

Logement et territoire

Autor(en): **Grandjean, Martine**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Femmes suisses et le Mouvement féministe : organe officiel des informations de l'Alliance de Sociétés Féminines Suisses**

Band (Jahr): **70 (1982)**

Heft [3]

PDF erstellt am: **23.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-276403>

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.

Logement et territoire

Le temps n'est plus aux «Samsufi»: on cherche un chez soi avant de songer à avoir quelque chose à soi

«Je me rappelle, nous habitions la rue du Puits... mais en quelle année était-ce?»

Si l'on ne se souvient guère de l'âge qu'on avait ou de l'année exacte de certains événements de notre vie, du moins se rappelle-t-on toujours de l'endroit où ils ont eu lieu: le logement est, dans notre souvenir, une référence sûre, il balise les différentes étapes de notre existence en leur donnant une assise, un nom, une adresse. Un **cadre**, dans tous les sens du terme: chaque adresse du passé sert en effet de cadre aux «tableaux» successifs de notre vie: la rue X — mon enfance, la rue Y — mes études, la rue Z — les premières années de mariage, etc. Souvenez-vous de vos adresses et vous verrez sous vos yeux se dérouler votre vie entière, avec, accrochés aux fenêtres ou postés au coin d'une rue, les souvenirs les plus précis, les images les plus nettes. Le logement, en somme, nous habite, autant que nous y habitons.

Notre territoire

Notion subjective, s'il en est, que celle du territoire, de «son» territoire. Il est des maisons à soi dans lesquelles on se sent étrangère et des chambres louées pour quinze jours dans lesquelles on se sent chez soi. Mais la notion va même plus loin que la simple subjectivité: selon Claude Raffestin, professeur de géographie à l'Université de Genève, «le territoire est profondément engrammé dans la biologie des individus. Par exemple, vous êtes assise dans un café. Si quelqu'un s'installe à votre table sans vous en demander l'autorisation, vous le ressentirez comme une «violation de territoire»; si, en revanche, il vous en demande la permission, vous céderez, bon gré, mal gré, une partie de votre «terrain».

Le chez soi et l'à-soi

Dans cette notion subjective qu'est le territoire dont l'acception peut s'étendre d'un coin de bistrot aux frontières d'un pays, le logement, **son** logement semble la seule unité qui ne prête pas à discussion: c'est, à première vue, l'expression objective, le symbole par excellence du territoire

qui nous est propre. Etablir son territoire, c'est forcer l'autre à reconnaître votre existence: mais on ne peut le faire qu'avec les moyens qu'on a. Si pour quelques-uns, l'acquisition du territoire passe par son achat, la plupart des femmes se l'approprient quant à elles en le personnalisant, en le «privatisant» le plus possible, à fortiori aujourd'hui où le fonctionnel est roi et où l'on trouve cent appartements les uns au dessus des autres avec le même salon, la même cuisine et la même salle de bain.

Propriété et usage

A soi ou chez-soi seulement, le logement est un droit légitime (tacitement reconnu, en tout cas, même s'il ne figure pas dans la constitution suisse), il est aussi un besoin primaire au même titre que la nourriture et les vêtements. Mais le contenu de ce droit varie au fil du temps. «De nos jours, poursuit Claude Raffestin, on a perdu la notion médiévale, en usage dans certaines villes, qui voulait que l'on dissocie le droit de

propriété et le droit d'usage»¹. Aujourd'hui, on ne peut bâtir sa maison que sur un terrain qui nous appartient. Aux variations historiques se joignent des variations géographiques, puisqu'en Suède par exemple, la pratique est courante de bâtir une maison sur un sol qui ne vous appartient pas, ce sol pouvant, au bout d'un certain nombre d'années, être consacré à autre chose.

