

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 89 (1991)

Heft: 9

Artikel: La construction dans les années 90 en Suisse

Autor: Wüest, H. / Gabathuler, C.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-234604>

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: 16.05.2025

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

La construction dans les années 90 en Suisse

H. Wüest, Chr. Gabathuler

Le marché de l'immobilier et, par voie de conséquence, celui de la construction se trouvent une fois de plus au centre du débat politique dans notre pays. Les investisseurs institutionnels se voient recommander une certaine réserve en matière d'investissements immobiliers. La Confédération, quant à elle, est invitée à prévenir les excès spéculatifs trop flagrants. Des mesures sont prévues pour rendre le marché du sol un plus «limpide». Les locataires revendiquent des mesures de protection contre les augmentations de loyer injustifiées. Des programmes de construction de logements sont en place pour faire face à la crise chronique qui sévit dans ce domaine. La situation acutelle se trouve encore aggravée par l'augmentation des taux hypothécaires.

Der Immobilienmarkt und damit auch der Baupunkt sind einmal mehr in den Brennpunkt der innenpolitischen Diskussion geraten. Den institutionellen Anlegern wird Zurückhaltung bei Immobilieninvestitionen nahegelegt. Der Bund wird aufgefordert, extreme spekulative Auswüchse im Immobilienmarkt zu verhindern. Der Bodenmarkt soll mit Massnahmen «flüssiger» gestaltet werden. Mieter fordern Massnahmen zum Schutz vor ungerechtfertigten Mietaufschlägen. Mit Wohnbauprogrammen soll der herrschenden Wohnungsnot entgegengetreten werden usw. Verschärft wird die momentane Situation zusätzlich durch die nach oben in Bewegung geratenen Hypothekarzinsätze.

La rénovation des bâtiments revêt une importance croissante, car l'actuel boom de la construction ne saurait tromper: au cours de ces dernières années, on n'a pas constaté une demande significative sur le marché de la construction. De même, le développement rapide du secteur du bâtiment, notamment vers la fin des années 80 ne saurait être attribué à une situation conjoncturelle favorable. Une analyse plus fine du marché de la construction montre nettement que l'essor de ce secteur provient essentiellement de l'augmentation du nombre des chantiers de transformation et de rénovation. Alors qu'en chiffres réels, les investissements dans les cons-

tructions nouvelles stagnent depuis 1984, les sommes engagées dans les rénovations, les transformations et l'entretien connaissent des taux de croissance réels de l'ordre de 10 pourcent par an. Par rapport au volume global des constructions, le taux de croissance des investissements consacrés aux rénovations, aux transformations et à l'entretien représente pratiquement le double de celui de l'augmentation des constructions nouvelles. En 1989 déjà, plus des 14 milliards de francs ont été dépensée pour entretenir le parc immobilier suisse, pour en conserver ou en augmenter la valeur. La rénovation de l'habitat représente d'ores et déjà un

secteur de marché important pour l'industrie du bâtiment! La moitié au moins des sommes consacrées à la construction sont investies dans des immeubles déjà existants.

Contrairement à ce que l'on a pu observer au cours d'autres périodes de haute conjoncture sur le marché de la construction, le secteur de la rénovation et de la transformation ne s'est pas affaibli vers la fin des années 80: il s'est, au contraire, considérablement renforcé.

Les besoins de renouvellement du parc immobilier figurent encore au programme

Le parc immobilier suisse se compose actuellement de quelque 2,2 millions de bâtiments et représente une fortune d'environ 1200 milliards de francs (il ne s'agit là que de la valeur d'assurance des bâtiments). Cette somme correspond environ à quatre fois la valeur du produit national brut de la Suisse. Cependant, le prix effectif du volume total des constructions, calculé sur la base de la valeur de remplacement, devrait se situer autour de 1500 à 1800 milliards de francs.

