

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	36 (1964)
Heft:	11
Artikel:	Le problème du logement
Autor:	[s.n.]
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-125690

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: 04.02.2026

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

Le problème du logement

A nos lecteurs

Nous commençons aujourd'hui la publication d'une importante étude sur le problème du logement menée à bien par la Commission sociale de l'Eglise libre du canton de Vaud et par les centres sociaux protestants de Genève et Lausanne. Voici quels seront les chapitres de cette étude.

Avant-propos

Introduction

Principales causes de la crise du logement

- a) Les causes du manque de logement
- b) Les causes de la cherté du logement

I Ma maison, quelle maison ?

La signification spirituelle et humaine de l'habitation

II Le point de vue des autorités

- a) Mesures actuelles: 1. Vaud; 2. Genève; 3. Décisions et recommandations fédérales récentes
- b) Propositions pour une politique du logement

III Le point de vue des techniciens et des chercheurs

- a) Le sociologue
- b) L'architecte
- c) L'entrepreneur
- d) Le financement

IV Les prolongements du logis

- a) L'administration et les données sociologiques
- b) L'équipement social vu par une assistante sociale
- c) Propositions pour une politique des équipements sociaux
- d) Le point de vue du pasteur

Conclusions

Bibliographie

Les personnes suivantes ont collaboré à la rédaction de cette étude

Mme *S. Bonnard*, assistante sociale, collaboratrice du bureau d'étude de la Commission d'urbanisme et du Centre social protestant, Genève.

MM. *A. Bieler*, pasteur, Genève.
L. Bridel, chargé de recherches au Département des travaux publics du canton de Vaud, Lausanne.

M. Buck, pasteur, Lausanne.
F. Dumont, collaborateur d'une société coopérative d'habitation, Yverdon.

J. Goy, pasteur, Prilly.
G. Grand, collaborateur de gérance, Lausanne.

J. Mercier, architecte, Yverdon.

M. Michoud, responsable communal du logement, Yverdon.

R. Poletti, chef de service, Yverdon.

Ch. Richard, chef du 1^{er} Service au Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce du canton de Vaud, chef de l'Office cantonal vaudois du logement.

P. Richard, entrepreneur, Lausanne.

R. Schaffert, collaborateur du bureau d'étude de la Commission d'urbanisme, Genève.

W. Sollberger, chef du Service cantonal des habitations à loyers modérés, Genève.

Avant-propos

Il est étonnant de constater combien les mécanismes économiques apparaissent à beaucoup de gens comme des phénomènes magiques. Nombreux sont ceux qui se souviennent encore de la crise de 1929 et de ses suites et qui ne peuvent se défaire d'une conception cyclique de la vie économique: après les sept vaches grasses viendront les sept vaches maigres. Cette croyance est renforcée par la complexité de notre société dont il est difficile de connaître les rouages et les centres de décision, surtout dans un pays comme la Suisse où le secret des affaires est posé comme un dogme. Il n'y a donc rien d'étonnant au fait que le citoyen suisse cherche à se protéger contre le dieu mystérieux de la conjoncture; il le fait souvent de la manière la plus individuelle, la plus irrationnelle possible, sans chercher à améliorer les conditions d'ensemble ou sans vouloir creuser les causes de son sentiment d'insécurité.

Le groupe d'étude sur le logement, formé sur l'initiative de la Commission sociale de l'Eglise libre du canton de Vaud, part d'un autre point de vue. L'homme a été libéré par le Christ de tout esclavage. Il n'a donc pas en face de lui des forces devant lesquelles il ait à abdiquer en tant qu'homme, puisque Dieu l'a rendu responsable et libre. C'est pourquoi nous croyons en un homme responsable et capable de maîtriser les mécanismes de l'économie qu'il a lui-même forgés.

Un des problèmes mondiaux les plus importants, à l'heure actuelle, est celui de l'urbanisation. En 1850, 3% de la population mondiale vivait dans une ville; en 1950, il s'agissait déjà de 30%. Plus de 700 villes de plus de 100 000 habitants groupent plus de 400 millions d'habitants. Ce phénomène universel se retrouve également dans notre pays et l'un de ses aspects les plus essentiels est la question du logement. C'est pourquoi nous avons décidé d'y consacrer notre attention.

