

**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:** 3

  

**Artikel:** "Le manque de souplesse tue le marché, soyons fous!"

**Autor:** Petit-Pierre, Marie-Christine

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129463>

### **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:** 15.03.2025

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

## « LE MANQUE DE SOUPLESSE TUE LE MARCHÉ, SOYONS FOUS! »

Une rue autrefois animée de Genève. Les locaux vides se tiennent une morne compagnie. Des centaines de mètres carrés à louer, certains objets attendent preneur depuis quatre ans... «C'est une rue sinistrée», commente le régisseur. Une rue comme tant d'autres. Quelles sont les causes d'une telle inadéquation de l'offre par rapport au marché? Quel est le poids des taxes, des tracasseries administratives, oppositions en tout genres, sur le coût et le temps d'exécution d'un projet? Entretien avec Claudine Amstein, directrice de la Chambre vaudoise immobilière.

Englué dans des lois qui servent certes de garde-fou mais dont l'application entraîne des lenteurs mortelles, le marché immobilier n'en finit pas de sortir de l'ornière. Des locaux, conçus bien avant la crise, encombrant aujourd'hui un marché en pleine restructuration. Et la Suisse romande se retrouve avec plus de 381 000 m<sup>2</sup> sur les bras.

### INADÉQUATION AU MARCHÉ

«En 1985, on manquait de locaux commerciaux, explique Claudine Amstein. Les entreprises étaient en pleine logique d'expansion, elles s'agrandissaient, engageaient du personnel. Les locaux construits dans cet esprit sont arrivés sur le marché en 1990-1991, à l'heure des licenciements, des fusions et des faillites. Avec, aussi, l'arrivée des autoroutes de l'information, favorisant le travail à domicile. Les besoins avaient radicalement changé.»

Ce long temps de retard, cette inadéquation au marché, tient beaucoup à une lenteur toute helvétique en relation directe avec un perfectionnisme excessif.

«Les logements, comme les locaux commerciaux, devraient être considérés comme des produits et réagir à la loi de l'offre et de la demande.» Pour Claudine Amstein, il ne s'agit pas

d'enlever toute protection au locataire, d'interdire les recours ou de se passer des lois, mais d'alléger une structure terriblement lourde et contraignante.

### CEINTURE ET BRETelles

«Prenons une villa d'une valeur de 800 000 francs, elle sera grevée de 23 000 francs de taxes, soit 2,9% de sa valeur. A cela s'ajoutent encore d'autres frais, comme les droits de mutation. Et nous parlons ici d'un cas simple, sans oppositions qui ralentissent la réalisation du projet et augmentent d'autant les intérêts intercalaires.»

Pour la directrice de la Chambre vaudoise immobilière il ne s'agit pas de priver les citoyens de recourir, un droit fondamental, mais d'obtenir un traitement rapide des oppositions.

Autres facteurs de lenteur et de renchérissement, les lois à double emploi voire inutiles. «Pour lutter contre les congés-vente, la loi veut que le locataire puisse acheter son appartement si l'opportunité se présente. C'est une obligation légale et pourtant il doit demander une autorisation, qui a son coût. Ainsi plusieurs lois protègent le locataire du congé-vente. On pourrait n'en garder qu'une.»

Dans le délire perfectionniste les abris PC ont tenu une place de choix. «Les abris doivent être équipés de toilettes, lits, etc. Certaines communes riches ont même acheté cet équipement pour les particuliers. Heureusement, un mouvement de simplification se dessine aujourd'hui.»

Dans la lutte contre le gaspillage d'énergie, Claudine Amstein constate la même démesure, pourtant partie des meilleures intentions. «On nous a demandé un décompte individuel des frais de chauffage. Dans certains immeubles la pose de compteur coûte très cher. Un grand idéal mais qui ne tient pas compte de la réalité. Un appartement, suivant son emplacement dans l'immeuble, a plus ou

moins besoin d'être chauffé. Des locataires absents ne consomment pas d'énergie, mais il faut tout de même maintenir la chaudière en fonction pour leur retour. De plus, dans certains immeubles, la pose d'un système de compteur est très onéreuse. On peut économiser plus avec une bonne isolation. Il vaudrait mieux définir une valeur cible de consommation d'énergie et laisser le propriétaire se débrouiller en fonction de son immeuble.»

Dans l'esprit «ceinture et bretelles», citons encore l'obligation de raccorder un immeuble à la fois au gaz et à l'électricité.

### DIFFICILE RECONVERSION

Le manque de souplesse caractérisant l'offre immobilière se retrouve également au niveau de la conception.

«Nous n'avons pas imaginé qu'il faudrait peut être reconverter des bureaux en habitation. Nous nous retrouvons maintenant avec des locaux inutilisables. Quant à transformer en loft des bâtiments industriels, la loi ne nous y incite pas. Les personnes intéressées par ce genre de logement désirent créer leur propre environnement. Leurs «créations» ne seront pas forcément au goût du prochain locataire. Et la loi nous oblige à tout remettre en état à nos frais. Difficile dans ces conditions de donner carte blanche aux habitants. Ce qui serait pourtant nécessaire.»

» De plus, si intellectuellement tout le monde est persuadé de la nécessité de créer des zones mixtes, dans la réalité, industrie et logements sont toujours séparés. Cela ne vaut pas la peine de demander le déclassement d'une zone pour quelques habitations.»

Des solutions figées, des lois dépassées, quand est-ce que la Suisse retrouvera le grain de folie indispensable à toute créativité?

*Marie-Christine Petit-Pierre*