

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	28 (1956)
Heft:	1
Artikel:	Les perspectives du bâtiment
Autor:	Iklé, Max
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-124496

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LES PERSPECTIVES DU BÂTIMENT

par M. Max Ikké, directeur de l'Administration fédérale des finances

(Suite)

Les répercussions du processus d'adaptation

Pour pouvoir apprécier les conséquences que le recul inévitable de la construction de logements aura à plus ou moins brève échéance sur la branche du bâtiment et le marché du travail, il faut savoir comment se subdivise le volume des constructions.

A cet égard, les choses ont évolué comme suit depuis 1948 :

CATÉGORIES DE TRAVAUX	CONSTRUCTIONS EXÉCUTÉES 1948 1949 1950 1951 1952 1953 (en millions de francs)						Const. projetées 1954
	662	757	773	907	910	1012	
Travaux publics	1703	1497	1637	2102	2128	2315	2265
Travaux privés							
dont :							
Logements	879	743	894	1176	992	1127	1178
Constructions industrielles	480	382	370	507	582	576	472
Autres travaux (notamment usines hydro-électriques)	94	122	123	169	279	337	340
Entretien des bâtiments (estimations)	250	250	250	250	275	275	275
Volume global des constructions	2365	2254	2410	3009	3038	3327	3514

Si la construction de logements est ramenée à la moitié du volume qu'elle atteint actuellement, cette contraction empêchera l'investissement de 500 à 600 millions de francs. En admettant que l'activité dans les autres secteurs se maintienne au niveau actuel, le volume global des constructions se situerait à mi-chemin entre les chiffres de 1950 et de 1951 ; en d'autres termes, il serait encore suffisant pour assurer dans l'ensemble le plein emploi, d'autant plus que la branche du bâtiment occupe actuellement quelque 40 000 ouvriers étrangers. Mais si ce fléchissement était accompagné par surcroit d'un ralentissement des constructions industrielles ou d'usines hydro-électriques, la situation s'aggraverait alors sensiblement. Sans vouloir céder à un pessimisme excessif, nous pouvons affirmer qu'une diminution de la demande de logements rend la branche du bâtiment plus vulnérable. En tout état de cause, les entreprises spécialisées dans la construction de bâtiments en ressentiront les effets, parce que ni les constructions industrielles ni les travaux publics ne peuvent leur offrir une compensation suffisante. La situation deviendrait même assez critique si, en dépit des nouvelles conditions du marché, nous intensifions la construction de logements ces prochaines années et laissions ainsi libre cours à la formation d'une réserve excessive d'appartements vacants, parce que la réaction serait alors d'autant plus brutale et freinerait manifestement de nouveaux investissements. C'est pourquoi les entreprises du bâtiment ont un intérêt primordial à une stabilisation de l'emploi à un niveau un peu réduit.

Le recul du volume des constructions aura peut-être des répercussions encore plus profondes sur le marché des capitaux que sur le marché du travail, parce qu'une possibilité de placer quelques centaines de millions de francs dans la construction de logements disparaîtra progressivement ; ce phénomène se manifestera précisément sur le marché des valeurs sûres, qui est d'ores et déjà affecté par une offre trop abondante de capitaux. Le taux d'intérêt des valeurs à rendement fixe risque,

par le fait même, d'être sujet à une nouvelle pression. Nous n'avons toutefois pas l'intention d'approfondir ici cet aspect du problème.

Conclusions

Les conclusions qui découlent de cette appréciation à longue échéance du marché des logements nous paraissent être les suivantes :

