

Ou en est l'étude du problème du logement dans le canton de Vaud

Autor(en): **Richard, Ch.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **25 (1953)**

Heft 8

PDF erstellt am: **27.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124206>

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.

Les contrôleurs, MM. A. Schnurrenberger, J. Glauser et G. Squindo, font la déclaration écrite suivante, soumise à l'approbation de l'assemblée :

1. Les comptes annuels, au 31 décembre 1952, de l'Union suisse pour l'amélioration du logement présentent un actif de 891 fr. 94 et une fortune de 7 795 fr. 94.
2. Les comptes annuels du journal *Das Whonen* présentent un actif de 9624 fr. 65.
3. Les comptes annuels 1952 du Fonds de roulement témoignent d'un capital de 200 000 fr.

Ces comptes sont approuvés, avec décharge au comité.

L'assemblée adopte cette résolution à l'unanimité.

VII. Elections.

a) du Comité central et de son président.

Le président rappelle que le Comité central était jusqu'à présent composé d'une vingtaine de membres, dont un délégué nommé par le Conseil fédéral (M. K. Beutler).

M. A. Kellermüller, Winterthour, et M. F.-J. Hugi, Lausanne, ont démissionné. Le président les remercie de leur collaboration.

Les dix-sept membres restants sont réélus globalement, ce sont :

MM. Ch. Burklin, Genève ; P. Fröhlich, Lucerne ; A. Hæchel, Genève ; E. Hauser, Saint-Gall ; Dr E. Klöti, Zurich ; F. Kugler, Bâle ; Dr G. Kunz, Bâle ; E. Lanz, Bienne ; Fr. Nussbaumer, Bâle ; J. Peter, Zurich ; E. Sager, Zurich ; E. Schalch, Schaffhouse ; H. Schalcher, Winterthour ; Dr L. Schmid, Berne ; P. Steinmann, Zurich, E.-E. Strasser, Berne, et E. Stutz, Zurich.

Comme remplaçants des membres démissionnaires, sont proposés et élus : M. le professeur Rob. Ernst, Winterthour et M. Weiss, Lausanne.

Sur la proposition de la Section romande de nommer un troisième délégué au Comité central, M. M. Gerber, Neuchâtel, est élu.

Election du président

Le vice-président, M. le conseiller national P. Steinmann, recommande, au nom du Comité central, d'élire le président sortant de charge, M. le conseiller administratif, J. Peter, Zurich, qui a fait ses preuves, pour une nouvelle période.

Cette élection est confirmée à l'unanimité avec applaudissements de l'assemblée.

b) Contrôleurs

Conformément aux statuts, M. le Dr A. Schnurrenberger, Bâle, doit déposer son mandat.

Sont élus : MM. G. Squindo, Zurich, et J. Glauser, Bienne. Comme troisième membre est nommé M. E. Bovey, Lausanne, jusqu'alors membre suppléant. M. H. Zollinger, Saint-Gall, jusqu'alors deuxième suppléant est élu premier suppléant. Est proposé comme deuxième suppléant M. H. Knutti, Bâle ; il est accepté.

VIII. Cotisation pour 1953

Sur la proposition du Comité central, il est décidé de maintenir 20 ct. par logement.

IX. Résolution sur les propositions conformément à l'article 17^e des statuts

Il n'y a pas eu de proposition.

X. Divers

Personne ne demande la parole.

XI. Conférence de M. Ernest Martin, architecte, Genève.

Le président remercie le conférencier pour son exposé très intéressant et clos l'assemblée à 11 h. 30.

Le secrétaire de l'assemblée : G. KILLER.

OU EN EST L'ÉTUDE DU PROBLÈME DU LOGEMENT DANS LE CANTON DE VAUD

EXPOSÉ PRÉSENTÉ PAR M. CH. RICHARD,

CHEF DE SERVICE AU DÉPARTEMENT DE L'AGRICULTURE, DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SECTION ROMANDE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

A LAUSANNE, LE SAMEDI 16 MAI 1953.

