

# De la suppression du contrôle des loyers et de la nouvelle action fédérale en faveur de la construction de logements

Autor(en): **Maurer, A.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 11

PDF erstellt am: **24.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125891>

## **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.

## De la suppression du contrôle des loyers et de la nouvelle action fédérale en faveur de la construction de logements

41

Même nous, qui sommes les défenseurs du contrôle des loyers, n'éprouvons, en principe, aucune joie devant de pareilles interventions et règlements étatiques. Mais nous sommes d'avis qu'aussi longtemps que le marché des logements est perturbé, de telles mesures sont nécessaires en tant qu'instrument important de la protection des locataires et des consommateurs. En période de pénurie de logements, le contrôle des loyers est tout simplement un mal nécessaire. Et, comme nous n'apprécions pas le mal, nous voulons aussi le combattre avec les moyens appropriés. C'est pourquoi nous sommes disposés à engager le meilleur de nos forces pour intensifier la construction de logements. Ce n'est qu'une augmentation sensible de la construction de logements qui pourra assurer l'équilibre de ce marché sur lequel un certain nombre de logements vacants doit nécessairement exister, afin de permettre à l'offre et à la demande de jouer normalement. Là où ces conditions sont, dans une certaine mesure, remplies – également en ce qui concerne les prix – on peut et on pourrait, à mon avis, relâcher le contrôle des loyers et passer au régime de la surveillance des loyers. Il y a peu de temps encore, seules les villes de Zurich, Berne, Bâle, Lausanne et Genève et les communes faisant partie de ces agglomérations, étaient encore soumises au contrôle des loyers et cela pour une durée arrivant, au plus tard, à échéance à fin 1966. Les pressions des associations de propriétaires sur le Conseil fédéral et les gouvernements cantonaux compétents ont toutefois été si fortes que ce délai d'un an et demi n'a même plus pu être respecté. Il est surprenant et même unique pour la Suisse de constater la rapidité avec laquelle a agi le Conseil fédéral pour supprimer, par exemple, le contrôle des loyers à Zurich et passer au régime de la surveillance. Mais l'association des propriétaires a encore agi plus rapidement. Un hebdomadaire zurichois a rapporté, en effet, que cette organisation avait pu envoyer déjà un jour avant une circulaire imprimée dans laquelle on attirait l'attention sur la décision du Conseil fédéral du 29 juin 1965 qui, à ce moment, n'était pas encore prise! Pour que l'augmentation de loyer puisse encore entrer en vigueur pour le 1<sup>er</sup> octobre 1965, il fallait, en effet, que le locataire soit en possession, respectivement, du congé ou des modifications de loyer jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1965. Les propriétaires d'immeubles ont ainsi obtenu ce qu'ils espéraient depuis des années et ce pourquoi ils ont combattu tout aussi longtemps avec tous les moyens possibles. Et les locataires? N'y a-t-il plus de pénurie de loge-

ments? A-t-il été construit suffisamment d'appartements à des prix avantageux que le contrôle des loyers puisse être aboli? Ou encore le nombre de logements projetés ou en construction est-il suffisamment imposant pour justifier partiellement une telle mesure prématurée? Comme on le sait, de l'avis des autorités fédérales compétentes et conformément à la volonté générale de la population, l'abandon du contrôle des loyers est subordonné à un encouragement aussi intensif que possible de la construction des logements.

A mi-août, un test conjoncturel a été organisé auprès de 1200 entreprises de construction. Ce questionnaire a fait ressortir que le volume des commandes dans la construction est généralement en régression. Les efforts pour stopper la surchauffe économique semblent avoir été couronnés de succès au moins dans ce secteur central de notre économie. Mais, si la lutte contre la surchauffe économique et toutes ses conséquences néfastes apparaissait comme nécessaire, le recul des commandes dans cette industrie-clé incite toutefois à la réflexion. Ce qui est inquiétant, avant tout, dans le résultat de ce test, c'est que le pourcentage moyen de la construction de logements par rapport au volume total des commandes a fortement reculé, soit de 42,3% au 1<sup>er</sup> mars 1964 à 36,2% au 1<sup>er</sup> mai 1965. Les régions les plus touchées sont la Suisse romande, le canton de Zurich et la Suisse orientale. Il semble ainsi que se produise justement le contraire de ce que l'on voulait atteindre et que l'on avait envisagé, c'est-à-dire le recul au lieu de l'augmentation de la construction de logements. De ce fait, la pénurie d'appartements se fait sentir encore plus durement et la hâte dans la démobilitation du contrôle des loyers paraît encore plus discutable. Dans ces conditions, tous les espoirs se reportent sur les efforts et les promesses des autorités fédérales concernant la nouvelle loi fédérale du 19 mars 1965 sur les mesures propres à encourager la construction de logements. Le projet du Conseil fédéral de l'ordonnance d'exécution de cette loi fédérale a été soumis à l'examen des gouvernements cantonaux jusqu'au 15 septembre 1965. Si l'on ne réussit pas bientôt à combler les lacunes du financement de la construction de logements et à adapter les dispositions d'exécution de l'action fédérale aux conditions urbaines, la situation dans le secteur du logement deviendra encore plus tendue. Cela pourrait tourner en une véritable catastrophe qu'accompagneraient de nouvelles mesures de nécessité. Il faut surtout espérer que les cantons urbains tiendront compte du fait