	1948	1949	1950	1951	1952	1953	

Il importe tout d'abord d'éviter, au terme du cycle délimitant la construction de logements, tout enflement spéculatif de l'activité dans ce secteur, de façon que la réadaptation s'effectue le moins péniblement possible. Si des mesures sévères ne s'imposent pas encore pour le moment, il nous semble en revanche opportun, lorsqu'il s'agira du financement de nouveaux projets de construction de logements, d'opérer une sélection un peu plus stricte et de tenir compte, dans chaque cas particulier, des conditions caractérisant le marché des logements sur le plan local. On ne pourra bientôt plus s'attendre à ce que chaque logement, où qu'il soit situé, trouve preneur. Pour l'instant, les appartements avantageux se loueront encore presque partout. En revanche, ceux dont le loyer est élevé comportent d'ores et déjà quelques risques. Pour couper court à tout malentendu, nous tenons cependant à bien préciser qu'il ne s'agit pas le moins du monde de contracter le marché des logements ou de restreindre la construction sur toute la ligne. Nous voudrions simplement recommander aux intéressés d'attacher plus d'importance désormais à la situation du marché des logements et de porter l'accent sur des logements à bas loyer en donnant la préférence aux localités où il y a encore pénurie, c'est-à-dire où la demande courante reste élevée. Aux endroits où la pénurie consécutive à la guerre a été surmontée, il serait prudent d'adapter la production de telle façon que la constitution d'une réserve suffisante d'appartements vacants s'échelonne sur plusieurs années. Traduites en chiffres tout à fait approximatifs, ces idées peuvent s'exprimer à peu près comme suit : Pour satisfaire la demande normale, nous avons encore besoin, jusqu'à nouvel ordre, d'environ 20 000 logements par an. Une fois la pénurie éliminée, une production annuelle de 30 000 logements – telle qu'elle se dessine actuellement – permettrait d'atteindre en deux ans déjà une proportion de 2 % d'appartements vacants. En limitant la production à 25 000 logements, la constitution de la réserve d'appartements libres pourrait s'étendre sur quatre



Banque Centrale Coopérative

6, rue Petitot - GENÈVE - Tél. (022) 24 92 20

**Crédits de construction et prêts hypothécaires
aux meilleures conditions**

Papiers peints

R. BORGNA & C^{ie}

LAUSANNE

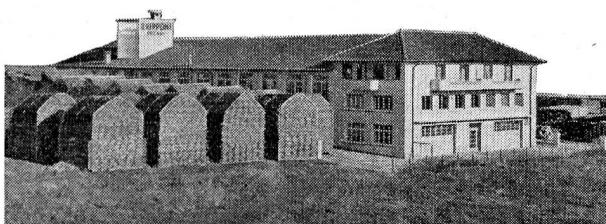
Beau-Séjour 1 (annexe B. C. V.)

Entreprise de ferblanterie
Couverture - Appareillage
Concessionnaires

Christin & Bürki

Ancienne Maison Christin Frères
Lausanne - Rue de la Barre 4
Tél. 22 93 84 - Maison fondée en 1876

Paratonnerres - Vérification électrique



GIUPPONE FRÈRES

ENTREPRISE DE MENUISERIE

LAUSANNE-MALLEY 16 TÉLÉPHONE (021) 24 01 61

années et nous gagnerions du temps pour procéder à la réadaptation qui s'imposera et qui, au surplus, présenterait l'avantage de se dérouler sans trop de heurts. Ces chiffres ne donnent évidemment qu'une idée générale, car nous n'avons pas en Suisse un unique marché des logements, mais une multitude de marchés locaux. Toutefois, ce qui est valable pour l'ensemble du pays l'est *mutatis mutandis* pour les diverses régions, avec la seule différence que les effets sont échelonnés dans le temps.

Les pouvoirs publics auront aussi à tirer leurs conclusions de la présente analyse de la situation. Le temps de la modération, prônée par le délégué aux possibilités de travail ces dernières années, touche insensiblement à sa fin. Plus la construction de logements sera poussée dans un proche avenir et plus les pouvoirs publics seront appelés à intervenir rapidement. La branche du bâtiment a encore deux bonnes années en perspective pour le moins. Si l'on parvient à éviter des excès de nature spéculative, la prospérité dans ce secteur peut encore se prolonger davantage. On ressentira pourtant les répercussions du recul de la construction de logements au plus tard vers 1960 ; alors débutera pour la branche du bâtiment une phase d'activité moins intense qui s'étendra sur une dizaine d'années. C'est dire que les travaux publics dont la réalisation a été différée en période de prospérité ne devraient pas tarder à être mis au point pour pouvoir être exécutés dès que le besoin s'en manifestera. L'élaboration de grands projets, tels que la construction de nouvelles gares à Zurich et à Berne, les assainissements de vieux quartiers ou d'autres transformations urbaines d'envergure, devrait être conçue de telle façon que l'exécution des travaux coïncide avec la période, que l'on peut situer approximativement entre 1958 et 1968, au cours de laquelle la construction de logements marquera un ralentissement. Cette remarque s'applique notamment à l'édification de bâtiments publics, parce qu'elle est de nature à neutraliser directement la régression de l'activité dans le secteur des logements.