Notre but est d'atteindre le plus large public possible, celui des hommes et des femmes responsables, quels que soient leur profession et leur âge. Chacun doit être en mesure de faire son choix dans les grandes décisions de notre époque. La conception de l'habitation est une de ces grandes options devant lesquelles nul ne doit s'abstenir. C'est en ce sens que le sujet abordé est politique: il concerne chacun d'entre nous. Le spécialiste nous excusera donc d'être sommaire et de ne pas entrer dans les détails techniques; nous avons voulu dessiner

à grands traits le cadre dans lequel nous estimons que le problème doit se poser. Nos conclusions ne sont catégoriques que dans la mesure où il s'agit de principes humains sur lesquels nous ne pouvons pas transiger. Nos suggestions, en revanche, représentent l'opinion d'un groupe de travail. Elles concernent la situation en un lieu donné, la Suisse romande, et à une époque donnée, 1964. Elles peuvent donc être modifiées et améliorées. Nous avons adopté le plan suivant: après une introduction qui se veut un diagnostic sur la crise du logement, un chapitre est consacré aux fondements bibliques de la notion de maison et d'habitation. Comme il existe déjà toute une série de mesures prises par les autorités dans le domaine du logement, nous avons exposé quelques-unes de ces réalisations.

La suite du texte donne le point de vue des diverses personnes qui, d'une manière ou d'une autre, collaborent à l'édification du logement, le sociologue, l'architecte, l'entrepreneur, le financier. Le dernier chapitre élargit quelque peu la question, en abordant le problème des prolongements du logis et de la vie au sein des logements. Ce sujet n'a été qu'effleuré, en particulier du fait du nombre très limité d'études concrètes dans ce domaine.

Les conclusions, enfin, reprennent les diverses propositions et les principes émis au fil des chapitres. Nous remercions ici tous ceux qui, par leurs critiques ou remarques, nous ont permis d'améliorer ce cahier.

Introduction

Principales causes de la crise du logement

Avant de chercher des remèdes, il est nécessaire d'analyser brièvement les causes essentielles du phénomène étudié.

Pour plus de clarté, nous distinguerons:

- les causes du manque de logements,
- les causes du prix trop élevé de la majeure partie d'entre eux.

Les causes du manque de logements

Parmi ces causes, certaines sont dynamiques et à l'origine du mal, alors que d'autres sont plutôt des freins à la construction.

CAUSES DYNAMIQUES

Démographie

La population augmente en Suisse, non pas tant par suite d'un fort excédent des naissances par rapport aux décès¹, que par suite de l'immigration d'étrangers², très sensible depuis quelques années.

¹ D'après l'*Annuaire statistique de la Suisse*, édition 1962, l'excédent des naissances fut en 1900/1910, de 10,2 pour 1000 habitants et de 7,4 seulement en 1950/1960. Au contraire, l'excédent des immigrants par rapport aux émigrants a passé pendant la même période de 2,2 à 6,8 pour 1000.

² Cependant, le pourcentage des étrangers par rapport à la population totale n'est pas plus élevé aujourd'hui qu'en 1930 dans les grandes villes romandes.

D'autre part, cette augmentation n'est pas la même dans l'ensemble du pays. Au contraire, certaines régions souffrent de la dépopulation, alors que les villes, spécialement celles de plus de 10 000 habitants, croissent plus fortement¹, grâce, particulièrement, à l'apport de la population qui quitte la campagne.

Style de vie

La hausse du niveau de la vie du point de vue purement économique permet à plus de familles de bénéficier de logements plus spacieux. D'autre part, l'évolution des mœurs vers un individualisme plus poussé conduit chaque ménage à se loger indépendamment, qu'il s'agisse des adolescents arrivés à l'âge de la majorité et des jeunes couples, ou au contraire des personnes âgées.

Enfin, le besoin de résidences secondaires provoque la production en masse de chalets de week-end. Ces causes, bien entendu, ne s'appliquent vraiment qu'à la population urbaine, car, dans cette brochure, nous n'examinons que le problème du logement en ville. L'habitation paysanne pose d'autres questions pleines d'intérêt, mais qui ne peuvent être traitées ici.

