Une solution au problème économique du logement

Autor(en): **Bolognini, Francesco**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **44 (1971)**

Heft 7

PDF erstellt am: **08.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-127131

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Une solution au problème économique du logement

par Francesco Bolognini, économiste

La situation dans le secteur du logement dépend du degré de technicité de la construction, du prix du sol et de sa disponibilité, et enfin du financement.
Les techniques de construction peuvent être considérées comme fixes à un moment donné, en dépit des efforts constants de recherche. Il convient à cet égard de signaler que les améliorations économiques apportées par le progrès technique ou par des autres solutions de financement peuvent être neutralisées par une augmentation du prix du sol. L'effort d'information dans le but d'aboutir à une modification de la législation doit donc être poursuivi.

L'intérêt cause de tous les maux

Le seul point sur lequel on puisse agir immédiatement est le financement. Compte tenu des techniques appliquées actuellement et dans une moindre mesure du prix du sol, les loyers représentent obligatoirement une part importante des revenus des ménages. En effet, si l'on compte un intérêt de 8% du capital investi et son amortissement, on aboutit à des sommes proches des loyers pratiqués actuellement pour des logements neufs. On ne prend pas en considération le problème des immeubles amortis depuis longtemps déjà et sur lesquels on perçoit un loyer qui comprend un intérêt d'un capital remboursé. C'est là un point qu'il faudrait étudier en soi. Dans le cas qui nous concerne, l'intérêt suffit en fait à rendre prohibitifs les loyers des logements convenables pour de larges couches de la population. Le remède semble vite trouvé: *il faut un financement qui ne porte pas d'intérêts.*

Le Fonds du logement

Qui voudrait prêter de l'argent sans recevoir de contrepartie? Si la pratique était courante, personne ne s'en étonnerait.
L'argent sans intérêt est prêté par un Fonds du logement, alimenté par toute personne touchant un revenu. Exactement comme pour l'AVS. En collaboration avec l'Office d'aménagement cantonal ou fédéral, le fonds décide de la localisation de ses investissements en fonction des courbes régionales de distribution des revenus et de la demande de logement.
Le premier critère d'investissement permet d'établir une compensation régionale des revenus; le deuxième d'éviter de construire dans des endroits où la demande de logement est nulle; enfin la collaboration avec l'Office d'aménagement rend possible une politique de localisation de l'habitat qui permettrait d'orienter le développement des agglomérations actuelles.
L'attribution des logements aux ménages est elle aussi basée sur la distribution des revenus. Les premiers logements construits sont offerts en priorité aux personnes dont les revenus sont les plus bas; la deuxième tranche de logements sera construite et attribuée aux ménages dont le revenu est juste supérieur à celui des ménages satisfaits précédemment. Chaque année les logements construits sont offerts à des ménages dont les disponibilités financières sont plus élevées. Ce système permet de connaître nommément le destinataire du logement; on peut donc déterminer ses besoins et ses désirs et réaliser une construction sur mesure.
Dans le cas où les ménages ayant droit aux logements en priorité se déclareraient satisfaits de leur logement actuel, les logements construits par le fonds seraient attribués à des ménages qui disposent d'un revenu supérieur.
Question: Quelle est la garantie du fonctionnement de ce système?
Réponse: Est-ce que le système actuel est satisfaisant?

Le Fonds dans le canton de Vaud

Il aurait été souhaitable d'analyser en détail le fonctionnement de ce fonds, en imaginant par exemple son introduction dans le canton de Vaud. Malheureusement l'indigence statistique du canton est telle qu'il faut se contenter d'en entrevoir le fonctionnement.
Le revenu imposable des personnes physiques se montait à 2681 millions de francs en 1969. Un prélèvement de 3% sur les revenus imposables rapporterait annuellement au fonds une somme d'environ 80 millions. Le fonds pourrait financer annuellement 2666 pièces à 30 000 fr. la pièce. Un amortissement sur vingt-cinq ans revient à fixer les loyers à un montant correspondant à 4% du prix de la construction (le loyer devra comprendre aussi une part pour les frais et l'entretien de l'immeuble. Dans les calculs suivants, on fait abstraction de ce montant).
Les loyers encaissés par le fonds se monteraient la première année à 3 200 000 fr. Cette somme serait aussi inves-

