

Dans ce numéro, un article vous intéresse en page 5

JAA 1211 Genève 11

# Entreprise

Commande

PUBLICATION DE LA FÉDÉRATION DES ENTREPRISES ROMANDES GENEVE

ADMINISTRATION: CP 5278 1211 GENEVE 11

N° 2787 6 FÉVRIER 2004

EDITORIAL

## Verdict de l'OCDE sur l'économie suisse: la réforme ou la relégation

Parole d'OCDE n'est pas parole d'Évangile. N'empêche. Le simple maintien du système de sécurité sociale et, plus généralement, de la richesse de ce pays et de ses habitants par rapport à ses voisins européens passe par l'adoption de force réformes. Toutefois, les solutions permettant de booster l'économie nationale pour recréer des revenus à distribuer ne viendront pas du ciel, mais bien des efforts conjugués et douloureux à la fois des habitants de ce pays. Avis aux amateurs de contrat social renouvelé: cette fois-ci, il ne s'agit plus de répartir les fruits de la richesse collective, comme pendant les Trente Glorieuses de l'après-guerre, mais de couper les vieilles pousses et d'en planter patiemment de nouvelles, plus et plus vite que ne le font les concurrents. Entre la relégation en deuxième ligue et la réforme, le moment du choix est (enfin) arrivé.



Par Pierre Weiss

Le dernier rapport de l'organisation économique consacré à la Suisse ne laisse en effet pas d'inquiéter. Pour le passé, on ne peut que constater un dramatique écart de croissance entre ce pays et les vingt-neuf autres membres de l'organisation; 1,25% de croissance annuelle moyenne du PNB pour les deux dernières décennies contre 2,75%. Un fossé plus ou moins béant, selon la définition du laps de temps, qui remonte en l'occurrence à la première crise pétrolière. Un fossé qui se marque en conséquences déplaisantes sur le niveau de vie des Suisses. Au point que l'Autriche, cet autre petit pays alpin qui a connu successivement les Allemands, les Alliés et l'UE, va finir par dépasser la Suisse!

Pour le futur, en revanche, tout reste à faire. Deux problèmes essentiels se posent: identifier les vraies causes du déclin - relatif - de la Suisse, mettre en œuvre des réformes efficaces et donc en partie dérangeantes, voire douloureuses. Pour le premier, l'OCDE livre un diagnostic et une posologie cinglants pour les conservateurs de toutes obédiences; ses trois concepts-clés sont politique monétaire, concurrence et assainissement des finances publiques. Pour le second, en revanche, les responsabilités du retour à meilleure fortune, de la mise en œuvre des réformes seront de facto partagées entre chefs d'entreprise, élus et citoyens. Autant dire que l'on n'est pas encore sorti de l'auberge où, comme le dit le proverbe allemand, trop de cuisiniers gâtent la bouillie.

Quels sont les trois défis principaux de l'économie suisse aux yeux des docteurs de l'OCDE? A court terme, le plus urgent est de soutenir le redressement en cours et de minimiser les risques de déflation. La tâche de la Banque nationale ne sera pas simple. A moyen terme, d'accroître le potentiel de croissance, ce qui passe par plus de productivité. Les prix suisses sont trop élevés, d'environ 20%, en raison d'un marché lacunaire. L'accusation est d'importance. Elle implique un durcissement de la législation sur la concurrence et davantage de libéralisations. A plus long terme, l'OCDE insiste sur la nécessité d'assainir les finances publiques, tous niveaux confondus. Le frein aux dépenses fédéral est une bonne chose; son adoption par les cantons en serait donc une excellente. Sinon, avertissent les chirurgiens du Château de la Muette, il faudrait tailler dans les dépenses, notamment sociales - en clair dans les retraites, dont l'horizon 2015 reste sombre; il convient en particulier de ne les anticiper sous aucun prétexte, dans le privé comme dans le public. Ce sont là des options d'autant plus dures à choisir qu'elles exigent constance et cohérence dans leur mise en œuvre. Il faudrait aussi ingurgiter de nouvelles potions fiscales. Inutile de préciser que ces dernières iraient précisément à fins contraires.

