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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 5

Artikel: Pour une régularisation du marché du logement

Autor: Marendaz, P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125442

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: 10.01.2026

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

Pour une régularisation du marché du logement

par P. Marendaz,
chef de l'Office communal du logement,
Lausanne

Le problème du logement, de par l'acuité toujours plus grande avec laquelle il se pose, a passé, ces derniers temps, au premier rang des préoccupations des grandes villes suisses. La primauté de ce problème ressort en effet clairement des multiples débats parlementaires, des nombreux articles de presse, des conférences, forums et enquêtes radiophoniques dont il a fait l'objet.
S'il y a quelques années encore, d'aucuns pouvaient espérer – étant donné le boum de la construction – que le problème du logement trouverait sa solution à plus ou moins brève échéance, force est de constater aujourd'hui que cette solution apparaît de plus en plus lointaine, voire même problématique et que l'on se trouve maintenant dans une impasse.

Le paradoxe actuel

Chacun sait que depuis la dernière guerre, une partie du marché immobilier suisse se trouve placé sous le signe du dirigisme. Il ne s'agit néanmoins que d'un dirigisme partiel qui, en ayant voulu procéder par voie d'opportunisme, a complètement faussé le marché du logement et l'a conduit dans une situation quasi inextricable.
Pour bien comprendre le problème, il faut savoir en effet que, dans toutes les grandes villes suisses en particulier, les immeubles peuvent être classés en trois catégories distinctes, soit: les immeubles construits avant le 31 décembre 1946, donc encore soumis à la simple surveillance des prix; les immeubles construits depuis le 31 décembre 1946 qui ne sont soumis à aucun contrôle; et les immeubles dits subventionnés qui sont soumis, eux, au double contrôle des prix et des conditions d'occupation.
C'est ainsi qu'à Lausanne, par exemple, on peut compter, sur un total d'approximativement 47 000 logements, environ 27 000 appartements encore soumis au contrôle des prix (soit le 57 %), environ 14 000 appartements non soumis au contrôle des prix (soit le 39 %) et environ 6000 appartements subventionnés (soit le 13 %).
On s'aperçoit tout d'abord que le pourcentage des appartements dont l'occupation est soumise au contrôle (13 %) est relativement trop faible pour permettre une intervention déterminante sur le marché du logement.
Il convient de rappeler en outre que les loyers des appartements anciens soumis au contrôle des prix sont, pour la plupart, aussi bon marché sinon plus que les loyers des appartements dits subventionnés. Les heureux bénéficiaires de ces logements jouissent donc du triple privilège de payer un loyer plus que modeste, de ne pas être soumis aux contrôles appliqués aux locataires des appartements subventionnés et de bénéficier encore de mesures de protection en cas de résiliation de leur bail. Il n'est pas étonnant dès lors que les appartements anciens soient très recherchés et soient attribués, le plus souvent, aux locataires offrant le plus d'avantages aux propriétaires, c'est-à-dire à ceux qui disposent de moyens financiers confortables et qui peuvent assurer une occupation aussi réduite que possible, donc une usure minimum de la chose louée. De nombreux appartements anciens sont donc sous-occupés par des locataires qui disposeraient de ressources suffisantes pour louer des appartements du marché libre. Ces deux anomalies peuvent du reste se cumuler.
Quant aux familles nombreuses ou aux jeunes ménages à ressources modestes, ils doivent, s'ils n'ont pas la chance de pouvoir occuper un appartement dit subventionné, chercher à se loger dans les appartements du marché libre construits postérieurement au 31 décembre 1946 ou dans les immeubles neufs dont les loyers sont actuellement de l'ordre de plus de 100 fr. la pièce. C'est dire que ces locataires, qui devraient précisément être aidés, ne bénéficient au contraire d'aucune protection. Ils sont en effet constamment sous la menace d'une augmentation de loyer plus ou moins lourde et ne peuvent recourir en cas de résiliation de leur bail. Leur situation est donc des plus inconfortables.
C'est, on l'avouera, un résultat bien paradoxal et inattendu du contrôle des prix, puisqu'en définitive ceux qui précisément devraient être protégés ne le sont pas, alors que nombreux sont ceux qui, n'ayant pas besoin de l'être, jouissent de toutes les protections. Vu sous cet angle, on peut dire que le contrôle des prix a certainement créé une catégorie importante de locataires triplement privilégiés sans que cela soit toujours justifié.

