

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 62 (1989)
Heft: 5

Vereinsnachrichten: Rapport annuel de l'USAL suisse

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>

RAPPORT ANNUEL DE L'USAL SUISSE

1. Economie et population

En Suisse, ainsi que dans le reste du monde, l'évolution générale fut à nouveau caractérisée par une économie en état de croissance. Malgré la débacle boursière d'octobre 1987 qui eut pour conséquence des pertes considérables, en particulier sur les marchés européens des actions, la récession à laquelle tout le monde s'attendait ne s'est pas produite. Peu de temps après cet incident, les valeurs indicatives ont à nouveau montré une tendance à la hausse. En Suisse, les mérites de la prospérité économique se sont fait particulièrement sentir: plein emploi, salaires réels en augmentation, renchérissement modéré et larges budgets dans le secteur public ont profité à tous. Cependant, le revers de la médaille est apparu de manière toujours plus évidente: le bruit, la pollution de l'environnement, la surproduction d'ordures et l'évacuation des déchets toxiques ont provoqué maintes discussions. Ce qui manquait, par contre, c'était l'esprit d'initiative. L'abondance régnant dans les pays industriels fut toutefois entravée par l'endettement des pays en voie de développement.

Le nombre d'habitants de la Suisse a également augmenté. Il s'est accru d'environ 40 000 par année pour dépasser, à la fin 1988, la limite des 6,6 millions. Une partie de l'accroissement de la population peut être attribuée à une augmentation des naissances, le reste est dû à l'entrée en Suisse d'adultes, à savoir de personnes à la recherche de travail ou de protection contre la persécution. L'immigration ainsi que les divorces (on comptait un divorce sur quatre mariages) ont contribué à l'augmentation du nombre des ménages, situé autour de 25 000 par année.

Le marché des capitaux n'a pas connu trop de fluctuations. Jusqu'à la fin 1988, l'offre en moyens d'investissement a légèrement dépassé les possibilités de placement en Suisse. En ce qui concerne les prêts hypothécaires, cela eut pour conséquence, d'une part, une réduction générale des taux d'intérêt et, d'autre part, une amélioration des conditions et plafonds des prêts. Au début de 1987 ainsi qu'en été 1988, la plupart des instituts de crédit ont baissé le taux d'intérêt pour hypothèques au premier rang de ¼%. Avec 5%, ce dernier se situait alors à nouveau autour de la moyenne des années précédentes.

2. Construction de logements et marché immobilier

Bien que l'apport en moyens financiers n'ait pas posé trop de problèmes aux personnes ayant l'intention de construire, l'acquisition de terrains à bâtir ne fut pas sans difficultés.

Le prix du terrain a connu une hausse jamais atteinte auparavant. En outre, les parcelles à bâtir accessibles faisaient souvent partie de tout un ensemble d'obligations dont l'entrepreneur devait se charger simultanément. L'achat d'un terrain demandait plus de connaissances professionnelles que de notions techniques de la matière. La discussion sur la question de savoir si le manque de terrains à bâtir effectivement disponible est dû à une accumulation privée ou à un empêchement de construire provenant de la part des autorités publiques s'est poursuivie en vain. Les démarches visant à améliorer la réglementation valable dans le bâtiment ne sortaient que très rarement du cercle des experts. Le public devait se contenter de l'initiative populaire Ville-Campagne contre la spéculation foncière. Cette initiative fut vivement rejetée, mais le lendemain déjà les journaux annonçaient que, par cette décision, le problème était loin d'être résolu à long terme.

Un autre facteur difficile fut le coût de la construction de logements. Malheureusement, ce chiffre n'est toujours pas recensé de manière représentative pour toute la Suisse, ce qui cause toujours des incertitudes, notamment en Suisse romande. L'indice zurichois des prix du matériel à bâtir a augmenté de 6,8% au cours des deux dernières années. Par conséquent, le renchérissement relatif aux travaux de construction fut deux fois plus élevé que celui des biens de consommation. Le secteur du bâtiment a connu une croissance particulièrement élevée. Selon l'avis de certaines personnes, le boom dans ce secteur a progressé de manière à dépasser ses capacités, ce qui a eu pour conséquence un échauffement de la situation conjoncturelle. D'autres personnes pensent que les causes du renchérissement doivent être cherchées dans des facteurs comme, par exemple, des délais plus courts ou des standards de logement plus élevés.