Modes et besoins

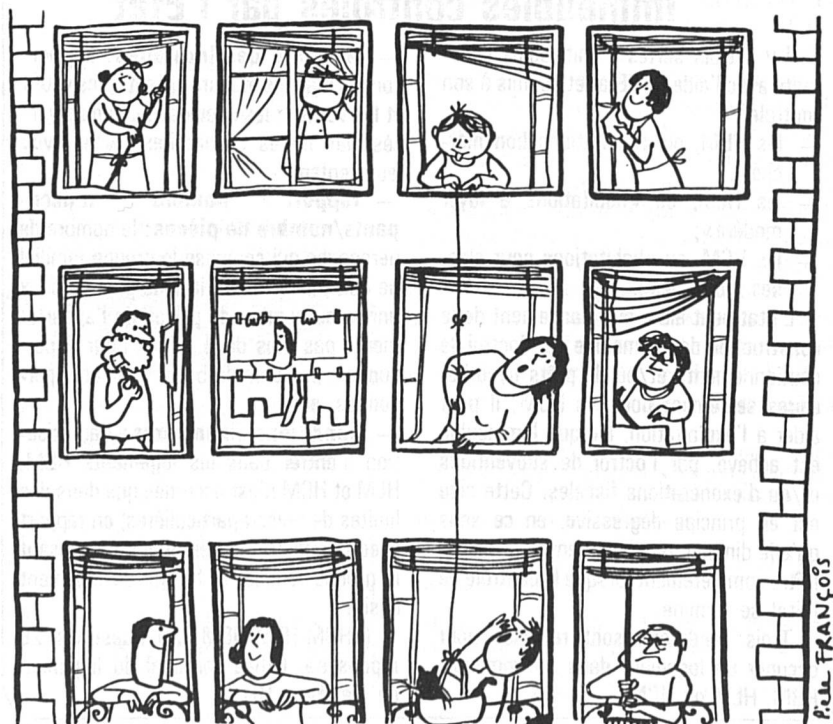
En outre, la conjoncture dicte, elle aussi, des comportements variables à l'égard du logement et de la propriété. Si bon nombre de gens pouvaient encore rêver, il y a quelques années, de posséder un jour un bout de jardin à eux, le temps n'est plus guère aujourd'hui au «Samsufi» — volets verts et balcon fleuri; ce sont plutôt des besoins impérieux, drastiques qui se manifestent pour n'importe quel quatre pièces, n'importe où.

Des principes au réalisme

Enfin, il est des modes dont il faut tenir compte, modes culturelles, modes conjoncturelles, qui modifient les attitudes à l'égard du logement. C'est, par exemple, ce que révèle (ironiquement, mais lucidement) le dernier dossier du **Temps des femmes**²: «Acheter, ça trotte dans nos têtes, un petit appartement, un pavillon de banlieue, une maison dans les Cévennes. Pourtant, il y a à peine dix ans, la seule notion de propriété privée faisait dresser les cheveux sur la tête de toute la génération de 68.»

A cela s'ajoute le chômage, l'inflation, la peur du lendemain:

Danielle, 30 ans, a acheté un appartement l'an dernier: «J'avoue que j'ai cédé à



la panique... J'avais besoin d'une valeur sûre à un moment où la précarité de l'emploi était de plus en plus grande.»

Aujourd'hui, la crise

Si les comportements changent en fonction de la conjoncture, c'est la grogne qui s'impose depuis quelque temps comme l'attitude générale, autant du côté des locataires que des propriétaires, et même des investisseurs. La crise bat son plein, le «droit au logement» prend des accents d'émeute, les régies affichent «rien à louer» pendant que les immeubles occupés par des squatters affichent «complet». Pour en démêler les causes, il faut se tourner de tous les côtés à la fois. L'économie immobilière rejette la responsabilité sur l'Etat et ses lenteurs administratives: une des caractéristiques essentielles du marché immobilier étant la durée de fabrication de son «produit», les restrictions légales auxquelles est soumise la construction (plans directeurs cantonaux, protection des sites, plans régulateurs de zones et de quartiers, surveillance de la qualité de construction, contrôle de son affectation, etc.) allongent le processus et découragent de plus en plus les investisseurs de se lancer dans une si longue aventure (en laissant les intérêts courir entre-temps) sans savoir en fin de compte quelle sera la situation du marché au moment où l'immeuble sera terminé. Autre plainte, couramment évoquée, des investisseurs: «l'obstruction systématique» des locataires et de leurs défenseurs, en particulier quand il s'agit de construire du neuf sur l'emplacement du vieux. Il est devenu courant qu'entre la décision de détruire un immeuble et le début des travaux, il se passe plusieurs années uniquement consacrées à attendre que les locataires «récalcitrants» se soient résolus à quit-

ter les lieux. «Autant de retard dans la construction» affirme un agent immobilier (énervé) de Genève, «qui coûte des sommes folles sans rien résoudre de la crise!»