L'écart entre le coût de construction et le coût de la vie ne cesse d'augmenter

Mais il est un élément qui paraît encore beaucoup plus inquiétant. C'est le coût de la construction qui a subi durant ces trois dernières années des hausses absolument ahurissantes.
A vrai dire, il n'existe pas d'indice suisse du coût de la construction comme il existe un indice suisse du coût de la vie et c'est fort regrettable. Seules les villes de Zurich et de Berne s'efforcent de calculer un indice du coût de la construction qui n'est toutefois pas valable pour les autres parties de la Suisse. On dispose néanmoins de points de comparaison suffisants pour affirmer qu'à Lausanne, par exemple, le coût de la construction d'un immeuble de type HLM était, en 1959 encore, d'environ **100 fr.** le mètre cube, alors que ce coût a passé maintenant, pour le même confort, à **150 fr.** le mètre cube, abstraction faite du coût du terrain.
Force est donc de constater, qu'en trois ans et demi environ, le coût de la construction proprement dite a subi une hausse de l'ordre de 50 % environ alors que, durant

la même période, l'indice du coût de la vie a passé de 180 à 199 points, d'où une hausse d'environ 10% seulement. C'est là un nouveau paradoxe; il y a un divorce absolu entre la hausse du coût de la vie et la hausse du coût de la construction, le premier montant, si l'on peut dire, par l'escalier, alors que le second a résolument pris l'ascenseur.

Mais d'où une telle divergence peut-elle bien provenir alors que salaires, matériaux et machines, qui sont les composants du coût de la construction n'ont, en gros, pas augmenté dans une proportion beaucoup plus élevée que le coût de la vie? Il faut bien admettre que d'autres facteurs ont contribué à la hausse anormale du coût de la construction. Voici quelques-uns de ces facteurs:

Alors que presque toutes les autres branches de l'activité humaine, y compris l'agriculture, se sont rationalisées, mécanisées, l'industrie du bâtiment à conservé son caractère artisanal, à l'exception des travaux de génie civil.

Etant donné l'extrême pénurie de main-d'œuvre dans l'industrie du bâtiment, la qualification professionnelle laisse de plus en plus à désirer. Il y a en particulier trop de main-d'œuvre non qualifiée et pas assez de cadres. La main-d'œuvre non qualifiée en particulier comprend au surplus trop d'éléments dont le rendement n'est que partiel.

La main-d'œuvre du bâtiment étant très recherchée, les entrepreneurs ont beaucoup de peine à résister à la surenchère quant aux salaires.

Les entrepreneurs, étant eux-mêmes très sollicités, ont beaucoup de peine à s'organiser et à se limiter. Ils acceptent trop de travaux qu'ils ne peuvent mener de front et passent de ce fait leur temps, eux et leur personnel, à courir du chantier le plus urgent à un autre, d'où perte de temps et diminution du rendement, sans parler des installations de chantiers qui sont immobilisées pendant trop longtemps.

Les malfaçons, donc les faux-frais et les risques de coulage pour les entrepreneurs, augmentent aussi en fonction des facteurs mentionnés ci-dessus.

Pour tenir compte de tous ces risques, les entrepreneurs sont obligés de prendre des marges toujours plus grandes sur les prix, marges qu'ils obtiennent d'autant plus facilement qu'ils sont très sollicités et qu'ils se groupent de plus en plus souvent en consortium pour l'établissement de leurs soumissions, ce qui fait disparaître tout élément concurrentiel.