L'Office fédéral de la statistique fournit, depuis 1987, des renseignements plus détaillés au sujet de la construction de logements. Comme auparavant, l'évolution à court terme est déterminée à l'aide des 234 communes hébergeant plus de 5000 habitants. Contrairement aux années précédentes, le nombre des appartements nouvellement construits a diminué entre le 3^e et le 4^e trimestre de 1988. On ne peut pas encore dire s'il s'agit là d'un signe dénotant une diminution accrue de l'ensemble de la construction de logements. Cependant, il est certain que depuis 1984, où l'on comptait 445 249 nouveaux appartements, le volume de construction a légèrement baissé d'une année à l'autre. En 1987, on comptait en-

core 40 230 appartements nouvellement construits dans toute la Suisse. En ce qui concerne les petits appartements, les deux-pièces continuaient à remplacer les logements d'une pièce. En dehors de cela, les dimensions des appartements sont restées identiques. Dans les 96 régions urbaines, la construction de nouveaux logements a nettement diminué, tandis que dans les petites communes on a enregistré une augmentation continue, tendance qui est sans doute due à la répartition déséquilibrée des réserves en terrains.

Les statistiques officielles ne fournissent pas de réponse claire et nette à la question de savoir qui sont les constructeurs de ces nouveaux appartements. Pour des raisons techniques, on a recensé uniquement les communes comprenant plus de 2000 habitants. Mais la construction de logements a été transférée toujours plus en direction des communes plus petites. Ainsi, les constructeurs de plus d'un tiers des nouveaux appartements sont restés inconnus. De plus, les personnes faisant construire un immeuble ne sont souvent pas les mêmes que les futurs propriétaires. Les investisseurs institutionnels préfèrent acheter des immeubles déjà loués, tandis que les personnes privées acquièrent des maisons clé en main. Par ailleurs, les statistiques réunissent toutes sortes de personnes juridiques (à l'exception des sociétés coopératives construction et d'habitation) dans un seul groupe de constructeurs. Ce groupe, comprenant tout l'éventail, de l'établissement artisanal à l'investisseur institutionnel, fut responsable de 40,7% des immeubles construits en 1987, dans les communes comptant plus de 2000 habitants. Le groupe des constructeurs le plus important fut celui des personnes individuelles. Leur part qui, depuis un certain temps déjà, se situait autour de 50%, a même

atteint 55% en 1987. En ce qui concerne les sociétés coopératives, leur part du marché fut de 9,6%, pour 2518 nouveaux appartements. Selon les informations de l'USAL, il est douteux que cette part du marché ait pu être conservée en 1988. Toutefois, durant la même période, une certaine réticence s'est fait remarquer chez les investisseurs institutionnels également. Parmi les institutions d'utilité publique, la Logis Suisse Ticino SA, qui s'est attaquée à un important projet de construction, constituait une grande exception.

Malgré le manque de terrains à bâtir, le nombre des maisons particulières n'a pas cessé d'augmenter. Avec 30,7%, leur total représentait presque un tiers des unités d'habitation nouvellement construites en 1987. Par contre, les réserves d'habitation existant dans les zones déjà bâties n'ont quasiment pas été exploitées. Le nombre des appartements démolis diminue en permanence (en 1987, leur total s'élevait encore à 1634). L'augmentation du nombre d'appartements (3373 en 1987) était plutôt due à la transformation d'anciens logements. La discussion concernant une concentration de la population dans des quartiers d'habitation déjà existants a rencontré un vif intérêt auprès du public. Toutefois, on a constaté que les prescriptions en matière de construction ainsi que la technologie appliquée jusqu'à présent ne favorisaient guère une modification des normes actuellement en vigueur.

Les rénovations d'anciens appartements se sont poursuivies. On suppose que leur part au total des investissements a encore augmenté. Ces rénovations n'étaient pourtant

Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives de construction et d'habitation

Assemblée générale

Chers coopérateurs,
Nous vous invitons à la 32^e assemblée
générale ordinaire prévue pour le

samedi 3 juin 1989 à 13 h 15,

à Palexpo à Genève.

Ordre du jour

1. Procès-verbal de l'assemblée générale du 28 mai 1988.
2. Rapport annuel 1988.
3. Comptes annuels et bilan au 31.12.88.
Rapport des vérificateurs des comptes.
Vote sur la décharge au comité.

4. Elections (remplacement d'un membre démissionnaire du comité).
5. Propositions individuelles.
6. Divers.

Les membres ayant des propositions à présenter à l'assemblée générale sont invités à les faire parvenir par écrit d'ici au 6 mai 1989 au président M. E. Matter, case postale, 4005 Bâle 5.

Le président:

E. Matter

Le gérant:

W. Albrecht