Les travaux de génie civil peuvent aussi contribuer jusqu'à un certain point à assurer un degré d'occupation élevé. Ils permettent pour le moins d'absorber les manœuvres en quête d'emploi en raison du recul de la construction de logements. Il existe également des travaux de génie civil qui, par la suite, sont de nature à stimuler l'activité dans le bâtiment, ainsi par exemple l'amélioration du trafic à proximité immédiate de nos villes, condition indispensable au désengorgement d'agglomérations compactes, ou encore la création de possibilités de parage à l'intérieur même des cités. Il serait souhaitable que les études de la commission instituée par le Département de l'intérieur progressent de telle façon que les travaux puissent être mis en chantier d'ici deux ou trois ans et intensifiés ultérieurement selon l'ampleur du ralentissement des constructions du secteur privé.

Le financement des travaux publics

Une fois que, la pénurie surmontée et une proportion normale d'appartements vacants atteinte, la construction de logements fléchira, des capitaux considérables en quête de placement rentable seront disponibles. On peut s'attendre dès lors que le marché des capitaux sera parfaitement à même de fournir les crédits nécessaires pour le financement des travaux envisagés. Les circonstances justifient d'ailleurs l'octroi de crédits à de telles fins ; c'est du reste, du point de vue d'une politique tendant à régulariser l'activité économique, le seul placement qui puisse compenser intégralement la diminution des investissements dans la construction de logements. Les cantons et les communes, dont les découverts n'ont pas dû augmenter sensiblement depuis 1938, peuvent fort bien se résoudre à contracter de nouvelles dettes, d'aut-

tant plus que le revenu national est passé de 9 milliards de francs avant la guerre à plus de 22 milliards aujourd'hui, alors que l'endettement des cantons et des villes ne saurait s'être accru notablement. Comparée au revenu national, l'ampleur de l'endettement s'est considérablement atténuée. Le fléchissement du taux de l'intérêt y a également contribué. Les Chemins de fer fédéraux, qui sont parvenus à consolider leurs finances ces dernières années et à amortir leurs non-valeurs sur une grande échelle, se trouvent dans une situation analogue. Un nouvel endettement dans des limites raisonnables peut par conséquent se justifier ; le Parlement n'hésiterait certainement pas, face à un notable fléchissement de l'occupation dans la branche du bâtiment, à éléver le plafond des dépenses, ainsi que l'article 18 de la loi sur les Chemins de fer fédéraux lui en donne la faculté. En pareille occurrence, rien ne devrait plus s'opposer au recours à l'emprunt pour accélérer l'aménagement du réseau routier dont le financement était assuré jusqu'à présent par les recettes courantes. Ce n'est qu'en procédant de la sorte que l'on parviendra, en temps utile, à adapter nos routes aux exigences croissantes du trafic. A quelques rares exceptions près, la situation financière des cantons et des communes est saine ; de son côté, la Confédération sera à même, à la faveur du régime transitoire de quatre ans, de renforcer sa position dans une mesure suffisante pour disposer des fonds nécessaires au financement de travaux publics. La persistance de la prospérité et le remboursement de crédits consentis à l'Union européenne de paiements auront pour effet d'accroître très fortement ses disponibilités qui sont déjà très appréciables à l'heure qu'il est. Ainsi, le problème du financement ne constituera sûrement pas un obstacle à l'intensification des travaux publics au moment voulu.

Dix ans d'intense activité en matière de construction de logements approchent de leur terme. Une fois que la demande individuelle de logements sera satisfaite, il s'agira de couvrir les besoins collectifs. Nous allons ainsi au-devant d'une période de dix ans marquée par la prédominance des travaux publics. Le développement de notre réseau routier, à lui seul, représente un programme si vaste que nous n'aurons probablement pas à recourir à des mesures propres à créer des possibilités de travail. Les travaux publics que nous aurons à réaliser doivent être techniquement mis au point de telle façon qu'on puisse en entreprendre l'exécution dès que la construction de logements flétrira et en accentuer le volume durant une période s'étendant au-delà de 1965. Les ingénieurs et techniciens de nos entreprises de transport, des cantons et des villes, au même titre d'ailleurs que les urbanistes, ont de grandes tâches à accomplir. Il faut se garder de rester inactifs au cours de ces prochaines années. Il serait incompréhensible autant qu'inexcusable que nous ne disposions pas, au lendemain d'une longue période consacrée essentiellement aux constructions privées, d'un volume suffisant de travaux publics prêts à être exécutés pour compenser le ralentissement qui se produira dans le secteur du logement.