Le manque d'espace

Cette déficience a été souvent évoquée pour excuser la hausse du prix des terrains. En fait, cette cause n'est pas aussi importante que certains voudraient le faire croire. Certes, les régions privilégiées du point de vue du climat, du paysage, des facilités de communication et de multiples autres manières sont convoitées par de nombreuses activités: agriculture, industrie, logement, construction des routes, mais cette compétition pourrait être maintenue dans un cadre organisé si les lacunes de la législation actuelle ne laissaient pas, trop souvent, le désordre s'établir. Dans un article d'octobre 1962², M. Aregger montrait que, dans les vingt années à venir, la Suisse n'aurait pas besoin d'utiliser plus de 6,5% de la surface productive actuelle à des buts de construction.

Un minimum d'organisation dans l'occupation du sol permettrait donc de ramener la prétendue rareté du sol à ses justes proportions. Cela ne suffirait d'ailleurs pas à régler le problème du prix des terrains.

¹ En 1870, la population des villes de 10 000 habitants et plus représentait le 10% de la population totale. En 1960, 41,9% (Ann. stat., 1962).

² Neue Zürcher Zeitung, N° 3961, 15 octobre 1962.

Du point de vue de l'échelle des constructions, il est tendancieux de prétexter le manque d'espace pour justifier la maison-tour. Si la villa, surtout dans la mesure où elle n'est pas construite en contigu, prend beaucoup de place, trop pour la plupart des quartiers urbains, il est tout à fait concevable de ne bâtrir que des immeubles de trois, quatre ou cinq niveaux, sans pour autant gaspiller le sol urbain. En fait, la maison-tour est beaucoup plus une conséquence du prix élevé des terrains que de leur rareté. C'est malheureux, car la justification la plus valable de la maison-tour est d'ordre esthétique; cet impératif n'est pas encore assez respecté en Suisse.

Le développement des autres travaux de construction en général est une cause importante de la crise du logement, car une partie non négligeable de la main-d'œuvre et de l'équipement des entreprises du bâtiment et du génie civil est mobilisée pour d'autres tâches. Les stations d'épuration des eaux ou les barrages sont aussi nécessaires à l'économie publique que les logements. Mais, là aussi, une coordination des investissements et des travaux serait souhaitable.

LES FREINS

Plusieurs freins rendent le dénouement de la crise du logement plus aléatoire:

— En tout premier lieu, la branche de l'industrie du bâtiment est composée d'entreprises dont les méthodes sont trop souvent artisanales. Le manque de normalisation des mesures et des matériaux, la dispersion des efforts ne sont pas à négliger. Nous y reviendrons dans le chapitre consacré aux points de vue de l'architecte et de l'entrepreneur.

— La complexité des démarches administratives et les droits très étendus que la procédure offre aux opposants peuvent ralentir les projets de construction de logements. Il est dès lors difficile de garantir leur réalisation dans les conditions les meilleures pour l'intérêt général, faute d'une réglementation suffisamment précise et scientifiquement fondée, et faute d'un nombre suffisant de spécialistes parmi les fonctionnaires. La multiplicité de nos institutions est mal adaptée à un rythme de réalisation moderne.

Le marché des capitaux

De son côté, ce marché peut perturber la construction de logements, non pas que l'argent manquât, mais parce que la courbe de son offre suit un mouvement indépendant de la demande en logements. Ainsi, en 1957-1958, lorsque le besoin en logements était déjà sensible, la politique de restriction des capitaux a frappé, sans distinction, tous les domaines économiques, y compris le bâtiment. Il est à craindre que les mesures fédérales contre le renchérissement, en dépit de quelques précautions, aient les mêmes conséquences. Là aussi une politique d'investissements serait nécessaire, non pas tant en fonction d'un gain – point de vue des fonds d'investissements immobiliers – qu'en fonction des besoins de la population.

Un autre facteur, enfin, mérite d'être noté: la quasi-inexistance des locataires en tant que groupe de pression. Les locataires sont moins bien organisés que certains propriétaires; ils sont, par conséquent, trop faibles pour faire entendre efficacement leurs revendications.

Logements construits (en %) selon le mode de financement¹

Période	Constructions des collectivités publiques	Constructions avec l'aide des pouvoirs publics	Constructions sans l'aide des pouvoirs publics
1946-1950	2,6	62,2	35,2
1951-1955	1,2	10,6	88,2
1956-1960	2,4	8,2	89,4
1961-1962	2,1	6,7	91,2

Notre pays est d'ailleurs un des pays européens où les pouvoirs publics accordent l'aide financière à la construction la plus faible, en proportion des logements achevés².