La surface construite en Suisse s'élève à environ 170 000 hectares. Si l'on ajoute à la valeur des constructions celle du terrain sur lesquelles elles sont édifiées, notre parc immobilier peut être estimé à un minimum de 2,5 billions, ce qui correspond à une propriété immobilière de plus 400 000 francs par habitant. Il s'agit là d'une énorme fortune de l'économie nationale qu'il convient de gérer en conséquence.

Les besoins de rénovation dus au vieillissement

La substance bâtie que l'on trouve actuellement dans notre pays est relativement jeune. Plus de la moitié des bâtiments ont été construits après 1950; un quart entre 1900 et 1950; un quart également avant 1900. Un certain nombre de facteurs et de développements mettent toutefois en évidence la nécessité toujours plus imminente de procéder à une rénovation approfondie des nos bâtiments. Cette constatation vaut également pour le domaine du génie civil. Il convient de rappeler à cet égard les discussions en cours à propos de l'assainissement des ponts enjambant nos routes nationales.

D'une façon tout générale, les besoins en matière de rénovation sont engendrés par

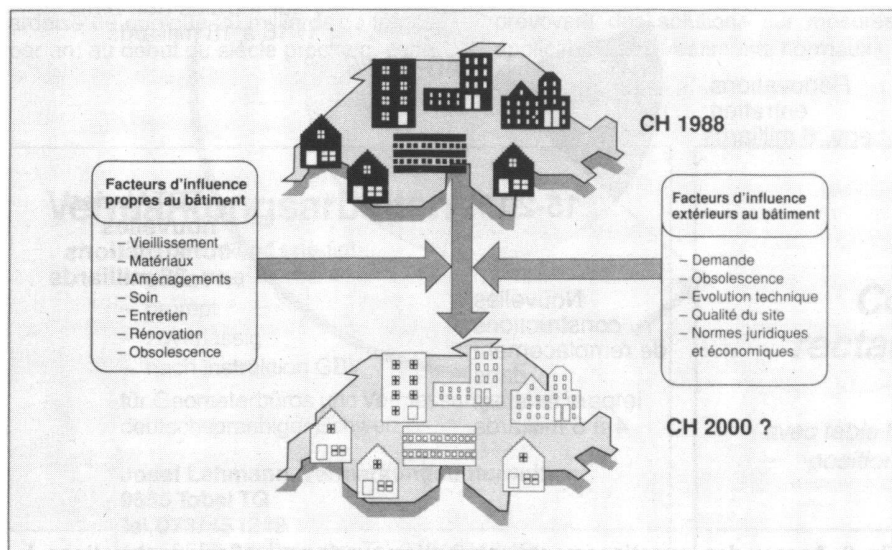


Fig. 1: De nombreux facteurs influenceront le marché immobilier de demain.

Construction et Énergie, no 2, janvier 1991.