## A propos de l'importation de maisons préfabriquées

42

que l'article 14 de l'ordonnance d'exécution règle, par trop en dehors de la réalité, les limites des coûts de construction. Le coût brut de l'investissement, y compris le prix du terrain, ne doit, par exemple, pas dépasser 67 500 fr. pour un appartement de trois pièces, ce qui est nettement trop bas pour des conditions en ville. Avec de tels chiffres, aucune coopérative de construction de la ville de Zurich ou des environs ne pourrait toucher de subventions fédérales. Il n'était certainement pas dans les intentions du législateur d'exclure de l'action fédérale prévue en faveur de la construction de logements des régions proches des centres commerciaux et industriels. En effet, s'il est des régions où la construction de logements exige d'être fortement encouragée, c'est bien dans ces centres économiques actifs.

Le passage de la protection des locataires du contrôle des loyers à la surveillance des loyers est d'un rapport intéressant pour les propriétaires d'immeubles et ne coûte rien à l'Etat. Malheureusement, la surveillance des loyers ne procurera aucun logement supplémentaire et c'est pourquoi il faut engager plus d'imagination et plus d'argent pour parvenir à intensifier la construction de logements.

Non seulement la Confédération, mais également les cantons et les communes sont invités à collaborer à l'encouragement de la construction de logements.

*A. Maurer, président de l'USAL  
conseiller municipal, Zurich.*

*Traduit de «Wohnen» de septembre 1965.*

*Note.* Le contrôle des loyers est une arme à double tranchant, en ce sens qu'il peut aussi empêcher des coopératives d'habitation de rentrer normalement leurs vieux immeubles.

D'ailleurs, c'est scandaleux de ne pas avoir assujéti les logements construits depuis 1947 (dits du marché libre) à un contrôle ou du moins à la surveillance qui freinerait les hausses successives dont sont l'objet les loyers de ces logements.

Où l'on institue un contrôle sous une forme quelconque, auquel tous les logements sont soumis, ou l'on supprime tout contrôle! On nage en plein dans l'anarchie!

Mais voilà, M. le conseiller fédéral Schaffner s'y est obstinément refusé, et a obtenu aux Chambres une majorité pour perpétuer cette grave injustice dont les jeunes ménages sont les principales victimes.

*U. W.*

L'intention du Conseil fédéral d'autoriser l'importation en franchise de maisons préfabriquées et de matériaux de construction en bois a suscité une certaine inquiétude dans les milieux intéressés de l'économie forestière et de l'industrie du bois. Un député au Conseil national, M. Geissbuhler, s'en est fait l'écho et a posé à ce sujet une «petite question» au Conseil fédéral.

Dans sa réponse, le Conseil fédéral déclare, notamment, que dans son message à l'appui d'un projet de loi concernant l'encouragement à la construction de logements, il a relevé, entre autres circonstances, qu'une importation plus importante de maisons préfabriquées, telles que celles qui se sont abondamment répandues dans les pays scandinaves, pourrait permettre d'acquérir des logements en mettant moins fortement à contribution la capacité de la main-d'œuvre indigène en matière de construction et que la franchise des droits d'entrée aiderait aussi à créer pour ces maisons de plus vastes débouchés dans notre pays.

En outre, le Conseil fédéral avait déclaré, dans ledit message, que cette question était alors étudiée très sérieusement. Aussi les associations faitières de l'économie furent-elles invitées à se prononcer sur différentes variantes concernant la franchise de droits d'entrée pour les maisons préfabriquées et les éléments de construction. Il est évident que, parmi les produits fabriqués proposés en vue de la franchise douanière, se trouvaient, par la nature des choses, des maisons préfabriquées et des matériaux de construction en bois. Il ressort de cette enquête que non seulement les milieux intéressés de l'économie forestière et de l'industrie du bois, mais aussi d'autres branches de l'industrie suisse touchées par les mesures envisagées se sont prononcés contre elles. Lors de son examen ultérieur, le Conseil fédéral tiendra compte autant que possible de toutes les circonstances invoquées, notamment des difficultés particulières dans lesquelles se trouve le secteur du bois et qu'il n'ignore pas.

(CPS.)