

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 52 (1979)

**Heft:** 4

**Rubrik:** Actualité du logement

### **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:** 25.12.2025

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

# Actualité du logement

## La pénurie revient au galop

### Il faut recommencer à construire dès maintenant

La régression du nombre d'appartements libres dans les grandes villes suisses, crée une situation particulièrement critique pour les familles. Une récente enquête de l'ATS a en effet démontré que les logements de 3 à 4 chambres font cruellement défaut. A titre d'exemple, citons les chiffres publiés par l'Office cantonal du logement du canton de Vaud. Ils marquent l'évolution sur trois ans du type de logements vacants:

	1.12. 1976 en %	1.12. 1977 en %	1.12. 1978 en %
1 pièce	26,4	30,7	38
2 pièces	21,9	23,6	24
3 pièces	33,0	29,4	22
4 pièces	12,4	11,0	10
5 pièces et plus	6,3	5,3	6

Dans l'agglomération lausannoise, 53% des logements vacants sont des 1 pièce et 25% des 2 pièces, soit au total 78%, au 1<sup>er</sup> décembre 1978.

A Genève, la diminution des logements vacants a été de 22% entre 1976 et 1977 et 30,2% entre 1977 et 1978. La proportion des petits logements vides y est actuellement de 85%!

### Ce qui est vacant

La plupart des appartements vacants sont donc de petite dimension. Les autres sont souvent mal situés, sans confort, ou éloignés du centre. Ils sont surtout trop chers pour les personnes ou familles de condition modeste. Si l'on s'en tient au seul pourcentage de logements vides, les chiffres fournis par les statistiques officielles peuvent faire illusion. En réalité, on n'est jamais vraiment sorti de la pénurie, étant entendu que sa notion ne peut être seulement considérée sous l'angle quantitatif, mais aussi et davantage encore sous l'angle qualitatif.

Cette situation, que nous avons déjà dénoncée, est le résultat d'une politique de la construction fondée essentiellement sur le profit immédiat — ou sur l'espoir de profits immédiats — plutôt que sur la satisfaction des véritables besoins de la grande majorité de la population. Certains promoteurs en ont fait d'ailleurs, à leurs dépens, la cruelle expérience. Ce n'est pas nous qui les plaindrons.

## La faillite des promoteurs

Dans ce sens, les milieux immobiliers ont failli à leur mission de service à la communauté. En misant sur la construction plus rentable de petits appartements destinés à des célibataires et à des jeunes couples, locataires souvent instables, avec tous les inconvénients que cela suppose pour les propriétaires, on peut se demander si les promoteurs ont vraiment travaillé dans leur intérêt véritable à long terme.

Cette situation, déjà précaire, risque encore de s'aggraver du fait de la diminution constante du nombre de nouveaux logements construits chaque année en Suisse. Le tableau ci-dessous est éloquent.

1973	82 000 logements
1974	74 000 logements
1975	55 000 logements
1976	34 000 logements
1977	32 000 logements

### Vers la crise

La tendance n'est d'ailleurs pas près de se modifier, puisque le nombre de demandes d'autorisation de construire est lui aussi en forte baisse. Tout semble donc indiquer que l'on s'achemine vers une nouvelle crise ou, plutôt, vers une aggravation de la crise du logement, alors que toute la politique des autorités repose sur l'hypothèse contraire. Nous en voulons pour preuve la récente suppression de la surveillance des prix qui a entraîné celle de la protection des lo-

cataires dans maintes communes de Suisse, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1979. Dans le domaine du logement, comme dans d'autres, on est chaque fois en retard d'une situation. Des mesures à long et moyen terme sont prises en fonction d'éléments à court terme. Et pourtant, «gouverner c'est prévoir»... Nous pensons donc que c'est maintenant qu'il faut construire et envisager de construire. Mais pas n'importe quoi, n'importe comment, à n'importe quel prix. Les leçons d'un passé récent devraient servir. Le moment est favorable, entre autres, parce que les capitaux sont disponibles à des conditions avantageuses et qu'industriels et artisans du secteur de la construction sont à la recherche de commandes. Certes (il faut être réaliste) l'entreprise se heurte à bien des difficultés; celle de trouver des terrains bien situés et à des conditions raisonnables, entre autres. Et puis, il y a le risque, non négligeable, de mettre sur le marché des appartements dont le loyer serait inabordable.