Il convient de songer également aux prix des terrains à bâtir qui n'entrent pas dans le coût de la construction proprement dite, mais qui représentent une proportion variant généralement entre 15 et 20% du coût total de la construction et du terrain. Or, là également, l'augmentation a été durant ces trois dernières années largement supérieure à la hausse du coût de la vie. On pourrait citer des exemples où les prix ont décuplé durant ces trois dernières années.

Le résultat de tout cela est qu'il n'est maintenant pratiquement plus possible – sans l'aide des subventions – de mettre sur le marché des appartements normaux à des prix susceptibles d'être payés par la grosse majorité de la population. Il s'ensuit que si les appartements destinés aux classes les plus modestes bénéficiaient seuls jusqu'à maintenant de l'aide des pouvoirs publics, il faudrait actuellement subventionner la presque totalité des appartements mis sur le marché pour rendre ces logements accessibles à la majorité des locataires.

Comme on le voit, les constructeurs qui continuent à mettre sur le marché des appartements sans l'aide financière des pouvoirs publics prennent incontestablement de gros risques, étant donné que leur offre devient de plus en plus marginale. Certains ont pensé pouvoir résoudre le problème en réduisant notablement la surface des pièces et des appartements de manière à baisser d'autant les loyers. D'autres ont pris le contre-pied et ont au contraire augmenté délibérément le confort de leurs appartements pour les baptiser appartements résidentiels et les louer aux gros prix. D'autres encore ont créé des succédanés d'appartements résidentiels dont malheureusement le prix est seul «résidentiel». Ce ne sont là toutefois que des palliatifs qui ne peuvent être rentables à longue échéance. Aussi voit-on aujourd'hui des groupes importants de constructeurs sérieux hésiter devant la hausse exceptionnellement forte du coût de la construction, alors même qu'ils disposent des terrains et des plans de quartiers nécessaires. C'est dire que l'on va peut-être vers un ralentissement de la construction privée, dû également à la difficulté toujours plus grande de trouver des terrains à bâtir ainsi que des capitaux à des conditions acceptables.

Un impôt sur les loyers anciens

Un premier moyen susceptible de rétablir un certain équilibre entre les loyers des appartements anciens et ceux des appartements de construction récente serait d'instituer un impôt sur les anciens loyers.

La ville de Lausanne, en particulier, a déjà connu, jusqu'il y a quelques années, un impôt sur les loyers. Cet impôt n'avait toutefois qu'un caractère statistique et fiscal. Le nouvel impôt sur les loyers que nous préconisons devrait avoir une justification économique. Il devrait être perçu auprès de tous les locataires d'appartements anciens qui disposent de revenus coquets, mais ne paient qu'un loyer insuffisant, voire même dérisoire, par rapport à ces revenus. L'impôt en question devrait frapper également tous les locataires d'appartements anciens manifestement sous-occupés, c'est-à-dire dont le nombre de personnes en ménage serait de deux unités au moins inférieures au nombre de pièces de l'appartement (soit, par exemple, une personne seule dans trois pièces ou deux personnes dans quatre pièces).

Il va sans dire que cet impôt devrait être proportionnel à la disparité existant entre le loyer et le revenu familial et inversement proportionnel à la sous-occupation. Autrement dit, plus le loyer serait dérisoire par rapport au revenu et plus l'appartement serait sous-occupé, plus l'impôt devrait être élevé. En outre, cet impôt devrait être suffisamment lourd pour que les personnes ainsi touchées n'aient plus d'intérêt à conserver leur appartement, même à loyer très bon marché, appartements qui ne tarderaient pas à être libérés. Un plafond devrait naturellement être fixé pour cet impôt de manière que les locataires qui disposent de gros revenus, mais qui délibérément entendent