(Suite et fin)

17. Le Conseil d'Etat est prié d'intervenir, s'il y a lieu, dans le cadre de ses compétences, pour obtenir de la Confédération des mesures susceptibles de réduire l'écart existant entre les prix des logements anciens et des logements nouveaux, si ces mesures contribuent à rétablir un équilibre entre l'offre et la demande pour les catégories de logements en nombre insuffisant.

18. Examiner avec le Département de l'instruction publique et des cultes la possibilité d'insister, dans les cours ménagers aux jeunes filles, sur les recommandations concernant la tenue des appartements.

19. Instituer une politique foncière destinée à éviter la spéculation sur les terrains à bâtir et, partant, à faciliter la construction de logements à loyers très modestes.

20. Constituer une commission cantonale permanente, dite « Commission cantonale du logement », chargée de suivre constamment le problème du logement dans le canton, d'étudier et de proposer les

mesures officielles ou privées susceptibles de créer une situation économique, sociale et financière satisfaisante pour tous les intéressés à la question.

21. Charger le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce, Office cantonal du logement, de fonctionner comme organe administratif, de coordination et de documentation pour la Commission cantonale du logement et pour les milieux intéressés.

De son côté, le Conseil d'Etat a émis diverses considérations parfois d'une importance majeure pour déterminer le principe et la forme éventuelle d'une nouvelle intervention de l'Etat.

Tout d'abord, le Gouvernement vaudois relève que l'évolution du marché immobilier, les conditions de logement, les incidences de l'activité économique sur les besoins en logements et les mouvements démographiques sont très variables selon les régions du canton. Il n'y a pas de commune mesure dans ce domaine entre les grandes villes et les localités rurales. Il y a

même antinomie entre les intérêts des centres et les régions campagnardes. Les premiers s'accroissent constamment au détriment des secondes, dans des proportions parfois considérables, ainsi que nous l'avons vu il y a un instant.

L'Etat doit-il contribuer, même indirectement, à aggraver ce déséquilibre? Ne convient-il pas, au contraire, que l'autorité cantonale agisse dans le sens du maintien d'un équilibre aussi harmonieux que possible de la répartition démographique du canton? Ce facteur est au surplus étroitement lié à celui de l'activité économique qui tend, elle aussi, à se grouper de plus en plus dans quelques régions du canton.

Le problème du logement et celui de l'équilibre démographique et économique du canton présentent une connexité très étroite. Il serait vain que les solutions données à ces problèmes fussent telles qu'elles se combattaient ou se détruiraient mutuellement. Il y a une sorte de dénominateur commun à trouver pour assurer la coordination de ces actions dans le sens d'un même but.

L'intervention éventuelle des pouvoirs publics doit donc être conduite de telle manière qu'elle soit conforme à l'intérêt général avant tout.

Les constatations qui précèdent limitent d'emblée le champ d'action de l'Etat dans le domaine du logement. Il ne lui appartient pas, notamment, de contribuer à l'accroissement constant des centres au détriment des régions rurales qui se dépeuplent.

En revanche, l'action du canton doit s'exercer comme organe de coordination des mesures prises par les communes et les organisations intéressées pour mettre à la disposition de la population des logements d'un caractère et d'un coût compatibles avec les conditions économiques et sociales de notre époque. Il y a donc nécessité d'une coordination entre le problème du logement et la structure économique du canton.

La seconde question est la suivante :

Une participation financière directe ou indirecte des pouvoirs publics est-elle encore nécessaire et, dans l'affirmative, sous quelle forme?

La Sous-commission technique de la Commission cantonale consultative pour le problème du logement a estimé que les possibilités de réduction du coût de construction étaient actuellement insuffisantes à elles seules pour ramener les loyers à un niveau compatible avec les possibilités financières de familles à ressources modestes ou des personnes seules.

La Sous-commission financière a émis l'avis, de son côté, que pour les assistés en tout cas des mesures spéciales doivent être envisagées.