tie en logements. Le nombre de pièces sera alors de 2770 pour l'année suivante et de 2880 pour la troisième année. Durant la dixième année, le fonds pourra construire 3790 pièces et le nombre de ces dernières, construites pendant les dix ans, s'élèvera alors à 32 000. A ce moment, les recettes du fonds seront de 80 millions de francs provenant des cotisations annuelles, auxquelles il faut ajouter les 34 millions de francs des loyers.

Au bout de vingt-cinq ans, le fonds aura construit 110 970 pièces et ses recettes se monteront à 205 millions de francs (les calculs sont faits en francs et revenus constants). C'est la période où les premiers logements construits sont amortis; suivant leur état (degré de vétusté, confort, etc.), ils seront conservés ou démolis.

Les cotisants pourront choisir, suivant l'évolution du marché du logement, s'il convient de suspendre les versements au fonds, qui continuerait à investir les loyers encaissés, ou de verser de nouvelles cotisations, ce qui pourrait permettre par exemple le remboursement des premières cotisations ou de construire encore plus de logements.

On peut et doit se demander si le système proposé ne risque pas d'arrêter la construction de logements financée par le marché libre dont l'apport sera encore indispensable (11 776 pièces dans les maisons locatives et 3112 dans les maisons familiales construites en 1969). En fait, à moyenne échéance au moins, la clientèle du marché libre se maintiendra, car le fonds s'adresse avant tout à une clientèle qui est mal servie par le marché libre (voir «Les ménages lausannois peuvent-ils s'offrir un logement correspondant à leurs besoins?» «FAL» du 1er octobre 1970).

Cette solution paraît aussi utopique que le projet d'AVS dans les années avant son approbation; est-ce une raison pour ne pas la discuter?

Conservation des monuments historiques

Emanation des séminaires d'histoire de l'art des Universités de Lausanne et Fribourg, le colloque d'art monumental régional se réunit une fois par mois pour étudier tous les problèmes d'histoire de l'art inhérents à la conservation des monuments historiques.

Dans le cadre du dernier colloque, qui a eu lieu vendredi 26 mars, une exposition de documents réunis à Fribourg a été présentée au Musée historique de l'Ancien-Evêché. L'exemple de la ville de Fribourg est une démonstration de ce qui peut être entrepris dans le domaine de la conservation des monuments historiques. Dernière ville médiévale qui ait survécu à l'industrialisation, Fribourg, en plus de ses églises, couvents et édifices publics, comporte plus de mille maisons bourgeoises et patriciennes dont cent cinquante d'entre elles présentent encore une façade gothique tardive.

En 1970, les autorités de la ville promulguèrent une loi sévère, afin de protéger l'aspect historique et d'empêcher toute transformation ou destruction de quartiers historiques. Or, la protection d'une ville historique exige de vastes moyens financiers et la collaboration de spécialistes travaillant sur des bases scientifiques. Une première expérience a été faite par les étudiants du séminaire d'histoire de l'art de l'Université de Fribourg, avec l'aide de M. Alfred Schmid, professeur à l'Université de Fribourg, de M. Etienne Chaton, conservateur des monuments et M. Andres Moser, chargé de l'inventaire des monuments d'art bernois. Ils ont consacré une partie de leurs vacances à inventorier des maisons bourgeoises de la rue d'Or composée aux trois quarts de maisons gothiques. Leur travail fut soutenu financièrement par l'Etat de Fribourg et «Ciba Photochimie».

Les résultats de cette enquête feront l'objet de l'exposition présentée au Musée historique de l'Ancien-Evêché.