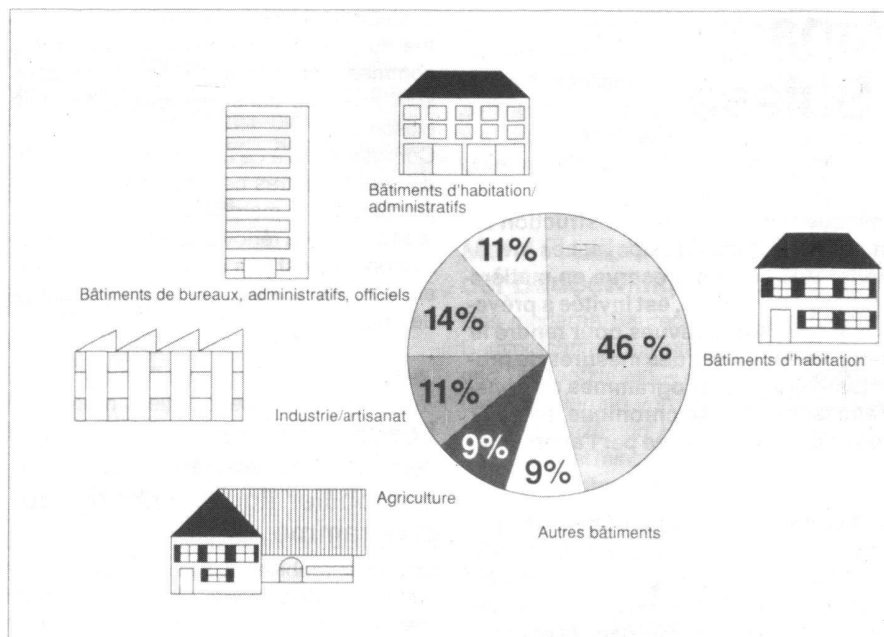


Fig. 2: Principales catégories de bâtiments en pourcent du parc immobilier global, d'après la valeur d'assurance. Etat au 1. 1. 1988.

la perte de valeur due au vieillissement des bâtiments. Si l'on admet qu'il convient de conserver leur valeur aux bâtiments de façon permanente et optimale, ces derniers, ou certains de leurs éléments, doivent être périodiquement rénovés. Ainsi, on constate par exemple qu'en matière d'habitation, le cycle de rénovation est d'environ 20 ans; pour ce qui est de la technique du bâtiment, cette fréquence se situe entre 30 et 50 ans.

De plus, divers autres phénomènes viennent s'ajouter au seul facteur du vieillissement pour renforcer les besoins de rénovation.

Du fait du vieillissement croissant de la population, on observe en Suisse un cumul considérable des surfaces d'habitation occupées par la tranche la plus âgée de la population. A l'avenir, cette circonstance conduira automatiquement à la libération d'un nombre croissant d'appartements anciens. C'est ainsi que, dans les quinze années à venir, un cinquième de la substance habitable totale du pays redeviendra disponible sur le marché. Dans les villes d'une certaine importance, cette évolution concerne même un tiers des appartements. Dans de tels proportions, c'est un phénomène entièrement nouveau que les marchés de l'immobilier et de la construction doivent se préparer à affronter!

Moins-value fonctionnelle de la substance bâtie

Les progrès techniques constituent un facteur supplémentaire de l'augmentation des besoins de rénovation. Bien plus encore que le marché de l'habitation, le

monde du travail est sujet à de profondes transformations. A une cadence variant dans une fourchette de 5 à 15 ans, un nombre considérable de places de travail sont régulièrement rééquipées en fonction de nouvelles techniques de production (robotisation, machines-outils commandées,

etc.). Cette circonstance génère fréquemment des besoins complètement nouveaux en matière d'équipement des bâtiments.

Nombre de bâtiments existants ne se prêtent guère aux nouveaux équipements et aux réaménagements rendus nécessaires par l'évolution de la technique. Dans le secteur de la production, la construction de nouveaux bâtiments pour les remplacer représente dès lors souvent la meilleure solution. Cette profonde restructuration est ainsi à l'origine de la plus grande partie des constructions nouvelles dans le domaine des bâtiments industriels et commerciaux. Les usines désuètes et mal situées sont désaffectées, abandonnées, et reconstruites ailleurs. L'écart entre le prix de l'ancien terrain, souvent situé de façon centrale, et celui du nouveau site permet généralement de financer le plus gros des coûts de l'opération et rend celle-ci doublement intéressante. Une situation analogue, quoique sensiblement moins dramatique, prévaut également dans le domaine des bâtiments occupés par des bureaux et des entreprises de services. Là aussi, l'équipement technologique toujours plus important des places de travail est appelé à se poursuivre. La rénovation et le rééquipement des immeubles concernés vont devenir une règle générale. Cette tendance ne concerne pas seulement les anciens bâtiments mais aussi les immeubles administratifs des années 50, 60, 70, voire