se contenter d'un appartement sans aucun confort, ne soient tout de même pas soumis à une taxe trop prohibitive.
Le principe d'un tel impôt serait donc le même que celui des suppléments de loyers qui est déjà appliqué dans le canton de Vaud aux appartements subventionnés. La seule différence c'est que si les suppléments de loyers en question sont perçus mensuellement par l'intermédiaire des propriétaires ou gérants, l'impôt que nous proposons serait perçu annuellement auprès des locataires par les pouvoirs publics.
Un tel système, s'il est correctement appliqué, permettrait de normaliser au bout d'assez peu de temps le marché du logement, en donnant les appartements bon marché aux locataires qui ne disposent que de ressources modestes et les grands appartements aux familles nombreuses. Ce système présenterait au surplus le très gros avantage de pouvoir être institué semble-t-il de façon autonome par les cantons qui sont compétents en matière fiscale, cela sans qu'il soit nécessaire d'attendre des dispositions fédérales en la matière.
Enfin, si un tel système devait être appliqué aux immeubles anciens soumis au contrôle des prix, il pourrait aussi être étendu aux immeubles subventionnés, ce qui simplifierait grandement le travail des autorités de subventionnement qui n'auraient de ce fait plus à contrôler ni les entrées, ni la situation en cours de bail des locataires dans les immeubles subventionnés.

Une caisse de compensation entre les loyers anciens et les loyers nouveaux

La Suisse n'a connu jusqu'à maintenant, à quelques rares exceptions près, que le subventionnement à la construction. C'est ce que les Belges appellent le subventionnement «à la brique» ou ce que les Français désignent par les termes de subventionnement «à la pierre». En Belgique toutefois, le subventionnement dit «à la brique» a été maintenant presque totalement abandonné au profit du subventionnement «à la personne». La question se pose également en France de supprimer le subventionnement dit «à la pierre» pour le remplacer par un subventionnement «à la personne».
A notre avis, le système de subventionnement «à la personne» est incontestablement plus souple et nous sommes persuadés qu'il s'imposera un peu partout dans les années à venir, surtout si l'on parvient à lui enlever son caractère très désagréable d'assistance.
Pour cela, il suffirait de prévoir le versement d'une allocation de loyer non pas sur demandes des intéressés seulement, mais indistinctement à tous les locataires qui se trouvent dans une situation donnée, c'est-à-dire à tous ceux qui sont obligés de payer un loyer trop élevé par rapport à leurs revenus. C'est le système qui est pratiqué par les caisses dites de compensation. Il conviendrait donc de créer une caisse de compensation des loyers sur le même principe que l'AVS, que les caisses de compensation pour les pertes de salaires aux mobilisés ou les caisses d'allocations familiales.
Les allocations de logement devraient naturellement être proportionnelles à la différence existant entre le loyer effectif d'un locataire et le loyer que l'intéressé pourrait normalement payer en fonction de ses revenus. Autrement dit, plus le loyer effectif serait élevé et plus les revenus seraient modestes, plus l'allocation de logement serait importante. Il serait toutefois nécessaire, là aussi, de fixer un plafond de manière qu'un locataire de condition très modeste ne soit pas tenté de louer un appartement trop luxueux qui ne correspondrait manifestement pas à sa condition sociale.
Sur le plan pratique, de telles allocations de logement pourraient très bien être cessionnées en faveur du propriétaire. Ce dernier ne courrait ainsi aucun risque en cas de location à une famille de condition modeste d'un appartement à loyer relativement élevé.
Cette caisse de compensation des loyers serait alimentée par les impôts sur les loyers dont il a été fait mention ci-dessus, impôts qui seraient payés par les locataires à gros revenus disposant soit d'un appartement trop bon marché, soit d'un appartement trop grand. En cas d'insuffisance de fonds, l'équilibre de la caisse en question pourrait très bien être assuré par le versement de subventions cantonales et communales. Il ne faut pas oublier en effet qu'avec un tel système, il ne serait plus indispensable aux pouvoirs publics de subventionner les constructions. Dès lors, les fonds que l'Etat et les communes ne consacreraient plus au subventionnement des immeubles pourraient être versés à la caisse de compensation des loyers.
Si on veut naturellement qu'une telle caisse puisse fonctionner normalement, il faudrait éviter que les allocations versées profitent à certains propriétaires qui pourraient ainsi augmenter délibérément leurs loyers. C'est la raison pour laquelle le contrôle des prix des loyers devrait être étendu à tous les appartements non encore soumis, c'est-à-dire à tous ceux qui ont été construits depuis le 1er janvier 1947.