Mais les bons diagnostics ne suffisent jamais. Encore faut-il prendre avec régularité ses médicaments. Or les doutes sur la volonté de guérir sont livrés par trois types de patients différents. D'abord par les fondamentalistes du développement durable. Ensuite, par les impatientes de la répartition immédiate, les nostalgiques de la social-démocratie conquérante, du toujours plus, qui n'ont pas encore compris que le monde avait changé et que la Suisse s'était endormie sur ses lauriers. Enfin, par une partie de la population, désécurisée par certaines détériorations de son niveau de vie et de plus en plus sceptique envers les apôtres de la croissance toujours remise à demain. Surtout qu'un tiens vaut toujours mieux que deux tu l'auras.

La didactique seule ne suffira peut-être pas à convaincre. Les comparaisons avec les voisins auront davantage de poids. On ne peut plus se contenter d'éviter de nouveaux «groundings».

Deux problèmes essentiels: identifier les causes du déclin, mettre en œuvre des réformes efficaces.

DANS CE NUMÉRO

Emploi «précaire», mais... 2

Selon deux études, le travail sur appel semble présenter plus d'avantages que d'inconvénients. Faut-il dès lors vraiment légiférer?

Ecole... et journalistes en question 3

Les enseignants genevois sont-ils favorables ou non à la réforme de l'école primaire? Deux enquêtes montrent des majorités différentes, mais les journalistes ne semblent pas très attentifs... sauf à leurs propres humeurs.

Habitat modulable 4 et 5

Ne devrait-on pas construire (moins cher) des habitations dont la durée de vie serait plus courte? Autre proposition: une maison qui s'adapte à la trajectoire de vie de ses occupants.

LDTR en question 5

A Genève, la Commission d'évaluation des politiques publiques a analysé les effets de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation et montre les distorsions qu'elle peut entraîner.

Dollar faible: quels effets? 6

Le dollar persiste dans sa faiblesse sur les marchés des changes, l'économie américaine y voit surtout des avantages et le reste de la planète s'interroge.

Emploi dans le monde: pas la joie 7

Alors que les statistiques du BIT font apparaître des taux de chômage encore jamais atteints, l'OCDE montre une tendance à un accroissement de l'immigration de travail et des difficultés d'intégration persistantes.

PROPOS

## Etat Providence, Etat dirigiste? Etat responsable!

Dans la rubrique «L'invité» de la Tribune de Genève du 22 janvier 2004, Armand Lombard, président de Genilem et de Bisange, s'en prenait à l'«Etat Providence». Entendez: celui à qui certains politiciens confient ou veulent confier de plus en plus de responsabilités, qu'on appelle au secours pour un oui ou pour un non, qui s'arroge de plus en plus de prérogatives, qui devient de plus en plus pesant, au détriment de la responsabilité personnelle et de la liberté d'entreprendre.

Or, pour Armand Lombard, «l'Etat Providence ne peut être que chacun de ses concitoyens! La providence, c'est le courage individuel». Pour illustrer son propos, Armand Lombard donne un certain nombre d'exemples, dont celui de Lully, dans la campagne genevoise, où une zone de constructions récentes a été complètement inondée et dévastée en novembre 2002 à la suite de pluies diluviennes. Le ruissellement le long du coteau, le débordement de l'Aire et le refoulement de la nappe phréatique s'étaient conjugués pour envahir sous-sol et rez-de-chaussée de ces maisonnettes. Enquêtes et actions en justice sont encore pendantes. Commentaire d'Armand Lombard à l'appui de son propos: «Le propriétaire qui a acheté sans réfléchir un terrain inondable se fait dédommager par le contribuable complicitaire.»

Qui veut vraiment y changer quelque chose?