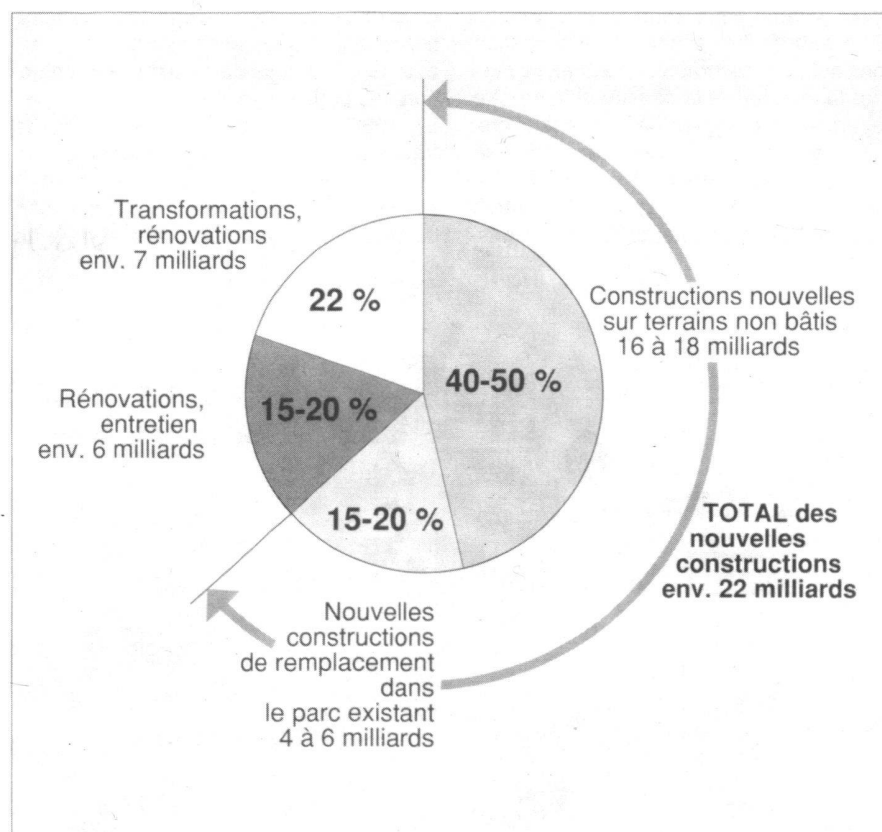


Fig. 3: Aperçu des investissements consentis pour de nouvelles constructions, la rénovation et l'entretien dans le secteur de l'habitat en 1987.

ceux des années 80. Elle est confirmée par les investissements consentis dans le secteur des bâtiments administratifs: les prestations des entreprises du bâtiment dans le domaine de la rénovation des immeubles de services ont plus que quadruplé au cours des dix dernières années, et ce parallèlement au boom de la construction de nouveaux ensembles du bureaux qui a presque triplé.

Les facteurs évoqués ci-dessus, ainsi que d'autres tels que le nombre restreint des démolitions, les effets de la protection de l'environnement etc., permettent de penser que le potentiel de renouvellement va encore fortement augmenter. En effet, ce ne sont pas seulement les anciens bâtiments qui font l'objet de mesures de rénovation, mais également, et de plus en plus, ceux qui sont issus de la haute conjoncture. L'évolution galopante du prix des terrains accélère en bien des endroits le processus des restructurations des bâtiments et même de quartiers entiers.

La rénovation de l'habitat est-elle une obligation ou un exercice de style?

Il faut dès lors s'attendre, pour l'ensemble du parc immobilier, à voir se manifester prochainement des besoins considérables dans le domaine de l'entretien et de la rénovation des bâtiments. Ne serait-ce que pour garantir les aptitudes fonctionnelles de ceux-ci au début du siècle prochain, il conviendra, à moyen terme et pour l'ensemble de la Suisse, de consacrer au moins 1 pourcent de leur valeur – à long terme il s'agira même de 1,2 pourcent – aux divers travaux les plus importants. Cette tâche représente une somme comprise entre 12 et 15 milliards de francs par année. Mais pour assurer l'entretien et la rénovation de la substance bâtie au cours des années 90, il faudrait s'acquitter d'une ardoise de quelque 20 milliards de francs par an; au début du siècle prochain, cette

somme annuelle atteindra même 25 milliards de francs. L'entretien et la rénovation des bâtiments vont donc prendre une ampleur qui s'inscrira plus ou moins dans l'ordre de grandeur du volume des constructions nouvelles actuelles.