L'encouragement à la construction de logements et la lutte contre la hausse du coût de la construction

Nous pensons que grâce aux diverses mesures mentionnées ci-dessus, le très grave problème de répartition qui se pose actuellement en matière de logements pourrait être résolu. Mais cela ne résoudrait pas pour autant le problème de la production de nouveaux logements.
Comme on l'a vu plus haut, cette production est maintenant trop onéreuse et il est absolument nécessaire – si l'on veut éviter que la création de nouveaux logements soit, à longue échéance, une importante cause d'inflation – de ramener le coût de la construction à de plus justes proportions, c'est-à-dire de le ramener au niveau général du coût de la vie. Pour cela, il n'y a que trois moyens:

1. Il est nécessaire d'intensifier la construction de logements à loyers modérés tout en ne créant pas, ce faisant, une surenchère sur le marché des facteurs de production. Or, si l'on veut obtenir un tel résultat, il faudrait pouvoir donner à la construction de logements à loyers modérés la priorité non seulement en ce qui concerne l'attribution des capitaux, mais surtout en

ce qui concerne l'attribution de la main-d'œuvre et des matériaux.

2. Un contrôle des prix des terrains à bâtir s'impose. Il est en effet paradoxal de constater que les pouvoirs publics exercent un contrôle sur les prix du lait, des céréales et des légumes, donc sur les prix d'une série de produits agricoles peut-être importants, mais qu'ils ne se préoccupent absolument pas de contrôler les prix, combien plus importants, des terrains à bâtir. Qu'on ne nous dise pas surtout qu'un tel contrôle serait pratiquement illusoire parce qu'il est impossible d'empêcher le paiement hors-marché officiel de sommes plus ou moins importantes. Un contrôle des prix des terrains à bâtir serait au contraire parfaitement efficace dès l'instant où existerait également un contrôle sur les loyers des appartements neufs, loyers qui devraient être fixés en fonction du prix de revient effectif de la construction, terrain compris. On peut ajouter que le contrôle des prix des terrains à bâtir serait d'autant plus facile à exercer s'il est doublé d'un droit de préemption légal en faveur des cantons et des communes.

3. Le recours à la rationalisation, à la standardisation et à l'industrialisation de la construction s'impose également si l'on veut agir sur les prix. Nous pensons là surtout à la préfabrication totale ou partielle, d'usine ou de chantier.
   Certes, les quelques expériences déjà réalisées en Suisse en matière de préfabrication ne paraissent pas concluantes pour le moment parce qu'en général le coût de ces réalisations n'est pas inférieur au coût des constructions traditionnelles et c'est bien là le principal reproche que l'on adresse chez nous à la préfabrication.