Ce propos a suscité l'ire amère d'un habitant du lieu, qui l'a exprimée dans la Tribune du 27 janvier. Pour être intervenu sur les lieux avec la protection civile dans le cadre d'une rotation d'équipes et avoir touché du doigt aussi bien l'ampleur de la dévastation que la détresse des habitants, je le comprends. J'abonde généralement dans le sens d'Armand Lombard, en particulier en ce qui concerne le rôle de l'Etat, mais je pense que, là, il s'est trompé de cible, ou du moins qu'on peut aborder le sujet différemment.

Bien sûr qu'on ne saurait considérer l'Etat ou, plus généralement, l'«autre», comme responsable de tous nos problèmes. Bien sûr que l'individu doit, devrait parfois s'assumer davantage et que la tendance au tout à l'Etat prônée par une certaine gauche ne lui en montre pas la voie. Mais, élément déterminant, lorsqu'on en est arrivé à une situation où, à travers lois et règlements, l'Etat se mêle de tout, il est assez normal qu'on lui impute beaucoup.

C'est plus particulièrement compréhensible en ce qui concerne la construction. L'acte de construire est devenu chez nous un véritable parcours du combattant où l'Etat est quasiment omnipotent. Le soussigné, un promoteur et une bonne douzaine d'entreprises en savent quelque chose qui ont attendu plus d'une année une



Tu veux tout réglementer? Alors tu assumes! (PHOTO BILDAGENTUR BAUMANN AG)

autorisation de construire qui ne présentait même pas un caractère d'exception. Simple, en passer par cinq ou six services différents qui abordent l'affaire à leur rythme et demander aux concepteurs de revoir trois fois leur plan financier, cela prend du temps, beaucoup de temps. Quant au pinailage sur la largeur d'une lucarne, cela relève d'une tracasserie administrative dont on se demande aujourd'hui encore à quoi elle rime en termes d'esthétique ou de protection du site...

Dans un suivi normal, cela provoque de l'agacement et éventuellement quelques coûts malvenus, puis on oublie, heureux d'être enfin chez soi. Quand un pépin grave survient, comme ce fut le cas à Lully où un enfant a failli perdre la vie, où de nombreux habitants ont perdu une partie de leur patrimoine, des mois de plaisir de vivre et beaucoup de confiance, il est légitime de considérer que cet Etat à qui le législateur a confié, même

si c'est parfois à notre corps défendant, le droit d'interdire et, en l'occurrence, d'autoriser est aussi chargé d'une responsabilité: celle d'assumer ce à quoi il prétend.

Il en irait différemment s'il n'était pas habituellement appelé à se mêler de tout, parfois jusqu'au plus insignifiant détail. Et c'est précisément là l'intérêt de la démonstration. Livrés davantage à eux-mêmes et non à des lois et règlements de construction qui sont parmi les plus coercitifs qui soient, un citoyen enclin à faire construire, un architecte, un entrepreneur mandatés pour le faire y regarderaient sans doute à deux fois, y compris en matière de sécurité. Mais, forts de ce qu'ils savent du rôle et de la méticulosité de l'Etat, ils ont le droit de faire confiance et de se concentrer sur leurs propres responsabilités:

Didier Fleck

SUITE EN PAGE 2

### Scrutin du 8 février 2004

## Les recommandations du Conseil de direction de la Fédération des entreprises romandes Genève

### VOTATION FEDERALE

Contreprojet à l'initiative populaire «AVANTI - pour des autoroutes sûres et performantes»

OUI  
NON

Modification du 13 décembre 2002 du Code des obligations (bail à loyer)

—

Initiative populaire «Internement à vie pour les délinquants sexuels ou violents jugés très dangereux et non amendables»

### VOTATION CANTONALE

Loi modifiant la loi sur les droits d'enregistrement (D 3 30 - 8708) (contreprojet à l'initiative 115 «Casatax»)

OUI

Loi modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (pour devenir propriétaire de son appartement) (L 5 20 - 8660)