### Des risques à prendre

Nous ne sous-estimons pas ces difficultés et ces risques, mais nous pensons qu'ils doivent et peuvent être assumés. Les banques ont pris d'autres risques, bien plus gros, dans le cadre de vastes opérations spéculatives. Si les prêts hypothécaires vont à des projets locatifs bien conçus architecturalement et financièrement bien étudiés, les prêteurs jouent la carte de la sécurité du placement.



**OSCAR  
BÜRKI SA**

Maître ferblantier

depuis un siècle

**Ferblanterie  
Couverture  
Entretien  
de toitures**

**QUALITÉ ET TRADITION**

**ROMANEL-s/Lausanne**      Tél. 35 45 56/57

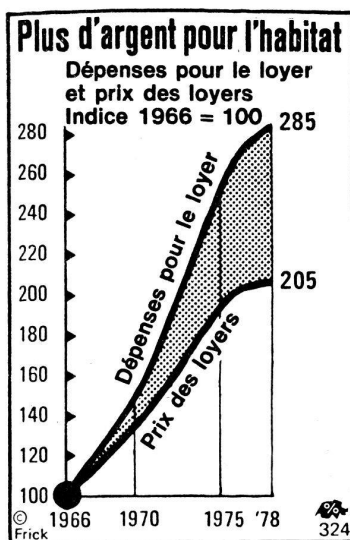
Les pouvoirs publics doivent soutenir financièrement de tels projets, en faisant en sorte que les loyers de ces nouveaux logements se situent à des niveaux raisonnables.

Si l'on compte que quatre à cinq ans environ séparent la mise à l'enquête de l'entrée des locataires, c'est maintenant qu'il faut se mettre à l'ouvrage. (CC)

Dans «*Droit au logement*» n° 21  
mars 1979

## Amélioration de la qualité du logement

Les dépenses affectées par la population suisse au loyer continuent de s'accroître en dépit de la récession. En 1977, selon la comptabilité nationale, 12,5 milliards de francs ont été consacrés à ce poste (y compris garages et petits frais d'entretien), soit 3% de plus qu'en 1976. Un nouvel accroissement pourrait avoir été enregistré l'an dernier.



Il paraît, à première vue, paradoxal que l'on dépense davantage pour le logement, alors que le niveau des prix des loyers s'est en moyenne stabilisé. Mais cela s'explique assez simplement: les dépenses globales pour les loyers ne dépendent pas seulement de leur prix, mais aussi du nombre d'appartements occupés. Or, celui-ci ne fait que croître, malgré la stagnation de la population. Quelque 30 000 nouveaux appartements continuent d'être mis chaque année sur le marché, alors que le nombre des appartements inoccupés diminue. La population en stagnation occupe donc un espace toujours plus grand. Un accroissement des dépenses pour le loyer, en période de stabilité des prix des loyers, signifie ainsi une amélioration de la qualité de l'habitat, par l'occupation soit d'appartements plus grands et plus chers, soit d'appartements de vacances ou de résidences secondaires.

dans «*L'Ordre professionnel*» du 2.3.79

En France,  
une enquête de l'INSEE

## Une maison individuelle sur six a été construite depuis 1968

Près de la moitié des logements recensés en France en 1975 sont des maisons individuelles, ce qui manifeste l'engouement certain pour cette forme d'habitat. Les premières exploitations faites par l'INSEE (et qui sont loin d'être terminées) des résultats du recensement sur ce «parc» d'habitation permettent de tracer un «portrait robot» de la maison individuelle française que l'on rencontre le plus souvent; c'est une résidence principale, elle est située en province, dans une unité urbaine, elle date d'avant 1948, 17% d'entre elles ont été construites depuis 1968, elle est confortable, elle est occupée par son propriétaire, qui est soit un retraité, soit un ouvrier, elle est moins surpeuplée que le logement en immeuble collectif. Sur 21 millions de logements, on a, en 1975, dénombré 9,6 millions de maisons individuelles, soit près de 46% de l'ensemble.

