

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 9

Rubrik: Lire - voir - entendre

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: 02.04.2025

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

C. Bovay, R.-J. Campiche,
F. Hainard, H. Kaiser,
Y. Pedrazzini, H. Ruh, P. Spescha

L'énergie au quotidien

Labor et Fides, Genève, 1987,
264 p., 25 fr.

Ce livre résulte d'une démarche interdisciplinaire à laquelle ont pris part des éthiciens et des sociologues. Il aborde la question de la consommation et de l'économie d'énergie dans une triple perspective:

– Il propose une théorie qui légitime l'économie d'énergie en tant qu'exigence éthique dans notre société (I^{re} partie).

– Il étudie les comportements et les attitudes des consommateurs individuels dans les processus de consommation d'énergie dans l'habitat collectif. Il



analyse en profondeur la manière dont la question de l'énergie est perçue par les consommateurs (II^e partie).

– Il esquisse trois stratégies complémentaires pour stimuler les économies d'énergie: l'amélioration de l'infrastructure, l'amélioration de l'information et le changement de notre style de vie (III^e partie).

Cette recherche est originale dans la mesure où elle décrit et analyse principalement la situation des consommateurs individuels. Ceux-ci sont en effet l'enjeu de pressions contradictoires: d'un côté, le discours de la publicité et l'évolution des modes de vie les incitent à consommer toujours davantage d'énergie, sous une forme directe (confort domestique, appareils, etc.) et indirecte (services, loisirs, etc.); de l'autre, le discours officiel leur fait porter la responsabilité de l'accroissement de la consommation d'énergie et leur enjoint de diminuer leur consommation.

L'étude met en évidence que les consommateurs apparaissent comme des victimes consentantes du système de consommation. Victimes dans la mesure où la consommation et l'économie d'énergie se révèlent complexes à maîtriser en raison d'une infrastructure qui n'incite pas à l'économie d'énergie et d'un flot d'informations souvent contradictoires ou difficiles à mettre en pratique. Mais les consommateurs dans l'ensemble sont satisfaits de cette situation, l'attrait du confort et l'hédonisme leur permettant de compenser en quelque sorte les angoisses ou l'impuissance qui sont les leurs.

Une étude importante sur les perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995

Il s'agit du volume 36 du *Bulletin du logement* qui vient de paraître et que publient l'Office fédéral du logement et la Commission de recherche pour le logement.

Cette étude, dont les auteurs sont MM. Christian Gabathuler et Daniel Hornung, ainsi qu'un Groupe de travail présidé par M. P. Gurtner, vice-directeur de l'Office fédéral du logement, montre l'évolution du besoin de logements d'ici 1995 dans vingt-cinq régions de Suisse.

On présente plutôt vingt-trois régions et deux zones restantes, dont l'une comprend, entre autres, la région de Genève*. Il est infiniment regrettable que l'on ait renoncé, dans cette étude, à traiter la région genevoise, d'autant plus que, comme chacun le sait, c'est peut-être dans cette région de notre pays que les problèmes du logement sont les plus aigus.

Nous invitons donc maintenant tous les responsables des coopératives d'habitation à se procu-

rer cette brochure auprès de l'Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne (prix 9 fr.), cote 725.036 f.

Dans l'avant-propos à cette étude, l'Office fédéral du logement écrit:

«Nous espérons que la présente étude favorisera le dialogue sur l'importance, la situation et la structure de la production de logements nécessaires dans le futur et qu'elle permettra de poser les jalons requis pour une action efficace dans ce domaine.»

Nous publierons, au cours des prochains mois, des articles qui discuteront, de façon approfondie, du contenu et des conclusions de cette étude.

Pierre Liniger

*Les études spécifiques concernant la Suisse romande sont celles relatives aux régions de Lausanne, Neuchâtel, Yverdon, La Chaux-de-Fonds, Fribourg et Sion-Sierre.