Mais, c'est du côté des locataires que la fureur est à son comble: leurs associations opposent à la spéculation immobilière d'autres principes: sauvegarde de l'habitat par des rénovations légères et par un meilleur entretien des immeubles, et, de là, la stabilité des loyers, plutôt que la démolition des immeubles «populaires» et leur reconstruction en version de luxe — avec au passage, une augmentation de 100, 200, jusqu'à parfois 400% du loyer.

Tollé sur les taux

Investisseurs, locataires et propriétaires font chorus, en revanche, pour se plaindre de la hausse des taux hypothécaires: celle-ci fait tourner le dos des investisseurs au marché immobilier, au profit d'autres initiatives; elle étouffe les propriétaires qui ont vu ces derniers mois s'accroître leurs charges hypothécaires à une vitesse redoutable; et elle retombe enfin sur les locataires qui voient leurs loyers augmenter — sans avoir le net souvenir de diminutions de loyer pendant les années où les taux étaient à la baisse...

Comme le sucre et la pomme de terre

Le logement, tout droit, tout besoin qu'il est, suit lui aussi la loi de l'offre et de la demande, comme la pomme de terre ou le sucre. Il la suit même si bien que le renchérissement de ses prix s'explique avant tout par la disproportion actuelle entre la demande de logements et la rareté de l'offre.

Alors bon: suffit-il de prévoir pour prévenir? Le recensement fédéral de 1980 vient précisément de révéler que le nombre de ménages s'est accru en 10 ans beaucoup plus fortement que celui de la population. A Genève, par exemple, quand la population augmentait de 5,3%, le nombre des ménages augmentait de 21,4%, accroissant d'autant la demande de logements.

Le cas de Genève

Jurant, mais un peu tard, qu'on ne l'y prendrait plus, le gouvernement genevois a fait procéder, l'année dernière, à une étude prospective sur la demande de logements dans le canton entre 1981 et 1990.³ Combien faudra-t-il de logements en 1990? Telle est la question. Globalisés, traduits en chiffres, les drames et les joies de chacun (naissances, divorces, veuvages, etc.) se transforment en facteurs influents ou négligeables quant à la demande de logement, prévisible sur une dizaine d'années. Il s'agit, en effet, de prévoir «l'évolution des ménages, leur nombre global comme leur composition. Or, en ce domaine, les paramètres démographiques (fécondité, migrations, divorce, vieillissement de la population) auront une influence primordiale».

La trajectoire de vie, pas de surprise, c'est celle que se figure tout un chacun: mariage, enfants, départ des enfants du milieu familial, et ainsi de suite, avec quelques accros de parcours significatifs à Genève de par leur importance numérique, comme le divorce en particulier. En matière de logement, ces différentes étapes

Immeubles contrôlés par l'Etat

Il y a trois sortes d'immeubles construits avec l'aide de l'Etat et soumis à son contrôle:

- les HBM, ou «habitations bon marché»;
- les HLM, ou «habitations à loyer modéré»;
- les HCM, ou «habitations pour classes moyennes».

L'Etat peut aider au financement de la construction de l'immeuble par l'octroi de cautionnements et/ou de prêts hypothécaires seulement pour les HCM; il peut aider à l'exploitation, lorsque l'immeuble est achevé, par l'octroi de subventions et/ou d'exonérations fiscales. Cette aide est en principe dégressive, en ce sens qu'elle diminue régulièrement pour disparaître complètement lorsque le contrôle de l'Etat se termine.

Trois conditions sont requises pour occuper un logement dans un immeuble HBM, HLM ou HCM:

— **la nature des locataires:** les personnes mariées et leurs enfants; les veufs et les veuves; les époux séparés ou divorcés; les mères célibataires vivant avec leurs enfants.

— **rapport nombre d'occupants/nombre de pièces:** le nombre de personnes qui compose le groupe familial ne doit pas être inférieur de plus de deux unités au nombre de pièces de l'appartement: pas plus de 4 pièces pour 2 personnes, pas plus de 5 pièces pour 3 personnes, etc.

