétaire précise que le promoteur s'engage à respecter.

- La réalisation de cet objectif implique le choix de fondations simples, d'éléments de construction compacts et d'agencements de cuisine et de salle de bain économiques.

- La réduction de moitié du coût usuel de la construction n'épuise de loin pas toutes les possibilités de rationalisation. C'est dire que le prix de 2200 francs le m<sup>2</sup> ne représente pas le seuil minimal.

Le problème primordial n'est donc pas de nature technique – on sait construire bon marché – mais économique: comment faire fonctionner le marché de manière à ce que les prix baissent? Deux pistes en guise de réponse. D'abord pousser à la baisse le prix du terrain en dissuadant fiscalement les propriétaires immobiliers de geler leurs biens dans l'espoir d'une hausse à terme. Sans quoi le marché immobilier restera un marché dominé par une offre définie non par les coûts, mais par ce que les demandeurs sont prêts à payer. Et puis, la concurrence internationale pourrait bien contribuer à abaisser le prix de l'immobilier, par la pression sur les salaires. En effet, leur niveau élevé s'explique surtout par un indice des prix supérieur aux pays voisins, une différence imputable pour moitié au coût élevé du logement. La compétitivité de l'économie suisse pourrait bénéficier d'une baisse des salaires, à condition que baissent également les loyers. ■

## POLITIQUE DE LA DROGUE

### La preuve par l'acte

(jd) Le Conseil fédéral avait d'abord envisagé d'opposer un contre-projet constitutionnel aux deux initiatives extrémistes et rivales en matière de drogue. Il était en effet tentant pour l'exécutif de renvoyer dos à dos les partisans de l'abstinence et de la répression et les chantres de la libéralisation et du monopole étatique du commerce des stupéfiants et de réunir une majorité populaire derrière une solution moyenne et raisonnable.

Le gouvernement vient donc de renoncer à son idée. Les deux initiatives seront soumises au peuple successivement – la procédure légale l'exige – sans contre-projet.

La décision est sage. Ces initiatives n'apportent aucune contribution positive au problème de la drogue. Elles participent d'une guerre de religion qui oppose des opinions aussi catégoriques qu'abstraites dans un débat stérile. Situer ce débat au niveau constitutionnel, c'est perdre un temps précieux et alimenter un conflit sur des principes très éloignés des drames concrets que suscite la drogue. La gestion du problème de la drogue exige au contraire des actions multiples, combinant aussi bien la prévention, la thérapie, l'accompagnement social que la répression. Les bases légales fédérales et cantonales sont largement suffisantes pour faire démarrer ces actions. A l'issue du programme expérimental de distribution contrôlée de stupéfiants et des nombreuses actions entreprises en matière de prévention et de thérapie, on pourra alors tenir compte des résultats obtenus et améliorer si nécessaire le cadre légal. En sachant de quoi l'on parle. Dans l'intervalle, il faudra convaincre le peuple de rejeter vigoureusement les propositions des marchands d'illusions. ■