Concours

La Municipalité d'Aubonne a organisé un concours d'architecture pour des logements. *Habitation* en présentera ultérieurement les résultats.

L'exposition des projets est annoncée au Château d'Aubonne du 21 septembre au 3 octobre 1987.

Boom de la rénovation en Suisse – un marché de 8 milliards avec de bonnes perspectives

DOCUMENTATION SUISSE DU BÂTIMENT

-ieps-. Le marché de la construction ne sort pratiquement pas du gouffre. La construction de logements régresse. Les mandats publics stagnent. L'industrie du bâtiment espère donc en une amélioration de son potentiel dans le secteur de la rénovation et de la sauvegarde de la substance architecturale existante. Des doutes se manifestent toutefois également dans ce domaine. La Documentation suisse du bâtiment a par conséquent chargé ZSM Zutter Sommer Marketing SA, Bâle, de réaliser une enquête nationale sur le potentiel de rénovation et d'assainissement. Les résultats sont là: pour 1987, l'industrie suisse du bâtiment peut compter sur un volume d'investissement total de 8 milliards de francs suisses pour des travaux de rénovation et d'assainissement. Pour 1988, on peut compter avec une croissance de 13%, et la tendance devrait se maintenir jusqu'au milieu de la prochaine décennie.

Intitulée «Potentiel de rénovation chez les investisseurs institutionnels», l'enquête nationale de la Documentation suisse du bâtiment s'adressait aux gérances immobilières, aux coopératives de construction, aux banques, aux compagnies d'assurance, aux grandes entreprises suisses ainsi qu'aux services des bâtiments des cantons et des communes. Les 877 questionnaires retournés ont permis de baser l'évaluation sur un inventaire de 30 000 unités (environ 2,2 millions de bâtiments en Suisse). Les participants à l'enquête gèrent approximativement 20% du parc de logements en mains privées et ont budgétisé, pour

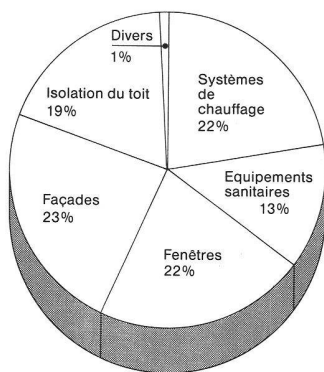
1987 et 1988, plus de 400 millions de francs suisses pour des opérations de rénovation et d'assainissement. En l'occurrence, une opération de rénovation est prévue au cours des deux prochaines années pour 6% des immeubles recensés, et les sommes nécessaires à cet effet sont déjà couvertes par des réserves correspondantes chez plus de 40% des personnes interrogées. Le volume d'investissement moyen pour un appartement dans un immeuble locatif se monte à Fr. 850.-, alors qu'il est de Fr. 2700.- pour un logement dans une maison individuelle. Il en résulte, pour 1987, un volume total de plus de 3,5 milliards de francs suisses pour la rénovation de l'assainissement de logements. Il convient d'y ajouter plus de 1 milliard de francs suisses pour les immeubles administratifs, et plus de 3 milliards de francs suisses pour d'autres catégories de bâtiments telles qu'industrie, arts et métiers, établissements hospitaliers, etc.

Il a également été possible de tirer au clair les causes et les motifs des opérations de rénovation. Pour les travaux d'assainissement généraux, on