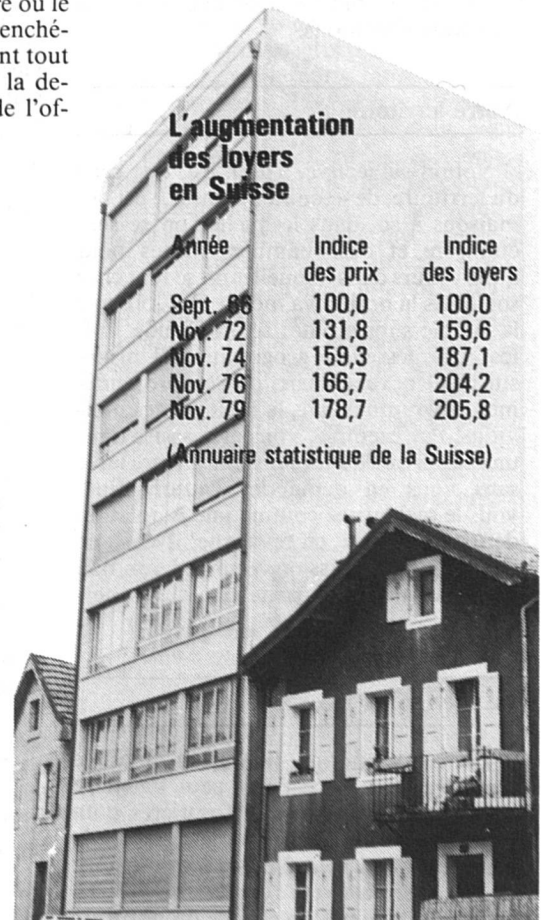
— **conditions financières:** l'autorisation d'entrer dans les logements HBM, HLM et HCM n'est accordée que dans des limites de revenu particulières, en rapport avec le nombre de personnes composant le groupe familial et le prix du logement désiré.

(«HBM-HLM-HCM, 20 questions 20 réponses», Office cantonal du logement de Genève, 1979.)

L'augmentation des loyers en Suisse

| Année | Indice des prix | Indice des loyers |
|----------|-----------------|-------------------|
| Sept. 66 | 100,0 | 100,0 |
| Nov. 72 | 131,8 | 159,6 |
| Nov. 74 | 159,3 | 187,1 |
| Nov. 76 | 166,7 | 204,2 |
| Nov. 79 | 178,7 | 205,8 |

(Annuaire statistique de la Suisse)



se traduisent, on s'en doutait, par une demande de style «studio» pour les jeunes, puis, lors du mariage et de la naissance des enfants, le déménagement pour «quelque chose de plus grand». Curieusement, «le nombre de pièces du logement suit cette extension (de la famille) avec un certain retard, tout comme si les individus avaient du mal à ajuster leur habitat à leur situation familiale». Curieux, certes, mais probable, puisqu'on attribue plus facilement un logement de taille respectable à un couple ayant déjà des enfants qu'à un couple prévoyant d'en avoir, et cela joue d'autant plus fortement en période de crise.

Poursuivons notre trajectoire: «Après 40 ans, le processus d'agrandissement de la famille s'inverse: les départs d'enfants majeurs, ainsi que les cas de divorces et de décès, diminuent assez rapidement la taille des ménages, tandis que la dimension du logement se maintient puis ne régresse que très lentement». Autrement dit, veufs, divorcés et parents délaissés continuent d'occuper seuls un logement prévu à l'origine pour un ménage plus nombreux. Un couple vivant dans un quatre pièces et qui décide de se séparer occupera dès lors deux logements de quatre pièces, l'un restant dans l'ancien appartement, l'autre cherchant à retrouver le même sentiment d'espace qu'auparavant: on prend ses habitudes.

Domani, domani...

Bien sûr, tout n'est pas si simple. Si l'on constate que la situation familiale des individus se répercute directement sur les besoins en logement, l'inverse peut également se produire. Dans les pays industrialisés où la natalité, après une descente en chute libre ces dix dernières années, commence à se stabiliser, le logement peut très certainement influencer sur le moment choisi pour avoir des enfants. Avant de les mettre au monde, un couple attendra d'avoir les meilleures conditions possibles, même si cela implique aujourd'hui la moindre des patiences.