La confrontation, au sein de la Commission plénière, des diverses thèses en présence peut se résumer ainsi :

Plusieurs communes et en général, les sociétés coopératives d'habitation estiment que des logements à loyer suffisamment bas pour répondre aux besoins des familles à ressources modestes, des couples âgés et personnes seules ne peuvent pas être édifiés sans des subventions de l'Etat ou des communes, éventuellement des deux.

L'introduction de mesures très poussées de rationalisation des moyens de construction et l'obtention de capitaux en premier et deuxième rang à un taux aussi faible que possible représentent les éléments fondamentaux pour l'édification de logements à loyer bas.

Mais on n'a pas la certitude que ce soit suffisant et qu'on puisse renoncer entièrement à la participation financière des pouvoirs publics. La garantie de l'Etat et des communes, ou de l'un ou de l'autre, pour les emprunts faits auprès du Fonds de compensation de l'A. V. S., qui a proposé jusqu'ici les taux les plus bas, ou auprès d'autres prêteurs éventuels, semble nécessaire, peut-être conjointement avec des exonérations fiscales

consenties par l'Etat et les communes dans des conditions qui restent à déterminer.

A l'inverse, d'autres communes et les milieux de propriétaires pensent que la preuve n'est pas encore faite de la nécessité d'une nouvelle intervention financière directe de l'Etat.

Le Conseil d'Etat constate que les suggestions et propositions formulées ces dernières années sur le plan officiel et privé, y compris celles émanant de la Commission cantonale consultative, en vue de comprimer les frais de construction aboutissent aux deux premières conclusions suivantes :

1. Le coût de la construction peut-être réduit sensiblement par l'application de mesures de rationalisation bien étudiées et très poussées.

Les immeubles locatifs, subventionnés ou non, érigés jusqu'à maintenant ont été construits sans tenir compte de toutes les réductions de dépenses réalisables par l'application de mesures de rationalisation des moyens de construction, c'est-à-dire notamment la standardisation des plans, la rationalisation dans le choix et l'emploi des matériaux (normalisation et préfabrication au moins partielle), une meilleure liaison technique et financière entre architectes et entrepreneurs, etc.

Il est difficile d'établir actuellement des normes pour la réduction des dépenses qui serait obtenue ainsi. Se fondant sur les échanges de vues qui ont eu lieu à ce sujet au sein de la Commission cantonale consultative pour le problème du logement, le Conseil d'Etat ne pense pas être trop optimiste en fixant provisoirement cette norme à 15% environ.

2. Une seconde possibilité simultanée et cumulative de réduction consiste dans l'obtention de capitaux à un taux d'intérêt modique. Selon les indications données par les Fonds centraux de compensation de l'A. V. S., confirmées par lettre du 28 mars 1953, cette institution pourrait accorder actuellement un prêt d'un montant indéterminé au taux de 3% au cours de 101,50, pour une durée de vingt ans, si le débiteur est l'Etat de Vaud ou si le prêt est garanti par lui. Ces conditions sont nettes et franches de tous droits et commissions.

Des conditions à peu près analogues pourraient être consenties à des communes ou associations de communes ayant 10 000 habitants au moins, sous réserve de l'examen de chaque cas particulier. Les conditions ci-dessus sont valables jusqu'à la fin du premier semestre 1953.

Pour que le but social recherché par la construction de nouveaux logements soit pleinement atteint, il faut que le prix des loyers soit en rapport plus ou moins normal avec les ressources des locataires. Dans quelle mesure des logements construits en utilisant les deux possibilités que nous venons d'énumérer (rationalisation et financement avec un taux d'intérêt bas) réalisent-ils cette condition?

Pour établir des normes à ce sujet, c'est-à-dire faire un rapport judicieux entre les ressources des familles et personnes à loger et des loyers supportables pour les intéressés, il faudrait connaître les revenus de ceux qui sont à la recherche d'un logement. Mais ces normes varieraient d'une commune à une autre suivant la structure économique de chacune d'elles. Les taux fixés pour les centres ne vaudraient pas pour les localités mi-urbaines et encore moins pour les communes rurales. Les études nécessaires doivent être faites sur le plan communal tout d'abord.

