Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 41 (2004)
Heft: 1588

Artikel: Les promoteurs boudent le locatif
Autor: Tille, Albert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1019008

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: 11.05.2025

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

Les promoteurs boudent le locatif

La construction de logements locatifs est en panne et la pénurie généralisée. A l'inverse, c'est le *boom* pour les maisons individuelles et les appartements en propriété. Voilà la tendance lourde qui se dégage du dernier recensement de l'Office fédéral de la statistique.

La pénurie de logements sévit dans la plus grande partie de la Suisse. Une minorité de cantons parmi lesquels Glaris, Jura, Argovie et Thurgovie ont un marché considéré comme équilibré. Le taux de logements vacants y est supérieur à 1,5%. A l'inverse, la situation est particulièrement sévère à Genève, Zurich, Zoug, Bâle-Ville et Vaud où le taux de logements vacants ne dépasse pas 0,5%.

La pénurie ne date pas d'hier. Le nombre de logements vacants n'a cessé de diminuer à un rythme accéléré depuis 1998. En bonne logique du marché, les promoteurs auraient dû construire à tour de bras, pour répondre à la demande grandissante des locataires et pour offrir du travail dans la construction qui ne demande que cela. Les faits n'ont pas suivi la théorie.

Logements en propriété

L'Office fédéral de la statistique qui recense le marché tous les dix ans, constate une augmentation de 400000 logements (+ 13%) de 1990 à 2000. Si l'on retranche quelque 175000 demeures secondaires qui n'allègent en rien la pénurie, il reste 227000 logements nouveaux sur le marché. Mais un quart seulement des constructions nouvelles étaient destinées à la location, contre trois quarts à des logements en propriété.

Les Suisses sont traditionnellement présentées comme un peuple de locataires. Les choses changent lentement. En dix ans, le pourcentage de propriétaires de leurs logements a passé de 31,3 à 34,6%. Cette tendance n'est pas négative. L'augmentation est principalement due à la propriété par étage et moins à la maison individuelle dont la généralisation poserait des difficultés de transports et d'aménagement du territoire.

Echaudés par le *crash*

Mais tout le monde n'a pas accès à la propriété. Une augmentation du parc de locatifs est indispensable pour combattre la pénurie. L'Office fédéral du logement tente d'analyser* les causes de la panne dans la construction destinée aux locataires. Les investisseurs institutionnels, comme les caisses de pensions et les assurances, tendent à se retirer du marché. Ils contrôlaient 48,5 % des logements locatifs en 1990 et 43 % seulement dix ans plus tard. Le *crash* immobilier des années nonante laisse des traces durables. Ajoutons que les pertes en bourse ont épongé les capacités financières des investisseurs et que les banques, échaudées elles aussi par le *crash*, deviennent plus prudentes dans leurs prêts. Dans ces circonstances, on pourrait attendre un encouragement public à la construction, notamment en direction des coopératives d'habitation. Mais Berne ne songe pour l'heure qu'à la rigueur budgétaire. *at*

*La Vie économique, n° 1, 2004. SECO, Berne.

Les rêves des «petites gens»

Quand on est sans diplômes (43%) et désargenté (37%), on vote pour l'UDC. L'institut *GfS* de l'Université de Berne, qui vient de livrer son analyse des élections fédérale du 19 octobre, accuse le grand écart des socialistes. Les «petits gens» ne partagent pas le monde entre la droite au service des riches (en argent et en savoir) et la gauche à l'écoute des pauvres. Les trois formations conservatrices rassemblent les deux tiers des électeurs avec un faible niveau de formation et des bas salaires, et seulement la moitié chez les diplômés et les hauts revenus.

Le populisme se métamorphose en feuilleton médiatique. Les sentiments remplacent la lutte. Une biographie exemplaire martelée méthodiquement, vouée au clonage - tout le monde peut rêver de la même destinée - pulvérise l'appartenance de classe. La conscience fuit la complexité et les risques de la globalisation. On adhère naïvement au modèle, bon ou mauvais, on lui pardonnera. L'homme remplace l'appareil. Ou moi ou personne menace Christoph Blocher quand les socialistes hésitent, débattent. Courageusement démocratiques mais désincarnés.

Le peuple, dépositaire de la «vraie vie», est parfois déraisonnable. Il vote alors pour la promesse d'un monde impossible. La parole publicitaire, qui colporte la bonne nouvelle et se nourrit de boucs émissaires, épuise les autres paroles. La parole visionnaire qui dessine des mondes nouveaux, la parole critique qui démonte le pouvoir, la parole du compromis qui cherche le consensus. Des paroles lentes, parfois incompréhensibles.

Il ne suffit pas, ou plus, de dire quelque chose de gauche. Les électeurs de l'UDC préfèrent l'irresponsabilité rassurante. Ils s'entichent de la réussite qui n'arrête pas de sourire. Blocher leur chuchote complice qu'ils font partie du même monde, tant pis si c'est un mensonge. Cette vie par procuration, bon marché, vaut le coup. Avec un chef-vedette en prise directe, sans médiation ni intermédiaire. Bref, sans politique, mais avec l'Albisgüetli. *md*