OUI

Loi modifiant la loi sur les droits de succession et la loi sur les droits d'enregistrement (exonération du conjoint et des parents en ligne directe) (D 3 25 - D 3 30 - 8462)

OUI

Sur ces différents objets, voir *Entreprise romande* du 16 janvier (page 1) et du 23 janvier (pages 1 et 3)



Michel Balestra  
Président  
de la Chambre  
de Commerce et  
d'Industrie de Genève

Les transports professionnels servent toute la population qui exige qualité et ponctualité. Les bouchons actuels sont des pertes de temps inacceptables générant des coûts supplémentaires payés par les clients.

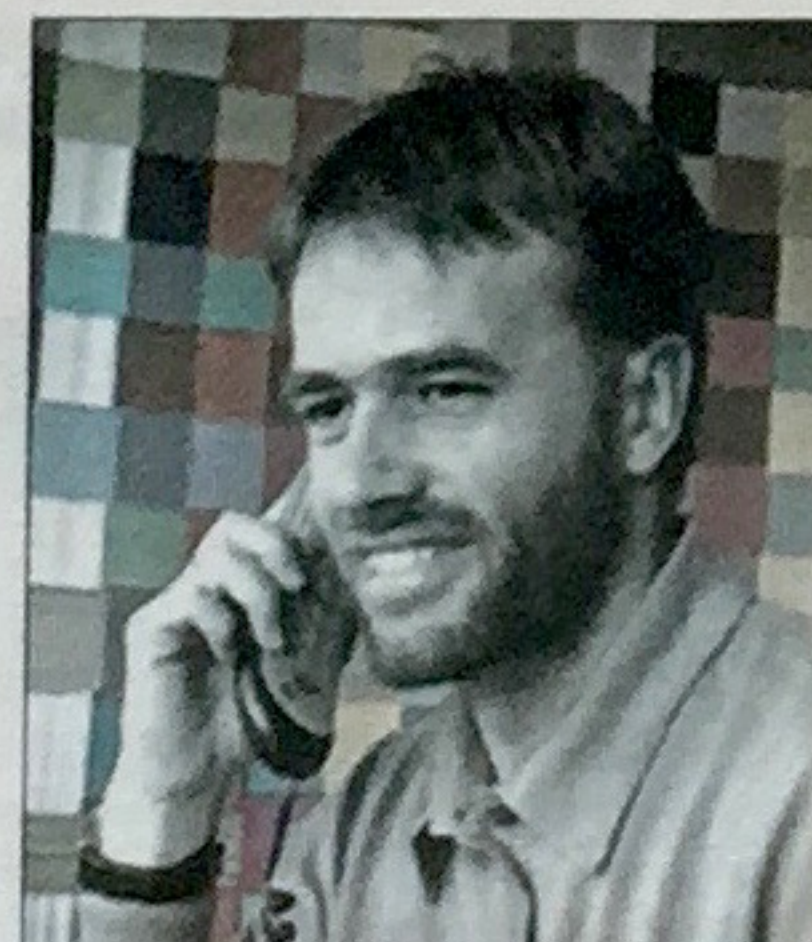
Votez OUI au contre-projet AVANTI le 8 février 2004

OUI  
À LA MOBILITÉ  
votation 8 février 2004

Comité genevois pour une mobilité sur mesure  
Calle postale 5278 1211 Genève 11 - www.mobilité.geneve.ch

Un habitat qui s'adapte à la trajectoire de vie de ses occupants, aménageable et ré-aménageable à l'environnement: une idée ancienne appliquée par un architecte jurassien.

## Un architecte construit une maison originale et expérimentale à Courtételle (JU)



Jean Chatelain

Faire deux appartements d'un seul, ou l'inverse, ajouter ou supprimer une chambre, agrandir un séjour ou une cuisine, installer un bureau supplémentaire, etc.: un logement composé d'éléments interchangeables qui s'adapterait aux changements dans la vie de ses occupants éviterait bien des déménagements ou de substantiels investissements.