Avant les bouleversements de valeurs provoqués par la deuxième guerre mondiale, on admettait que la part du loyer devait être en moyenne de 20% (1/5) du budget familial total. A la suite du blocage de principe des loyers au 31 août 1939, cette part a diminué. L'indice du coût de la vie est actuellement de 169 (100 en 1939). Dans l'ensemble, les salaires ont été

rajustés à cette norme. En moyenne et pour les catégories inférieures, le rajustement des salaires a dépassé le renchérissement puisque l'indice du salaire nominal partant de 100 en 1939 atteignait 194,3 à fin 1952, au regard de 170 pour le coût de la vie donnant un salaire réel de 113,7% au regard du coût de la vie actuel de 100.

Vis-à-vis d'un indice effectif du coût de la vie de 170, celui du logement, par contre, était de 118,7 à fin 1952.

Sur la base de la norme de 1/5 des ressources affectées au loyer, le coût du logement pour les contribuables ayant un produit du travail inférieur à Fr. 8 000.— par an ne devrait pas excéder Fr. 125.— par mois ou Fr. 1 500.— par an, quel que soit le nombre des enfants, ou Fr. 1 250.— avec la norme de 1/6. Pour les cas de ressources inférieures à Fr. 6 000.—, la part du loyer ne devrait pas excéder le 1/6, soit Fr. 76.40 par mois, ou Fr. 916.80 par an.

Ces normes de loyer sont celles qui sont désirables socialement, alors même que la proportion de 1/5 ou 1/6 est discutable à divers égards. Celle du 1/6 paraît nécessaire en principe pour les revenus inférieurs à Fr. 6 000.— par exemple, tandis que celle de 1/5 est admissible pour Fr. 8 000.— et au-delà. Il faudrait cependant pouvoir tenir compte encore des charges de famille. Car une personne seule ayant un produit du travail de Fr. 4 000.— pourrait plus facilement consacrer un cinquième au loyer que le chef d'une famille de 4 personnes et gagnant Fr. 8 000.— ne peut y attribuer le 1/6. Les comparaisons faites sur ces deux bases sont donc forcément schématiques, comme le serait toute autre norme. Cette constatation vaut aussi lorsqu'on admet que les personnes déclarant un produit du travail inférieur sont seules et que la plupart des chefs de grandes familles sont dans les catégories supérieures de ressources.

Désireuse de se rapprocher le plus possible de la réalité, l'autorité cantonale a calculé quels seraient les loyers résultant de l'application des normes de rationalisation abaissant le coût de construction de 15% et d'un financement selon les propositions des Fonds de compensation A. V. S. aux logements construits ou projetés à Lausanne, Yverdon et Vevey.

Les tableaux chiffrés qui résument ces calculs ne se prêtent guère à être commentés ici. Les constatations auxquelles ils aboutissent sont les suivantes :

Le projet d'Yverdon permet de créer des logements simples (caractéristique : sans chambre de bain, ni eau chaude, mais une chambre de bain pour l'ensemble des logements de 1 et 2 pièces et douche dans les appartements de 3 et 4 pièces) pour toutes les catégories de ressources en attribuant au loyer le 1/6 des ressources. Les appartements de 1 pièce sont dans cette norme pour les revenus de Fr. 3 001.— à 4 000.— ; il en est de même pour les 1 et 2 pièces à l'égard de Fr. 4 001.— à 5 000.— ; les 1, 2 et 3 pièces avec des ressources de Fr. 5 001.— à 6 000.— ; des 1, 2, 3 et 4 pièces pour les revenus de Fr. 6 500.— et au-dessus.

Dans les mêmes circonstances, le projet de Lausanne est satisfaisant pour 4 catégories de ressources sur 5 et celui de Vevey pour 3 sur 5. Ce dernier est, du point de vue de la famille, le plus heureux — mais le plus coûteux — puisqu'il prévoit une chambre de bain dans chaque appartement.