20

En dépit de tous ces handicaps, le volume de la construction en Suisse a fini par atteindre, en 1961 et 1962, un niveau réjouissant, du point de vue du nombre de logements et par rapport aux autres pays européens¹:

Nombre annuel moyen de logements achevés pour 1000 habitants, dans quelques pays d'Europe (1961-62)

URSS	12,0	Italie	6,7
Suisse	10,4	France	6,7
Allemagne fédérale	10,1	Grande-Bretagne	6,0
Suède	9,8	Belgique	5,4
Pays-Bas	6,9		

D'autre part, si le rythme de construction de ces deux années se prolongeait jusqu'en 1970, on aurait en Suisse, à ce moment-là, environ 345 logements pour 1000 habitants contre 290 en 1960, et 1630 pièces contre 1408.

Investissements dans la construction de logements dans certains pays d'Europe (1960)

Pays	Part du produit national brut investi dans les logements (%)	Investissements en \$ US par logement	Investissements en \$ US par pièce
Suisse	7,1	11 970	2500
Allemagne fédérale	5,4	6 430	1580
Suède	5,0	8 970	2400
Pays-Bas	4,3	5 770	1090
Italie	5,5	5 970	1640
France	4,1	7 580	2120
Grande-Bretagne	3,0	6 320	1440
Belgique	5,0	11 700	2530

L'effort de la Suisse a donc été considérable du point de vue quantitatif. Malheureusement, le prix du produit n'a pas régressé, loin de là, et sa qualité n'est pas encore au-dessus de tout reproche.

Parallèlement, il n'est pas sans intérêt de noter que la part des logements édifiés avec l'aide des pouvoirs publics est en constante régression, ce qui n'est pas étranger aux difficultés toujours plus grandes que rencontre une partie de la population à se loger conformément à ses moyens.

Pays	Logements construits avec une aide financière des pouvoirs publics En % de la construction totale	Logements achevés pour 1000 habitants	
		Autriche (1955)	Belgique (1956)
Autriche	60-70	3,9	—
Belgique	53	2,5	—
Danemark	85	4,6	—
Finlande	39	3,0	—
France	91	5,0	—
Grèce	27	1,8	—
Irlande	97	2,8	—
Italie	21	0,9	—
Pays-Bas	95	7,6	—
Norvège	66	5,2	—
Portugal	2	—	—
Espagne	66	2,4	—
Suède	97	7,6	—
Suisse	7	0,6	—
Grande-Bretagne (1957)	58	3,5	—
Allemagne fédérale (1957)	52	5,4	—

Toutes ces considérations sont extrêmement générales et mériteraient d'être nuancées suivant le lieu ou l'époque. Elles représentent cependant le contexte général de ces dernières années dans le domaine du logement en Suisse romande.

Les causes de la cherté du logement

Après les causes du manque de logement, il est nécessaire d'étudier celles de sa cherté.

Le prix du terrain

Le prix du terrain a été très souvent cité comme la tare majeure, la cause première. Nous ne le pensons pas (voir plus bas), mais nous noterons cependant ce qui suit:

Le terrain n'est plus considéré comme un simple matériau indispensable de même que le ciment ou le bois. Il n'est pas non plus un simple facteur de production au même titre qu'une machine dans une usine. Il est devenu un objet d'une valeur extrêmement variable, suivant l'usage que l'on veut en faire, suivant le gain que l'on veut en tirer, suivant le motif plus ou moins rationnel et, le plus souvent, fort peu économique qui pousse le vendeur à se dessaisir et l'acquéreur à acheter ce bien.

¹ Les renseignements ci-dessus sont tirés du numéro de juin 1964 d'*Habitation*, p. 22 sq.

² *Annuaire statistique de la Suisse*, 1963, p. 186.

³ Commission économique pour l'Europe, Genève.

Le terrain joue un rôle non négligeable dans le prix de la construction. On a pu observer le phénomène des terrains «pourris» à Chicago, il y a plusieurs décennies: le prix des terrains, à la périphérie immédiate de la ville, était tellement prohibitif, que les constructeurs durent aller chercher beaucoup plus loin des terrains suffisamment bon marché. La conséquence fut que des milliers de travailleurs furent désormais obligés d'accomplir de longs et coûteux trajets pour aller au travail et leurs femmes pour aller faire leurs achats, sans parler de tous les inconvénients dans le domaine de l'urbanisme que de pareilles pratiques occasionnent. On découvre, déjà aujourd'hui, des signes d'un pareil développement autour de Genève et de Lausanne.

