

POSITIONS

*Jacques Sinizergues**. Logiques financières et qualité de la production bâtie

Intervention au colloque Ramau (PUCA-DAPA), 31 mars 2005

Nous avons en face de nous actuellement, au niveau du financement des opérations – je parle là d’opérations tertiaires, mais je pense que ce serait la même chose pour des opérations de logement -, des systèmes de capitaux, qui sont des capitaux à court terme, des capitaux qu’on pourrait qualifier de spéculatifs, qui sont intervenus de façon massive en France à partir des années 90, alors qu’auparavant, nous avons, pour des opérations de ce genre, des capitaux qui étaient des capitaux à long terme, puisque c’était souvent des compagnies d’assurance ou des investisseurs institutionnels qui se lançaient dans les opérations. Ces investisseurs institutionnels avaient une préoccupation, qui était une préoccupation d’usage à long terme. Ils n’avaient d’ailleurs pas l’objectif de revendre leurs opérations rapidement, et ils prenaient en compte dès le départ, la qualité des opérations. Si on est passé de l’étanchéité multicouches à l’étanchéité par asphalte dans ces années-là, c’est parce que toutes les études avaient montré que dans la durée de vie d’un bâtiment, une étanchéité de type multicouches coûtait cinq fois plus cher qu’une étanchéité à base d’asphalte, même si l’investissement de départ était plus faible.

Voilà, je n’ai pas la réponse, mais il y a un vrai problème actuellement, qui est cet écart entre la façon dont les opérations sont financées, et le désir de qualité que l’on peut avoir sur le plan de la réglementation HQE, ou tout autre de type de qualité.

* Directeur Études et Produits, SEFRI-CIME, Paris.