Sur la base de 1/5 des ressources consacré au loyer, on a à Yverdon, des appartements de 1 pièce pour les ressources de Fr. 3 001.— à Fr. 4 000.— ; des 1, 2 et 3 pièces pour les revenus de Fr. 4 001.— à Fr. 5 000.— ; des 1, 2, 3 et 4 pièces pour les ressources de Fr. 5 501.— et au-dessus.

Les réalisations ou projets de Lausanne et Vevey sont également moins favorables pour les catégories

inférieures de ressources parce que possédant un confort moins rudimentaire. En effet, à Lausanne, il n'y a pas de chambre de bain, mais douche et eau chaude par électricité dans chaque appartement et à Vevey une chambre de bain par logement.

La conclusion de ces comparaisons est que :

a) La combinaison des trois groupes de projets dans chaque ville permettrait de créer une gamme de logements correspondant aux possibilités financières de toutes les catégories de locataires quant à leurs ressources et à l'importance de la famille.

b) Une contribution des pouvoirs publics à l'achat de terrain, au financement, à la prise en charge de tout ou partie du service des intérêts ou par une exonération fiscale ne s'avère pas indispensable.

Toutefois, il peut apparaître désirable sur le plan local d'améliorer le projet le plus simple. Dans ce cas, la commune intéressée est compétente pour intervenir financièrement sous une ou plusieurs des formes habituelles les plus appropriées aux circonstances de lieu et de situation économique des familles ou personnes à loger.

En résumé, une participation financière directe de l'Etat n'apparaît pas nécessaire pour assurer la construction de logements économiques à caractère social :

1. Si le financement total des immeubles peut être assuré par le moyen des capitaux portant intérêt à 3% au plus et amortissables à raison de 1% par an.

2. Si les moyens de standardisation et de rationalisation des méthodes de construction sont utilisés dans toute la mesure réalisable.

Le Conseil d'Etat se déclare heureux que les études entreprises depuis plus de deux ans aboutissent à ces constatations. Car ce n'est pas sans réserve qu'il eût pu proposer au Grand Conseil une nouvelle action en faveur de la construction de logements sous la forme de subventions. Ce mode d'encouragement à la construction d'appartements, expérimenté pour la deuxième fois ce siècle, de 1942 à 1950, paraît peu opportun, s'il n'est pas nettement indispensable, parce que trop coûteux, inégalement réparti dans le canton et sujet à certains abus qu'il est malaisé de prévenir et de réprimer. Le système des subventions est au surplus très discuté et fait l'objet de controverses incessantes dans tous les domaines.

Si l'intervention des pouvoirs publics s'avère indispensable, il appartient tout naturellement à la commune intéressée de prendre l'initiative d'une étude complète du marché du logement sur son territoire, de juger de l'opportunité d'une action financière et de sa forme.

Le rôle de l'Etat ne doit et ne peut être que subsidiaire et cela dans la mesure où les intérêts généraux du canton justifient sa collaboration à la construction de nouveaux logements dans la région en cause.

La question des exonérations fiscales a été examinée attentivement.

Le Conseil d'Etat se propose de proroger l'exonération accordée en 1951 en faveur de toutes les sociétés qui à l'échéance de la période de trois ans rempliront la condition requise et d'en faire bénéficier les sociétés nouvelles pour lesquelles il serait établi que leur activité s'exerce bien dans le cadre des mesures propres à assurer le logement à un prix convenable aux familles de situation modeste. Il ne prévoit pas d'autres mesures fiscales d'allègement.

En effet, on ne saurait envisager d'exonérer les sociétés anonymes de l'impôt sur le capital et le bénéfice net. Quant aux sociétés coopératives soumises à l'impôt sur la fortune et le produit du travail, la plupart n'annoncent ni fortune ni produit du travail imposables. Pour celles qui possèdent une fortune représentée par des immeubles mis à la disposition de personnes ayant des ressources normales, il paraît juste qu'elles paient l'impôt en proportion de leurs moyens.