A cet égard, l'idéologie dominante a également sa part, impartissant à la famille le rôle de pilier de la société. On accordera plus facilement un logement à un couple qui se marie qu'à une personne seule, qu'il s'agisse d'un jeune qui quitte ses parents ou d'un conjoint dont le départ brise l'unité familiale.

Prévoir n'est pas prévenir

Puisque l'on peut aujourd'hui prévoir avec suffisamment d'exactitude la demande de logement en 1985, voire en 1990, l'on sait, toujours dans le cas de Genève, qu'il faudra, selon toute vraisemblance, 11 000 logements de plus d'ici deux ans. Mais si les autorités cantonales savent bien qui voudra quoi (en nombre de pièces), en 1990, elles ne savent ni où (banlieue ou centre ville), ni comment (grands ensembles ou petits immeubles locatifs, voire villas), bref, elles ne connaissent rien des atti-



Immeuble «occupé» à Genève. Sur la façade: «Nous occupons pour un logement bon marché au centre-ville»

L'avis du Conseil fédéral

Un besoin impérieux

Selon le Conseil fédéral, «pour l'homme, le logement est un besoin élémentaire, impérieux, auquel nul ne peut se soustraire. Les dépenses qu'il entraîne sont lourdes, surtout dans le budget des couches de la population, le bien qu'il constitue met par conséquent de façon directe en évidence la différence existant entre propriété et privation de propriété, ainsi que les rapports qui en résultent». (FF 1971/1964)

Logements vacants : pas les bons...

Le Conseil fédéral constate toutefois, cinq ans plus tard, l'inadéquation de l'offre, en quantité et en qualité, par rapport à la demande de logement: «C'est surtout aux abords des grandes agglomérations que l'offre de logements est surabondante; dans les centres, les logements à prix abordables continuent à être rares (...)

»Une grande partie des logements vacants est constituée par des logements nouvellement construits, qui sont très chers (...)

»Les logements vacants sont en grande partie de petits logements qui n'entrent pas en ligne de compte pour les familles (...)

»On estime que 60 % des logements vacants sont des logements en propriété par étage» (FF 1976/1333-1335)

Cité dans le **Guide du locataire**, édité par la Fédération romande des locataires, Lausanne 1981.

tudes et des goûts de la population en matière de localisation géographique et de forme d'habitat.

La fin des années 1950 et le début des années 1960 ont vu pousser les cités satellites comme des champignons, solutions d'urgence données à la crise du logement de l'époque. Les nouveaux venus sur le marché s'y sont installés: jeunes, immigrants, etc. Aujourd'hui, la suburbanisation est fortement remise en question. La panacée des années 1960 se décrépite douloureusement. Ainsi redécouvre-t-on la ville, anciennement dédaignée, comme une vieille amie qu'on n'a plus vue depuis longtemps. La ville offre tout ce que ne peut offrir la banlieue, le loisir «gratuit»: ville mouvement, ville spectacle, ville en foule, ville en vie, on consomme la ville et ses distractions naturelles. Nerf de l'économie où se concentrent les gens «actifs», la ville attire, en plus, en temps de crise, toute une population avide «d'en profiter».

Quantifier le logement est une chose, lui intégrer une dimension de qualité de la vie en est une autre. Deux étapes bien distinctes et d'égale importance, dont les enjeux apparaissent aujourd'hui comme fondamentaux. Face à la banalisation de l'espace, à la pénurie de logements, à la défiguration de la ville, quartiers et habitants ont décidé de prendre leur destin en main. Quand bien même ce sont d'autres mains qui détiennent encore les clés du logis...

Martine Grandjean

¹ Notons qu'à Genève, par exemple, une forme de ce droit d'usage se retrouve sous celle de droit de superficie, relatif aux zones industrielles ou à certaines coopératives d'habitation.

² *Le temps des femmes*, n° 13, Hiver 1981-1982, Alternatives, Paris.

³ «Essai de prévision de la demande de logements à Genève 1981-1990», septembre 1981, Genève, disponible à l'Office cantonal du logement, rue du Nant 6, case postale 314, 1211 Genève 6 (prix: Fr. 6.-).