Telle est la raison pour laquelle nous avons jugé utile d'attirer l'attention sur l'évolution qui se dessine. D'aucuns penseront peut-être que cet avertissement est prématûre. Ils changeront cependant d'avis s'ils prennent conscience de la rapidité avec laquelle le marché du logement peut se modifier au rythme actuel de la production et du temps qu'exige le plus souvent l'établissement de plans de construction. Si nous attendions que nos pronostics se réalisent pour faire le point de la situation, notre intervention n'aurait plus grand sens et l'opinion publique s'empresserait alors de reprocher aux autorités responsables de n'avoir pas pris les précautions élémentaires.

NOMENCLATURE DES ARTICLES PUBLIÉS EN 1955

N° 1, JANVIER 1955

- A propos du soixantième anniversaire de la première loi sur les habitations à bon marché : de l'évolution d'une doctrine sociale,** par André Siegfried, de l'Académie française.
Aspects du problème du logement dans le canton de Vaud et à Lausanne (1), par Ant. Berthoud.
Conférences sur l'industrie du bâtiment en Grande-Bretagne.
Société coopérative de cautionnement pour les Coopératives suisses d'habitation, par M. Weiss.
Comment mesurer la lumière ?
Autoroute Genève-Saint-Gall (projet). Section du Léman :
Autoroute Genève-Saint-Gall, Section du Léman, par M. Arthur Maret, conseiller d'Etat, chef du Département des travaux publics du canton de Vaud.
L'Autoroute du Léman, première étape de la grande transversale Genève-Saint-Gall, par M. Louis Casaf, ancien conseiller d'Etat, chef du Département des travaux publics du canton de Genève.
L'Autoroute, par M. Paul Nerfin, ancien conseiller d'Etat, président du Comité d'action vaudois pour l'étude de l'autoroute Genève-Lausanne.
Tronçon genevois de l'autoroute du Léman, par M. J. Weber, ingénieur cantonal de Genève.
Autoroute et urbanisme, par M. Edmond Virieux, chef du Service cantonal des bâtiments du canton de Vaud.
Projet d'autoroute Genève-Saint-Gall, Section du Léman, par M. Robert Déglon, ingénieur au Département des travaux publics du canton de Vaud.
Pour un réseau routier adapté aux besoins de la circulation, par Ant. Berthoud.
Organisations nationales et internationales : Séminaires des Nations Unies sur l'amélioration du logement et des groupements d'habitats.
La coopération et la nationalisation des terres, par M. J. Souvairan.

N° 2, FÉVRIER 1955

- Aspects du problème du logement dans le canton de Vaud et à Lausanne (2),** par Ant. Berthoud.
L'effort de l'Allemagne en matière de logement.
Construction d'habitations et recherches du bâtiment en Allemagne occidentale, par W. Weiszang, Bonn.
La ménagère est à la merci d'un accident, par Ant. Berthoud.
Immeuble-tour à onze étages.
La conservation des denrées alimentaires par le froid.
Qui dit isolation dit insonorisation. Une interview de M. A.-C. Raes, ingénieur civil, professeur à l'Ecole nationale d'architecture de Bruxelles.
Les murs aiment la couleur.
Le problème de nos villes.
La Conférence internationale du travail étudie le problème du logement ouvrier.

N° 3, MARS 1955

- La culture physique nécessaire.**
Salles de gymnastique à Genève (1951-1953), par P. Waltenspuhl, architecte.
Salles de gymnastique de la rue du Stand à Genève, par L. Bouffard, inspecteur scolaire cantonal de gymnastique.
L'architecture des salles de gymnastique.
De l'importance de la part sociale dans les sociétés coopératives.
La technique et la culture dans une civilisation moderne, par André Siegfried, de l'Académie française.
Le siècle du taudis.

N° 4, AVRIL 1955

- L'évolution des régimes fonciers (1),** par Charles Abrams.
La technique et la culture dans une civilisation moderne (2), par André Siegfried, de l'Académie française.
L'urbanisme en U.R.S.S. (1), par G. Ochtchepkov.
Le géorgisme en Allemagne, par Heinrich Richard (Bonn), conseiller supérieur du gouvernement et urbaniste.
Le corridor, l'enfant pauvre de l'appartement, par J. Hutter et E. Hartmann.
Nouvelle méthode d'établissement de contrats de construction en Grande-Bretagne.