

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 68 (1996)

**Heft:** 2

**Vorwort:** Introduction

**Autor:** Brun, Philippe

### **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:** 30.01.2025

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

**D**ans un contexte de crise prolongée de l'économie, de nombreux espoirs se fondent sur les caisses de prévoyance pour relancer le secteur de la construction. Or les investisseurs institutionnels hésitent aujourd'hui à placer dans l'immobilier, et notamment dans le logement social, car ils se trouvent eux-mêmes confrontés à de nouvelles difficultés. Ils acquièrent des biens immobiliers non pas dans le but de les revendre, mais pour les conserver en tant qu'éléments de leur fortune sociale. Celle-ci doit non seulement résister à l'érosion monétaire, mais également produire un rendement nécessaire à leur équilibre financier dans le long terme.

Or les investissements immobiliers n'offrent plus aujourd'hui toutes les garanties de sécurité. Le mode de financement du logement social, issu d'une période de forte croissance, ne fonctionne plus. Les collectivités publiques accordent des subventions à fonds perdus alors qu'elles se trouvent en crise financière. Les systèmes de subventionnement cantonaux et fédéraux sont construits sur une augmentation stable et conjointe des salaires et des loyers. Mais on constate aujourd'hui une stagnation, voire une diminution des revenus. Les immeubles mis sur le marché présentent un risque locatif à moyen et long terme, alors que d'autres véhicules de placements offrent de bonnes garan-

ties de sécurité et de meilleures perspectives de rentabilité. Les investissements immobiliers ne présentent plus beaucoup d'attraits.

Cependant, les caisses de prévoyance se doivent de diversifier leurs placements dans le but de limiter les risques.

Fort de ces constats, la CIA (Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève) s'est fixé comme objectif de proposer une alternative au système actuel qui réponde d'une part aux besoins prépondérants de la population en matière de logement et, d'autre part, aux exigences de la caisse en matière de rendement. La réflexion a ainsi porté sur quatre éléments constitutifs du logement social :

- le loyer et son évolution dans le temps
- le financement et la rentabilité
- le terrain (prix et disponibilité)
- la construction

Il est apparu très rapidement que la réalisation d'un tel objectif nécessitait obligatoirement une réduction des coûts de la construction.

En Suisse, les coûts de construction sont encore de 30 à 40 % plus élevés que dans les pays voisins. Les causes en sont multiples: cloisonnement des prestations, conditions de rétribution des maîtres d'œuvres et divers spécialistes, politique protectionniste, standards de confort élevés, opacité dans la formation des prix, longueur des procédures, etc.

La réduction des coûts de construction implique une action à de multiples niveaux :

- taille et structure des entreprises
- transparence des coûts
- étude et calcul du coût global du projet de construction dès la phase de conception
- rationalisation des techniques et des mises en œuvre
- nouvelles formules pour les contrats de mandats et contrats d'entreprise – les économies doivent être encouragées et rémunérées (par exemple contrat avec prix plafond et économies partagées)
- conception architecturale
- standards de confort
- réduction des délais d'exécution
- révision des normes et simplification des procédures

Dans une démarche cherchant à intégrer ces éléments et à optimiser le rapport coût-habitabilité-durabilité, la CIA a financé et publié deux études pluridisciplinaires portant sur le financement et la construction du logement social. Elle réalise aujourd'hui deux opérations-pilote dans le canton de Genève, dont les projets ont été conçus sous la forme du concours conception et construction.

Ce sont les résultats de ces concours que nous avons le plaisir de publier ici. L'avenir dira si la CIA aura réussi à tenir son pari: réaliser des logements de qualité, sans subventions, dont les loyers sont accessibles et maîtrisés dans le temps, pour une rentabilité financière répondant aux objectifs du maître de l'ouvrage.

*Philippe BRUN  
architecte, membre de la CIA  
Président du groupe d'experts*