L'idée d'un habitat évolutif n'est pas nouvelle: «En regardant vers les origines, il est évident que l'habitat, même collectif, fut assez aménageable; le réaménagement était prévu dans son principe même (...). Un survol historique de l'habitat des différentes sociétés humaines qui se succèdent sur notre planète ferait sans doute apparaître, tout au long de l'histoire, les habitats évolutifs comme la règle et les logements rigides, aux murs et parois inamovibles et contraignants, plutôt comme l'exception», écrit Manuel Perianez dans «L'habitat évolutif: du mythe aux réalités...» ([www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)).

Des huttes collectives du Paléolithique supérieur ou des Indiens amazoniens à la minka japonaise, en passant par les cabanes des nomades et les fermes des pionniers américains, les logements se laissent compléter, modifier, étendre ou restreindre, voire transporter ailleurs. «Ce n'est qu'après la mise en œuvre, dans l'Occident du

XIXe siècle, de techniques de construction complexes ayant entraîné la rigidification du bâti que l'idée du logement évolutif, personnalisable, peut apparaître de nos jours comme une innovation», poursuit Manuel Perianez. De plus, construire des logements personnalisés, dans le secteur locatif surtout, tente peu les maîtres d'ouvrage, qui craignent qu'un logement adapté aux désirs ou besoins d'un locataire (individuel ou ménage) ne soit que difficilement repris par un autre et que les coûts de réfection, si les personnalisations devaient se multiplier, ne deviennent prohibitifs. «Les étudiants en architecture ont toujours plein de projets qui vont dans le sens de tels logements idéaux. Une fois installés, confrontés à la réalité du marché, ils les abandonnent...», remarque une architecte genevoise.

### L'industriel comme modèle

Jean Chatelain, un architecte installé à Delémont, a concrétisé son projet: il a construit à Courtételle (JU) une maison individuelle caractérisée notamment par sa souplesse de transformation. Mais l'originalité du bâtiment ne s'arrête pas là. La maison est expérimentale à plusieurs titres: rapidité de construction, rationalité des éléments constructifs, faible consommation d'énergie (à la construction et à l'utilisation), emploi de maté-

riaux recyclables. Des caractéristiques qui lui ont notamment permis d'être certifiée Minergie.

«Dans la construction moderne, les premiers expérimentateurs qui ont tenté de rendre l'immobilier évolutif furent les entreprises», explique l'architecte. «A l'époque où les marchés étaient exigeants, il a été nécessaire, dès les années 30, de créer des infrastructures souples dans leur aménagement, des-

**L'habitat évolutif était la règle, le logement rigide l'exception.**

tinées à un développement économique rapide». Les modes de construire industriels et domestiques n'ont pas grand chose en commun: «D'un côté, des bâtiments industriels aux surfaces généreuses, souples d'utilisation et économiques, de l'autre des bâtiments à vocation domestique qui font appel à des techniques plus anciennes, peu souples et contraignantes.» C'est en prenant comme modèles les premiers que Jean Chatelain a construit sa maison familiale.

### Comme dans les fermes du XVIIe siècle

La structure porteuse de la maison est en acier, qui garantit un bon rendement porté-prix. Cette structure - de l'extérieur, la maison ressemble à un cube en acier - sert de support pour les façades et la toiture et permet de n'avoir aucun mur porteur à l'intérieur de la maison. En revanche, l'acier n'ayant pas de bonnes performances en matière d'isolation, le bois a été choisi pour assurer cette fonction. Ainsi, la façade en acier située au nord du bâtiment est doublée d'une façade intérieure en bois. Entré ces deux façades: un espace vide d'environ deux mètres de profondeur, alloué aux locaux de rangement, qui n'ont pas besoin d'être chauffés. En revanche, la façade sud, qui reçoit le soleil, est entièrement vitrée, laissant entrer la chaleur en hiver. La toiture acier est également doublée, à l'intérieur, d'une toiture isolante en bois. Ces deux peaux, comme pour la façade nord, sont séparées par un espace tampon, dont la vocation première est ici de diminuer les liens thermiques entre la partie habitable et l'extérieur.