Nous sommes persuadés néanmoins que si l'on refuse systématiquement de recourir à la préfabrication, ou si l'on retarde l'introduction de méthodes nouvelles analogues, le problème du coût de la construction ne pourra pas être résolu. La préfabrication permet en effet déjà maintenant de réduire les délais d'exécution ainsi que la main-d'œuvre nécessaire. Mais pour que la préfabrication puisse déployer tous ses effets, il faut qu'elle soit appliquée d'une part par des entreprises expérimentées et d'autre part, à des programmes suffisants, comprenant au minimum cinq cents logements. Or, c'est précisément là que réside la difficulté, puisque nous n'avons pas encore l'expérience indispensable et qu'il est très difficile dans notre pays, où la propriété foncière est morcelée à l'excès, de trouver des parcellements suffisamment vastes pour permettre l'exécution de programmes de cette importance. Même les pouvoirs publics ont beaucoup de peine à trouver les terrains susceptibles de convenir à de telles réalisations. Au surplus, ces terrains ne peuvent se trouver que dans les zones périphériques des villes, ce qui implique la création de transports publics de centres commerciaux et surtout une modification profonde de la mentalité des locataires, lesquels redoutent, à Lausanne tout au moins, d'aller habiter assez loin du centre de la ville. Il est nécessaire également que la préfabrication ne soit pas au bénéfice d'un quasi-monopole, mais que la concurrence puisse jouer dans ce domaine. Enfin, et surtout, il est indispensable de faire ses propres expériences en la matière. Les expériences déjà réalisées à Genève, par exemple, ne sont en effet pas valables pour la place de Lausanne. Comme on le voit, il serait faux de penser que demain déjà la préfabrication se généralisera au point de remplacer complètement les méthodes traditionnelles de construction. Il est du reste douteux que cela soit un jour le cas. Mais la hausse disproportionnée du coût de la construction par rapport au coût de la vie est certainement un facteur qui accélérera le recours à la préfabrication.

Cette dernière a du reste déjà fait son entrée chez nous C'est ainsi que l'on peut espérer voir bientôt non pas une, mais deux ou trois usines de préfabrication installées dans le canton. Un essai de construction préfabriquée vient d'être tenté à Renens, et un nouvel essai portant sur cent septante logements est tenté à Lausanne, dès ce printemps. D'autres essais seront faits prochainement. On peut dire en outre que la commune de Lausanne disposera bientôt, à la périphérie de la ville, de terrains suffisamment vastes pour pouvoir tenter des réalisations valables dans ce domaine. Nous pensons que c'est en effet le rôle des collectivités publiques, qui peuvent disposer plus facilement des terrains nécessaires, d'encourager des réalisations dans le domaine de la préfabrication. Il est réjouissant également de constater qu'un groupe privé important, susceptible de disposer aux portes de Lausanne de plus de 600 000 m² de terrains, étudie lui aussi très sérieusement la possibilité d'utiliser la préfabrication.

Il est encore un dernier point sur lequel il est nécessaire d'insister: la préfabrication ne s'improvise pas. Il n'est donc pas possible de commencer par élaborer un plan de quartier et de décider après coup que les immeubles ainsi projetés seraient réalisés selon des méthodes de préfabrication. Si l'on veut que la préfabrication soit rentable, il est indispensable de savoir au départ que l'on aura recours à un tel système et le plan de quartier devra être élaboré en fonction de ce système. On touche là aux prolongements de la préfabrication, c'est-à-dire à la normalisation et à la rationalisation de la construction. Au lieu de partir d'un immeuble dont le gabarit est donné par un plan de quartier voté et de tenter tant bien que mal d'y faire entrer une distribution adéquate, il est en effet plus normal de partir de la distribution intérieure pour établir un plan de quartier.

En France, les logements HLM ont été standardisés. C'est ainsi qu'il existe plusieurs types d'appartements de trois pièces, quatre pièces, etc., suivant l'orientation des immeubles ou la catégorie de locataires qui doivent les occuper. Pourquoi un organisme, à créer chez nous, ne pourrait-il pas étudier l'élaboration d'un certain nombre de types standard d'appartements. Les éléments de base étant dès lors connus, il suffirait de choisir ceux qui conviennent et de partir de ces éléments pour élaborer les plans de quartiers, lesquels s'établiraient un peu comme de vastes jeux de plots.

La construction d'un appartement, si elle peut varier, n'est pas indéfiniment perfectible. La création d'un certain nombre d'appartements types permettrait donc de

gagner un temps précieux puisqu'il ne serait plus nécessaire d'effectuer des études, souvent laborieuses, et toujours renouvelées pour des séries dérisoires de trente, cinquante ou cent logements seulement, comme c'est le cas maintenant. Une telle standardisation permettrait en outre d'augmenter les séries de préfabrication en usine, même si la surface des parcelles dont on dispose n'est pas suffisante pour assurer un programme rentable en lui-même. De plus, l'utilisation d'éléments d'appartements standardisés pour l'élaboration de plans de quartiers sur des terrains privés serait susceptible d'inciter les propriétaires intéressés à recourir également à la préfabrication d'usines, cela afin de pouvoir bénéficier, eux aussi, si possible d'un coût de construction réduit.