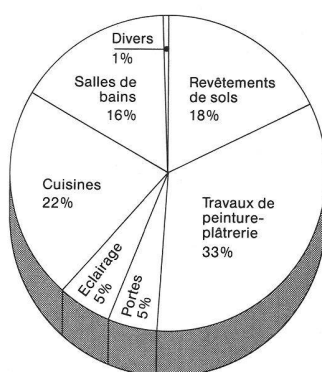
suite en page 34 ►

Importance des différents travaux de rénovation

Travaux généraux d'assainissement

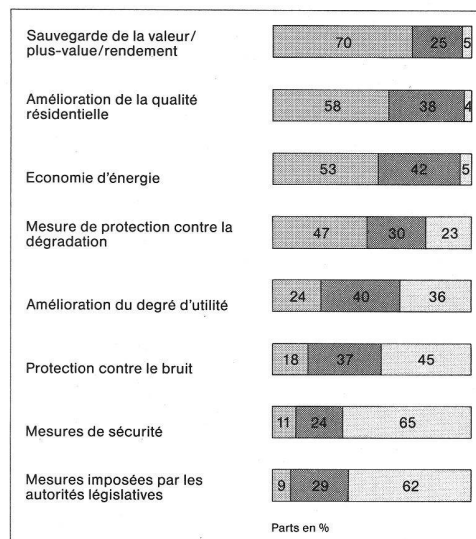


Rénovations intérieures



Données selon enquête No 15 de la Documentation suisse du bâtiment

Principales motivations en matière de rénovation



■ Raison importante
 ■ Raison partiellement importante
 ■ Raison peu importante

Données selon enquête No 15 de la Documentation suisse du bâtiment

Boom de la rénovation en vue?

-ieps-. Une enquête nationale représentative réalisée à la demande de la Documentation suisse du bâtiment a révélé qu'en 1987, il faudra compter dans le bâtiment avec un potentiel de rénovation de l'ordre de 8 milliards de francs suisses. Pour les années à venir, il faut compter avec un taux de croissance annuel moyen de plus de 10%. Comme l'a révélé l'enquête réalisée par ZSM Zutter Sommer Marketing SA, Bâle, on accorde une importance différenciée aux différents travaux de rénovation. Au niveau des travaux généraux d'assainissement, les façades, les fenêtres, les installations de chauffage et les isolations de toiture s'inscrivent au premier plan, alors que les travaux de plâtrerie-peinture ainsi que la rénovation des cuisines et des revêtements de sols arrivent en tête dans le secteur du second œuvre. Le rapport d'enquête général peut s'obtenir gratuitement auprès de la Documentation suisse du bâtiment, 4249 Blauen.

Plus de 8 milliards par année pour des travaux de rénovation – mais pourquoi?

-ieps-. Une enquête commandée par la Documentation suisse du bâtiment à l'institut spécialisé ZSM Zutter Sommer Marketing SA, Bâle, a révélé l'énorme importance des travaux de rénovation et d'assainissement pour l'industrie suisse du bâtiment. En moyenne, on a budgétisé pour les rénovations 850 francs suisses par appartement dans un immeuble locatif et 2700 francs par maison individuelle. Les motifs sont toutefois très différents. L'amélioration de la valeur et du rendement arrive nettement en tête, suivie par l'amélioration de la qualité résidentielle et les économies d'énergie. Les mesures légales arrivent en fin de classement; de l'avis des plus de 800 entreprises interrogées, elles ne revêtent qu'une faible importance relativement aux impulsions de rénovation. Le rapport d'enquête général peut s'obtenir gratuitement auprès de la Documentation suisse du bâtiment, 4249 Blauen.

Les loyers entre novembre 1986 et mai 1987 ont augmenté, en moyenne, en Suisse, de 1,4%

mais la situation
en Suisse romande
est tout à fait différente

Calculé tous les six mois, l'indice des loyers des logements pour l'ensemble de la Suisse accusait, en mai 1987, une hausse de 1,4% par rapport à novembre 1986. On avait constaté une augmentation de 1,5% entre mai et novembre 1986, et de 1,9% entre novembre 1985 et mai 1986. En l'espace d'une année, c'est-à-dire de mai 1986 à mai 1987, le niveau des loyers s'est élevé de 2,9%. La hausse d'une année à l'autre avait atteint 3,5% en novembre 1986 et 3,8% en mai 1986.