En revanche, les communes qui perçoivent l'impôt foncier communal sans défalcation des dettes pourraient peut-être envisager sinon l'exonération totale, au moins une exonération partielle de cet impôt, puisqu'elles sont plus directement intéressées à la construction de logements destinés aux familles de situation modeste et que cette nécessité ne se fait pas sentir avec la même intensité dans toutes les localités du canton.

Fondé sur ces diverses considérations, le Conseil d'Etat en vient aux conclusions suivantes :

a) La question du logement est devenue un problème économique et social permanent.

b) Actuellement, l'aspect social est particulièrement aigu en raison de l'insuffisance du nombre des logements à loyer modeste dans les centres et du fait de l'existence d'appartements insalubres dans diverses régions.

c) Cet état de choses est moins grave dans le canton de Vaud que dans d'autres contrées, mais l'évolution du marché du logement et ses perspectives doivent être suivies constamment, eu égard notamment à l'accroissement régulier de la population, qui nécessite, probablement, en moyenne, la construction de 1240 logements par an.

d) L'insuffisance de logements n'affecte aujourd'hui qu'un nombre très restreint de communes du canton, mais généralement les plus importantes, et particulièrement celles qui subissent une extension constante.

e) L'édification d'un nombre de logements suffisants pour rétablir durant plusieurs années un équilibre normal entre l'offre et la demande dans toutes les catégories constitue le moyen le plus approprié à un retour à la liberté du marché. Cela résoudrait simultanément le problème du logement, celui de la protection des locataires et du contrôle des prix des loyers.

f) Etant donné la diversité des situations, il appartient aux communes intéressées de déterminer en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements et, dans le cadre des circonstances locales, de prendre les mesures économiques ou financières nécessaires pour rétablir un équilibre normal entre l'offre et la demande.

g) Le coût de construction des logements à caractère social peut être réduit sensiblement par la standardisation des plans, la rationalisation des moyens de construction et l'établissement d'une liaison technique et financière plus étroite entre les architectes et les entrepreneurs.

h) Compte tenu de la possibilité mentionnée sous lettre i) ci-après et sous réserve de circonstances nouvelles, une participation financière de l'Etat sous la forme de subventions n'apparaît pas nécessaire actuellement.

i) L'Etat est disposé à intervenir comme organe de coordination et d'information générale, puis le cas échéant par des mesures financières indirectes (garantie de prêts, exonérations fiscales) si tous les autres moyens de résoudre le problème ont été préalablement épuisés sans efficacité suffisante.

j) L'action éventuelle de l'Etat doit s'exercer de façon à sauvegarder un équilibre économique et démographique satisfaisant des diverses parties du canton.

k) Plusieurs questions de caractère général, technique financier ou social devraient faire au plus tôt l'objet d'études complémentaires par un organisme composé de personnes qualifiées qu'il faudrait réunir selon les circonstances, dans le cadre d'une « Commission cantonale consultative de logement » à caractère permanent, chargé en tout temps de donner son avis aux autorités et aux organisations professionnelles et d'utilité publique intéressées.

Ces études doivent porter sur la question de l'habitation dans les centres, mais sans pour autant omettre

l'examen des possibilités de logement dans les autres régions et sans préconiser des mesures susceptibles d'aggraver l'exode rural.

La création d'appartements à loyers économiquement satisfaisants pour les familles nombreuses ayant des ressources supérieures à 8000 francs, doit également retenir l'attention des milieux compétents.

Ces conclusions sont concrétisées ainsi :

Le Conseil d'Etat propose de prendre les décisions et mesures suivantes :

1. L'Etat collabore à la solution du problème du logement dans le cadre de l'intérêt général du canton et des indications qui suivent.

2. A cet effet, il exerce une activité de coordination et d'information générales avec la collaboration d'une « Commission cantonale consultative du logement » et de l'Office cantonal du logement.