Il s'avère que si, dans l'agglomération bernoise, l'achat du terrain représente en moyenne 15% du coût de la construction, il en accapare le 40% dans le centre¹.

Les achats des citoyens étrangers ne jouent qu'un rôle mineur dans le problème, ils ne sont que des cas particuliers d'un phénomène d'ensemble. C'est une excuse trop facile de rechercher chez «les autres» la racine d'un mal que nous cultivons nous-mêmes.

Le coût de la construction.

Les prix de la construction ont crû, ces dernières années, avec une rapidité inquiétante. Il faut reconnaître que cette hausse n'est pas due à une seule cause mais à toute une série de facteurs. L'augmentation des salaires, le coût plus considérable des matériaux et le désir de bénéficier d'une conjoncture générale favorable sont les trois principaux facteurs qui se sont additionnés².

Le besoin d'un confort plus grand

Ce besoin est tout à fait normal et il a aussi joué un certain rôle. Il faut cependant regretter que l'on ait cherché un rendement élevé plutôt que le bien-être de l'habitant, car, dans ce cas, l'insonorisation aurait passé avant le dévaloir, le frigorifique ou même l'ascenseur.

Nous ne voulons pas aborder ici le *problème du contrôle des loyers* qui peut être interprété de mille manières différentes. Non pas que la situation actuelle soit juste, car elle permet à des personnes disposant de revenus parfois importants de bénéficier de loyers manifestement bas,

alors que d'autres individus, moins bien argentés, doivent payer des prix élevés. C'est pourquoi, nous ne sommes pas pour le maintien du statu quo. En revanche, ni le maintien du contrôle dans sa forme actuelle, ni sa suppression ne nous paraissent être des remèdes adéquats à la pénurie de logements, et encore moins une cause essentielle de cette pénurie. C'est par des méthodes positives et d'encouragement et non pas seulement par des interdictions qu'il faut progresser.

La recherche du profit.

Le désir d'un profit toujours plus grand nous semble être la raison essentielle, la cause majeure du coût élevé du logement à l'heure actuelle.

Le rôle du taux de l'intérêt dans le loyer sera exposé plus loin, nous ne nous y attarderons donc pas.

En revanche, il est nécessaire de souligner combien la pratique courante qui consiste à revendre des bâtiments neufs, parfois plusieurs fois de suite, à des intervalles très courts, en augmentant chaque fois les loyers qui doivent ainsi amortir les bénéfices du précédent propriétaire, est un phénomène néfaste et extrêmement coûteux pour la collectivité et en particulier, pour les occupants de ces maisons.

Enfin, surtout dans nos cantons romands, l'habitude a été prise d'investir plus volontiers ses fonds dans les terrains et les maisons locatives, dans l'espoir d'un gain supérieur, que dans la plupart des autres secteurs de l'activité humaine.

Ces raisons suffisent à expliquer la situation malsaine de notre économie du logement.

Chapitre I

Ma maison, quelle maison ?

La signification spirituelle et humaine de l'habitation

Notre matérialisme (qui est d'Occident autant qu'il est de l'Est) a inventé la cité-dortoir et l'habitat déshumanisé. La Bible, qui ne sépare pas l'esprit de la matière, unit tellement la demeure à ceux qui l'habitent qu'elle emploie le même mot pour désigner la famille et son habitacle: la maison. «La maison de ton père» signifie aussi bien le toit sous lequel il loge ou la tente dans laquelle il séjourne que la lignée à laquelle il appartient. La vie spirituelle et la vie matérielle sont si dépendantes de Celui à qui tout appartient que le Christ est appelé la pierre angulaire de la maison. D'ailleurs, avec le même verbe depuis l'Antiquité, on édifie une communauté et on construit un bâtiment.

Cette identification de la maison chose et de la maison vivante, de la demeure objet et de l'unité familiale qu'elle abrite n'est pas un simple rapprochement verbal. Il y a, dans l'idée des auteurs bibliques, un rapport très intime entre les deux réalités.

A suivre.

¹ Cité dans la *Revue syndicale suisse*.

² Il n'existe actuellement que deux indices du coût de la construction en Suisse, celui de Zurich et celui de Berne. Ce sont eux qui nous ont permis de tirer ces conclusions.