Conclusions

Il serait grand temps – si l'on veut sortir de l'impasse dans laquelle nous nous trouvons actuellement en matière de logements – de recourir à des méthodes nouvelles. Le statu quo n'est dans tous les cas plus de mise, car il ne conduit à aucune solution. Ce n'est en effet pas à coup d'augmentations de 5, de 7 ou de 10 % des loyers anciens que l'on peut espérer régulariser le marché du logement. Ce n'est pas davantage par la substitution du régime de la surveillance des prix au régime du contrôle des prix que l'on y parviendra.
Par notre exposé, nous avons cherché à proposer un certain nombre de solutions nouvelles qui toutes sont fondées sur la pratique. Toutes nos propositions ne sont peut-être pas réalisables immédiatement. Il ne faut pas oublier néanmoins que, dans le domaine du logement aussi, et pour paraphraser le titre d'un ouvrage connu «Le Futur a déjà commencé», même si chez nous il a commencé avec du retard.

Pierre Marendaz
Licencié HEC

De mieux en mieux!

Nous pensons instructif de publier ci-dessous un communiqué officiel au sujet de la construction de logements en 1962 en Suisse.
Il est suggestif, mais inquiétant, de constater que le 6,7 % seulement des nouveaux logements construits en 1962 l'a été avec l'aide des pouvoirs publics, alors que ce pourcent était de 8,2 en 1961 et dépassait 12 en 1959.
En bref, sur 45 805 logements construits en 1962, il n'y en a que 4785 à loyers réduits grâce à l'aide publique ou coopérative et le reste, soit 41 020, rejoint l'énorme contingent dit «libre» avec les loyers prohibitifs et les menaces de hausse qu'il comporte, puisqu'il n'est soumis pour le moment à aucune réglementation. Le nombre de logements construits par des coopératives d'habitation *sans l'aide des pouvoirs publics* est de 1717. Il y a lieu en outre de déduire le nombre important de logements démolis, soit 3347, tous à loyers bon marché! La situation est vraiment toujours plus réjouissante!
Voici ce communiqué:

Nouveaux logements

« Les 499 communes suisses de plus de 2000 habitants ont construit, l'an dernier, 45 805 nouveaux logements, soit 772 de plus qu'en 1961. Chose intéressante, s'il y a progression dans les grandes villes (+ 9,4 %) et dans les petites communes rurales (+ 15,2 %), il y a recul dans 60 villes de 10 000 à 100 000 habitants (— 6,6 %), de même que dans les grandes communes rurales (— 6,4 %). L'augmentation s'est fait sentir surtout dans la catégorie des maisons locatives et à usage commercial. Le financement a généralement été assuré sans l'aide des pouvoirs publics, *dont la participation a reculé en une année de 8,2 % à 6,7 %.* L'accroissement est particulièrement sensible dans la catégorie des logements d'une pièce et dans celle des appartements de six pièces et plus. Les immeubles transformés en cours d'exercice dans les 499 communes ont procuré 488 nouveaux logements, alors que les démolitions en ont entraîné une perte de 3347.
» A fin 1962 étaient en construction 4467 logements à Genève, 3250 à Bâle, 2879 à Zurich, 2011 *à Lausanne,* 430 seulement à Berne, 742 à Renens, 742 à Bienne, 641 à Fribourg, 631 à La Chaux-de-Fonds, 608 à Neuchâtel, 465 à Yverdon 367 à Pully, 310 à Carouge (Genève), 182 à Vevey, 173 à Sion, 130 au Locle et 112 à Montreux.»