3. En cas de besoin, l'Etat peut donner sa garantie à des prêts aux taux les plus bas, destinés à financer la construction de logements à caractère social, sous les réserves précisées au chiffre 5 ci-après.

Si le Grand Conseil adopte le principe de cette garantie et si le Conseil d'Etat est sollicité de l'appliquer, l'autorité législative sera saisie ultérieurement d'un projet de décret contenant les précisions voulues quant au montant et aux modalités.

4. Le Conseil d'Etat accordera des exonérations d'impôt selon les modalités mentionnées à la page 94, lorsque la commune intéressée accorde également une exonération des impôts communaux.

5. Les mesures prévues sous chiffres 3 et 4 ci-dessus ne concernent que les logements :

a) dont le loyer ne dépasse pas, dans la règle, selon les catégories, le $\frac{1}{5}$ ou le $\frac{1}{6}$ des ressources des familles et personnes à loger ;

b) édifiés de façon économique, compte tenu de la standardisation des plans et de la rationalisation des moyens de construction réalisables ;

c) construits pour faire face à un accroissement normal de la population, à l'exclusion des besoins résultant du mouvement migratoire des régions rurales vers les villes.

6. Les milieux professionnels (architectes, entrepreneurs et fournisseurs de matériaux) seront invités à procéder aux études nécessaires pour obtenir une réduction maximum du coût de construction des logements destinés aux familles nombreuses, aux couples âgés et aux personnes seules économiquement faibles.

7. Les autorités communales seront priées de :

a) suivre en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et prendre en temps opportun les mesures préventives nécessaires pour maintenir un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande et assurer la couverture des besoins pour les diverses catégories de logements ;

b) au fur et à mesure des possibilités, appliquer strictement la loi sur l'organisation sanitaire, en particulier ses articles 24 à 27, et retirer, s'il y a lieu, le permis d'habitation en vue de supprimer les taudis ;

c) examiner l'opportunité de moderniser les règlements communaux sur la police des constructions et l'urbanisme.

8. Le Conseil d'Etat fera procéder à une étude, en collaboration, s'il y a lieu, avec la Commission cantonale consultative du logement, des recommandations ci-après mentionnées de la Commission cantonale consultative de 1950, dans la mesure où les vœux formulés n'ont pas déjà été réalisés :

Recommandation N° 13 : Proposition de création d'une « Allocation au logement ».

Recommandation N° 14 : Contrôle périodique des ressources des locataires occupant des logements subventionnés durant la période 1940-1950.

Recommandation N° 15 : Aménagement économique des tarifs et développement des entreprises de transport desservant les agglomérations et leur banlieue.

Recommandation N° 16 : Encouragement à l'Office vaudois de cautionnement hypothécaire.

Recommandation N° 17 : Réduction de l'écart existant entre les loyers des logements anciens et ceux des logements nouveaux.

Recommandation N° 18 : Recommandation aux jeunes filles concernant la tenue des appartements.

Les propositions les plus importantes et d'un intérêt immédiat parmi celles qui viennent d'être énumérées sont :

— La possibilité pour l'Etat de donner sa garantie à des prêts de capitaux aux taux les plus bas lorsqu'il s'agit de financer la construction de logements à caractère social, ce terme étant compris dans son sens le plus large.

Selon une enquête faite au début du mois de mai 1953 auprès des huit communes principalement intéressées,

le nombre de logements considérés comme nécessaires dans un délai relativement bref est de 1 062, dont 606 à caractère dit social et 456 à caractère dit ordinaire. Ils représenteraient une dépense totale de Fr. 27 845 620.

— L'octroi d'exonérations d'impôts cantonaux et communaux.

La réintroduction du subventionnement à fonds perdus n'est donc pas prévue pour le moment, tant que la preuve n'aura pas été administrée que des réductions sensibles ne peuvent pas intervenir dans le coût de construction par l'application de mesures de rationalisation, que les architectes et les entrepreneurs ont la possibilité de réaliser s'ils le désirent réellement.