Le bâtiment est donc divisé en parties froides et parties chaudes, ce qui conditionne leur utilisation. Par exemple, la cuisine est située à cheval entre la partie froide et la partie chaude, séparées par une porte: on mange et on cuisine dans

la partie chaude, tandis que les aliments sont rangés dans la partie froide. «Cette division thermique différenciée est peu utilisée aujourd'hui mais elle était omniprésente dans les époques précédentes», explique l'architecte. «Dans les fermes, par exemple, la pièce chauffée était souvent la cuisine, les chambres étaient plus fraîches, tandis que la grange ou le grenier étaient froids.»

### Avantages financiers à court et long termes

L'espace intérieur de la maison est divisé en deux, dans la hauteur, par un plan horizontal en béton. En revanche, ces deux étages ne sont divisés par aucun mur porteur. Le revêtement des sols a été posé d'un seul tenant, avant la pose des cloisons, qui sont facilement démontables: le volume de la maison permet d'aménager d'une à dix pièces en fonction des besoins des occupants (selon quelque cent manières différentes...). «Les éléments techniques ont été pensés pour abriter un deuxième appartement avec une entrée séparée.»

Outre ces caractéristiques et avantages, il importe de souligner la rapidité de la construction - grâce aux matériaux utilisés, les éléments ont pu être préfabriqués en atelier et assemblés directement sur le chantier - et son coût avantageux. Le chantier a en effet duré... moins de cinq mois! Un

double avantage: d'abord opérationnel (plus le temps du chantier est long, plus les problèmes - cohérence des opérations, protection du chantier, etc. - peuvent intervenir), puis financier (intérêts intercalaires de courte durée). Du point de vue du coût, la construction de la maison est chiffrée à 550 000 francs (pour 390 mètres carrés habitables).

Relevons encore que les matériaux bruts utilisés exigent peu d'entretien: les façades métalliques s'oxydent régulièrement avec le temps, les parties en bois en contact avec l'extérieur (façades est et ouest) se patineront de même. De plus, construite sur la base du label Minergie, la maison consomme peu d'énergie: environ deux tiers de moins qu'une maison neuve de même volume construite selon des méthodes traditionnelles. Les frais de chauffage et le respect à l'égard de l'environnement sont donc, respectivement, réduits et augmentés d'autant.

Catherine Garavaglia

Sources: [www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr) et [www.jean-chatelain.ch](http://www.jean-chatelain.ch)



Des surfaces modulables grâce à des cloisons que l'on peut déplacer.

## Construire pour trente ans?

SUITE DE LA PAGE 4



Maison de vacances à Campo Vallemaggia (TI), une idée de l'architecte Roberto Briccola réalisée en un mois par un charpentier local. (SOURCE: B. COUNSON)

montagne des solutions vingt fois moins coûteuses que les constructions en pierres traditionnelles, il fait remarquer que les coûts de construction, même pour le temporaire, dépendent surtout des exigences du client. «Construire meilleur marché, c'est possible, mais cela implique d'accepter le standard qui va de pair, à savoir une certaine modestie d'expression et de matériaux.»

Reste que bâtir pour trente ans seulement suppose de pouvoir amortir sur un temps plus court aussi. Le professeur d'économie Philippe Thalmann fait notamment remarquer, dans la revue Tracés: «Les loyers obtenus après la trentième année couvrent essentiellement les travaux de rénovation à venir et contribuent peu à l'amortissement. Si l'on considère encore que l'entretien est moindre sur un horizon de trente ans et surtout que le bénéfice du re-développement du terrain peut éponger un amortissement incomplet, on voit que les loyers ne sont pas plus élevés. Il n'est donc pas nécessaire de limiter les coûts pour pouvoir amortir sur un horizon court.»