La progression de 1,4% que le niveau des loyers a subie, dans l'ensemble du pays, en mai 1987 par rapport à novembre 1986, est imputable aux majorations de loyers des appartements construits tant avant 1947 que depuis cette année-là, le renchérissement ayant toutefois été un peu plus fort dans la première catégorie. En outre, la prise en compte des appartements neufs mis sur le marché depuis la dernière enquête, dont les loyers atteignaient un niveau dépassant en moyenne de 8% environ celui du relevé précédent, a aussi contribué à faire monter l'indice des loyers. Même s'il n'est pas possible, lors des enquêtes sur les loyers, de se renseigner systématiquement sur les causes des hausses et des baisses, les rapports des informateurs permettent quand même de conclure que le renchérissement des loyers est partiellement imputable, surtout dans la catégorie des « anciens » appartements (construits jusqu'en 1947 et au début de la période suivante), à des rénovations.

L'enquête de mai 1987 portait sur plus de 100 000 loyers: elle a fait apparaître une proportion de 14% de loyers en hausse (16% en novembre 1986), de 81% (83%) de loyers inchangés et de 5% (1%) de loyers en baisse. Dans un bon tiers des cas en hausse, l'augmentation a été inférieure à 5%: cette hausse s'est située entre 5 et 10% dans près d'un tiers des cas, et entre 10 et 20% dans environ un cinquième des cas. Plus d'une augmentation sur dix s'est révélée supérieure à 20%. Quant aux baisses, elles se sont chiffrées à moins de 5% dans trois bons quarts des cas; elles ont oscillé entre 5 et 10% dans un bon dixième des cas et ont atteint 10% et plus dans un autre dixième des cas.

Voyons maintenant ce qu'il en est plus exactement en Suisse romande où l'on constate que quatre villes seulement ont un taux d'augmentation des loyers inférieur à 1,4% (moyenne suisse). Il s'agit de:

– Le Locle	1,1%
– Prilly	1,3%
– Sierre	1,1%
– Vevey	1,1%

Voici le taux d'augmentation des loyers, entre novembre 1986 et mai 1987, dans les 27 villes de Suisse romande:

– Bienne	1,9%
– Carouge	2,8%
– La Chaux-de-Fonds	2,6%
– Delémont	2,0%
– Fribourg	2,3%
– Genève	2,2%
– Lancy	2,0%
– Lausanne	1,6%
– Le Locle	1,1%
– Martigny	2,5%
– Meyrin	3,2%
– Monthey	2,1%
– Montreux	4,5%
– Morges	3,4%
– Neuchâtel	1,5%
– Nyon	3,7%
– Onex	3,2%
– Prilly	1,3%
– Porrentruy	1,6%
– Pully	1,4%
– Renens	2,4%
– Saint-Imier	1,8%
– Sierre	1,1%
– Sion	2,1%
– Vernier	3,5%
– Vevey	1,1%
– Yverdon-les-Bains	2,3%

Moyenne suisse = 1,4%.

HAB.

suite de la page 32

DOCUMENTATION SUISSE DU BÂTIMENT

mentionne en premier lieu les façades, les fenêtres, les installations de chauffage et les isolations de toiture, alors que les travaux de plâtrerie-peinture ainsi que la rénovation des cuisines, des salles de bains et des revêtements de sol ont la priorité au niveau du second œuvre intérieur. En l'occurrence, les efforts consentis pour améliorer la qualité résidentielle s'équilibrent approximativement avec les objectifs de rentabilité, comme le font ressortir les principaux motifs de rénovation, à savoir que le rendement, l'amélioration de la qualité et les économies d'énergie sont les principales raisons qui déterminent la mise à disposi-

tion des moyens financiers nécessaires. Les prescriptions et incitations légales ne revêtent par contre qu'une importance très secondaire.

Si les travaux de rénovation et d'assainissement ne semblent pas encore représenter plus de la moitié des dépenses consenties pour des projets de construction, l'enquête révèle néanmoins la grande importance de ce créneau du marché pour l'industrie suisse du bâtiment.

Le rapport d'enquête général peut s'obtenir gratuitement auprès de la Documentation suisse du bâtiment, 4249 Blauen.