Ces maisons individuelles sont essentiellement des résidences principales: 12% seulement d'entre elles (1 140 000) sont des résidences secondaires. La multiplication des petites maisons de vacances et de week-end serait-elle un mythe? On pourrait le croire puisque, si les maisons individuelles constituent près de 67% des résidences secondaires (les pied-à-terre en ville, à la montagne ou à la mer regroupant le reste en immeubles collectifs), ces demeures de loisirs ne représentent, avec moins de 1,7 million de logements, que 8% du nombre total d'appartements. Pourtant, quelques considérations peuvent tempérer ce jugement: certaines maisons individuelles ont été, depuis vingt ans, choisies artificiellement — et parfois un peu abusivement — comme résidences principales, pour bénéficier de modes de financement avantageux (épargne logement, prêts du Crédit agricole); telle résidence secondaire devient, au moment de la retraite, une résidence principale, tandis que l'un au moins des enfants continue d'habiter, en ville, l'ancien appartement; enfin, de nombreux couples peuvent bénéficier, durant leur temps de loisirs, de la maison qu'habitent leurs parents âgés. Tous ces facteurs, sans qu'on puisse en préciser l'importance, expliquent sans doute en partie la différence entre la réalité statistique et celle observée en regardant vivre nos concitoyens.

Près de la moitié de ces maisons individuelles (48,8%) sont situées dans ce que l'INSEE appelle les *unités urbaines*, c'est-à-dire les agglomérations de plus de deux mille habitants, tandis que 43,6% sont implantées dans les communes rurales et 6,6% dans la région parisienne. A cet égard, il faut garder

présent à l'esprit le fait qu'une «maison individuelle», au sens statistique du terme, n'est pas forcément assortie d'un jardin, d'espace ou de verdure, et ne correspond pas à la vision quelque peu idyllique qu'en donnent les promoteurs: il s'agit simplement d'une construction qui abrite un seul logement; à ce titre, les coronas du Nord sont composés de maisons individuelles, tout comme une gentilhommière au milieu d'un parc en est une...

On s'explique mieux alors l'ancienneté de ce parc des maisons individuelles: près de 6 millions d'entre elles (soit 61%) ont été construites avant 1948, et ce taux atteint 69% dans les communes rurales. Cependant, le goût croissant des Français pour ce type d'habitat apparaît dans les chiffres: 1 650 000 de ces maisons (soit 17%) ont été construites depuis 1968: environ une sur six.

Quant au confort, même si l'on s'en tient aux définitions quelque peu spartiates de l'INSEE, il a beaucoup progressé, même dans le parc ancien: 44% des maisons individuelles en résidences principales sont dotées de l'eau courante, de W.-C. intérieurs, d'une baignoire ou d'une douche; 19% ont en outre le chauffage central. Ces pourcentages atteignent 92% et 21% pour les maisons construites depuis 1948. C'est évidemment dans le parc ancien que l'on trouve encore la plus grande absence de confort: 5,2% d'entre elles n'ont pas l'eau courante et 32% ont des W.-C. extérieurs.

## Occupées par leurs propriétaires

De plus, les maisons individuelles sont deux fois moins surpeuplées que les immeubles collectifs: 15% d'entre elles sont en état de surpeuplement, selon les normes de l'INSEE, tandis qu'il s'élève à 29% pour les logements situés dans les immeubles collectifs de plus de dix appartements. Cela n'a rien d'étonnant puisque l'installation dans une maison individuelle traduit assez souvent une amélioration de la situation d'un ménage et que 71% des maisons construites actuellement comportent cinq pièces. En outre, l'âge venant, les enfants quittent le domicile de leurs parents, qui continuent à habiter leur maison: 35% des maisons individuelles sont occupées par des retraités.

Dans la population active, ce sont les ouvriers qui sont les plus nombreux à habiter des maisons individuelles: 28,5% contre 6% pour les employés, tandis que 8% des maisons individuelles sont habitées par des chefs d'entreprise et des travailleurs indépendants, 5% par des cadres supérieurs, 5,5% par des cadres moyens.

Enfin, on est souvent propriétaire de sa maison: 70% des maisons individuelles sont occupées par leurs propriétaires.

J. D.

«*Le Monde*», du 12.12.1978