Les propositions du Conseil d'Etat du canton de Vaud au Grand Conseil constituent en tout cas une étape importante dans l'organisation d'une action coordonnée d'édification de nouveaux logements pour les diverses catégories de la population en faveur desquelles une action d'intérêt public se justifie socialement.

MANIÈRE DE PENSER LA CHARTE DE L'HABITAT

PAR V. BODIANSKY

Note liminaire

Le domaine bâti est le plus ancien, le plus important et le plus spectaculaire de tous les établissements humains. L'habitat fut de tous temps le facteur fondamental de l'évolution biologique et spirituelle de la race humaine.

La notion de la société est inséparable de celle de l'habitat, car sans elle, le mot même « société », perd sa signification.

Il existe par conséquent un accord tacite naturel entre la société et les individus qui la composent.

Les coutumes et règlements qui guident les bâtisseurs ou leur imposent des disciplines sont basés, par définition, sur le passé, parfois sur le présent, jamais sur le futur.

Ils traitent les cas particuliers et temporaires du domaine bâti plutôt que son aspect général et permanent.

Or, les besoins fondamentaux en matière d'habitat sont communs à tous les hommes et les obstacles qui s'opposent à leur réalisation sont universels.

Il serait donc possible et opportun de définir une doctrine générale — une charte.

La présente note relative à la manière de penser la charte de l'habitat est soumise à cette fin à l'attention du Conseil international du bâtiment.

Charte de l'habitat

La charte de l'habitat sera un manifeste solennel.

Elle constatera au premier chef un contrat naturel et permanent entre l'homme et la société et définira la mission sociale des bâtisseurs.

Pourquoi ce contrat ?

Parce que l'homme produit, au cours de sa vie active, au fur et à mesure, ce qu'il lui faut pour se nourrir, pour se vêtir, pour se recréer. Mais, l'habitat étant la somme de longues années d'efforts humains, un homme seul, isolé, n'aurait le sien qu'à la fin de sa vie alors qu'il en a besoin dès sa naissance.

Ce contrat oblige la société (qui est permanente) à faire à l'homme (qui est temporaire), l'avance, le crédit de son habitat. L'homme remboursera ultérieurement, au cours de sa vie active,

La charte de l'habitat constatera donc l'obligation pour la société d'assurer à chaque individu qui la compose un habitat et de remplacer au fur et à mesure l'habitat périmé par un autre similaire ou mieux adapté à ses fonctions.

Elle constatera également le devoir de l'individu de consacrer à l'habitat une part équitable de son activité productrice, la société ne pouvant donner plus qu'elle ne reçoit.

Ce contrat implique l'abdication de certains droits d'individus au profit de la société.

La charte sera celle de l'habitat pour le plus grand nombre.

Le mot oblige...

Il élargit et généralise la portée du document, limite les droits et définit les devoirs.

Habitat

La charte de l'habitat sera un exposé des principes simples, universels, faciles à assimiler, qui, une fois énoncés et longuement répétés, deviendront des vérités premières.

Alors que l'urbanisme modèle la vie des hommes pour des générations, voire des siècles, la charte de l'habitat traitera des cellules du corps organisé par l'urbanisme.

Or, ces cellules naissent, vivent et meurent.

Périmées à peine construites, leur conception varie dans le temps en fonction des besoins et des moyens.

Réalisées pour les besoins et avec les moyens d'un lieu et d'une génération, elles ne seront pas valables pour d'autres lieux et d'autres générations.

La charte de l'habitat traitera donc de l'aspect précaire, temporaire et variable du domaine bâti, tandis que l'urbanisme considère son aspect durable, sinon permanent.

Alors qu'aucune demi-mesure ne saurait être tolérée dans l'application des règles de l'urbanisme, la mise en pratique de la charte de l'habitat sera une suite de recherches, de compromis les meilleurs entre une foule de facteurs contradictoires.

Peu importe l'étymologie exacte du mot « habitat » qui n'a pas son équivalent dans toutes les langues et qui