Philippe Thalmann ajoute: «En amortissant sur une génération, nous laissons à nos enfants toute la liberté de redessiner le paysage construit ou de le laisser tel que reçu. C'est plutôt en étalant l'amortissement que nous leur léguons ruines et dettes.»

PWB

La Commission d'évaluation des politiques publiques a analysé les effets de la LDTR et émet plusieurs recommandations visant à l'assouplir.

## Selon une étude, la législation sur la rénovation des logements engendre de nombreuses distorsions

Le rapport est attendu depuis six ans et traite de l'un des sujets les plus chauds du débat politique genevois. Et, pourtant, il est passé quasiment inaperçu. La Commission d'évaluation des politiques publiques a rendu public son rapport sur l'impact de la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation), le 9 décembre 2003. Au vu de l'ampleur du sujet, la commission a limité son évaluation à certains aspects de la loi, ce que déplorent les milieux immobiliers, qui jugent l'étude «partielle».

L'évaluation porte essentiellement sur les travaux de rénovation. Selon la LDTR, ils sont soumis à autorisation du canton. De plus, le loyer après rénovation ne peut dépasser un plafond (3225 francs la pièce) pendant une durée de trois à cinq ans.

### Critiques

Ce système ne fonctionne pas toujours bien et aboutit à des distorsions, constate la commission.

- La distinction entre travaux d'entretien (non soumis à autorisation) et travaux de rénovation est floue, ce qui incite les propriétaires à morceler les travaux pour les faire passer comme travaux d'entretien.

- L'obligation de ne pas dépasser un loyer plafond après rénovation est souvent transgressée (des propriétaires effectuent par exemple des travaux sans autorisation). De plus, cette

mesure incite les propriétaires à augmenter les loyers avant la rénovation par anticipation, ou après la période pendant laquelle le loyer est bloqué, pour se rattraper.

- Le fait que le loyer plafond après rénovation soit le même pour tous les logements, sans aucune distinction, aboutit à des effets curieux. Les loyers modestes peuvent se trouver doublés ou triplés après une rénovation, tout en restant dans les limites admissibles. Les loyers élevés ne sont en revanche pas touchés par les rénovations, dès

lors qu'ils se trouvent au-dessus du loyer-plafond.

- Les délais pour obtenir une autorisation sont trop longs.

- En raison du loyer-plafond, certains travaux de rénovation ne peuvent pas être répercutés sur les locataires et ne peuvent être faits qu'à perte. Le loyer-plafond incite d'autre part les propriétaires à adopter une stratégie de rénovation minimaliste, par exemple en utilisant des matériaux bon marché. A long terme, cela peut avoir un effet

négalif sur la qualité du parc de logements.

- Des mécanismes de compensation se créent: les nouveaux loyers sont fixés à un niveau plus élevé, afin de compenser le manque à gagner sur les baux les plus anciens.

### Recommandations

La commission émet donc plusieurs recommandations:

- moduler le loyer-plafond après travaux en tenant compte de la surface, ainsi que de la qualité du logement et de l'immeuble, et l'adapter plus fréquemment;
- inciter les propriétaires à créer des fonds de rénovation;
- clarifier la distinction entre entretien et rénovation;
- renforcer les contrôles;
- raccourcir les délais de traitement des demandes.

Ces recommandations recourent en grande partie celles que formulent depuis des années, en vain, les milieux immobiliers.

Pierre Cormon

Le rapport et son résumé peuvent être téléchargés sur le site [www.geneve.ch/cepp](http://www.geneve.ch/cepp).

L'évaluation est basée sur quarante-quatre entretiens dans les milieux concernés, un sondage auprès de 1030 locataires, l'exploitation de fichiers de l'administration et de statistiques, ainsi que l'examen des textes légaux.



Rénovation: une question de plafond. (DESSIN MARTIN GUHL)