En l'an 2000, plus de 90 pourcent des bâtiments existant aujourd'hui seront encore en service. Il est donc erroné de croire que les besoins futurs pourront être satisfaits par la seule construction de nouveaux bâtiments. Pour garantir l'adéquation future de notre parc immobilier, l'«obligation» ne suffira pas et il conviendra de recourir en plus à l'«exercice de style».

Il ne fait pas de doute qu'au cours de la décennie à venir, la rénovation et l'assainissement des bâtiments va également continuer à prendre de l'importance.

Le débat politique doit donc s'orienter de façon accrue vers les nécessités de la rénovation de l'habitat. Les mesures qui ne prévoient que la solution des constructions nouvelles ne prennent en compte qu'un aspect partiel des marchés de l'immobilier et de la construction. Eu égard aux tâches qui s'imposent dans l'intérêt du parc immobilier suisse, elles peuvent même s'avérer contre-productives. Compte tenu des développements évoqués ci-dessus, les revendications exprimées au début de cet article acquièrent une portée différente de celle qui leur est généralement attribuée jusqu'à maintenant. Ainsi, par exemple:

- au lieu de rendre plus ténue la réserve de terrains à construire, il conviendrait d'accroître le dynamisme de la rénovation de l'habitat;
- en lieu et place des programmes de construction d'immeubles d'habitation, développer des nouvelles stratégies en vue d'assainir ceux qui existent;
- plutôt que des lois et des ordonnances consacrées aux constructions nouvelles et à la protection des sites, promulguer un droit de la transformation prévoyant des solutions sur mesures applicables aux «bâtiments normaux»;

- au lieu d'alimenter la demande de prestations du bâtiment par le biais de programmes de construction de logements, orienter ce secteur vers les réalisations sur des objets déjà bâtis;
- plutôt que de bloquer les activités des investisseurs institutionnels, créer des instruments financiers intéressants en vue du prochain renouvellement de l'habitat.

En conséquence, le programme d'impulsion PI-BAT – Entretien et rénovation des constructions lancé par le Conseil fédéral va dans la bonne direction. En effet, les constructions réalisées dans la Suisse de demain dépendront dans une large mesure de ce que nous nous montrerons capables d'accomplir au niveau de la substance bâtie déjà existante. La mise en valeur des connaissances appropriées en matière de réalisation technique et de planification ainsi que la création des normes-cadres favorisant le processus de rénovation constituent les bases indispensables qui permettront de mener à bien ces tâches.

Les considérations qui précèdent s'appuient sur une étude intitulée: «Bauwerk Schweiz, Grundlagen und Perspektiven zum Bau- und Immobilienmarkt der 90er Jahre». Editeur: Wüest & Gabathuler, Raumplanung und Rauminformation, 8001 Zürich.

Adresse des auteurs:
Hannes Wüest, Christian Gabathuler
Raumplanung – Rauminformation
Limmatquai 1
CH-8001 Zürich

Vermarktungsarbeiten

übernimmt und erledigt

- genau
- prompt
- zuverlässig
- nach Instruktion GBV

für Geometerbüros und Vermessungsämter in der deutschsprachigen Schweiz

Josef Lehmann, Vermarktungsunternehmer
9555 Tobel TG
Tel. 073/45 12 19
oder 9556 Affeltrangen, Tel. 073/45 15 42

A VENDRE

Coordinatographie rectangulaire Haag-Streit

1200 × 1200 mm

avec table lumineuse, indicateur numérique de position, installation de télévision 5138.

Prix à discuter.
Tél. 021 - 731 21 21