

De l'opportunité de créer des logements à loyers modérés

Autor(en): **Richard, Charles**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique et sociale : bulletin de la Société d'Etudes Economiques et Sociales**

Band (Jahr): **20 (1962)**

Heft 1

PDF erstellt am: **19.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-135485>

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.

De l'opportunité de créer des logements à loyers modérés

Charles Richard

chef de service
au Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce
du canton de Vaud

Jusqu'à la fin du siècle dernier, on ne parlait guère de l'intervention légale ou financière des pouvoirs publics dans le domaine de l'habitat. Car les conditions de vie étaient fort différentes de celles que nous connaissons aujourd'hui. Pendant longtemps, la plupart des salariés ont fait communauté domestique avec leurs patrons. Mais le passage graduel de l'économie du stade agricole et artisanal à l'industrialisation et au secteur tertiaire a également transformé les conditions d'habitation d'une importante partie de la population. En 1888, les personnes vivant de l'agriculture vaudoise représentaient le 44 % de la population contre 16 % aujourd'hui. Pour la même raison, le nombre des familles et personnes occupant leur propre logement était jadis beaucoup plus grand qu'aujourd'hui.

Autrefois, les exigences de confort étaient pratiquement inexistantes. Les prix des terrains étaient à l'unisson des conditions économiques de l'époque, d'où des loyers extrêmement bas.

Les agglomérations, en Suisse tout au moins, étaient peu développées, puisqu'il y a cent ans la population groupée dans des villes de 10.000 habitants et plus était de 212.290 âmes. Il y en a aujourd'hui 2.300.000, soit une augmentation de 1083 %. La ville de Lausanne avait, en 1860, 20.515 habitants et, aujourd'hui, 126.328, soit un accroissement de 616 %. Pully est neuf fois plus peuplé qu'il y a cent ans, Prilly et Renens vingt-quatre fois plus.

Parallèlement, le salariat s'est développé. En 1888, les indépendants représentaient le 14 % de la population, contre 9 % aujourd'hui. On ne parlait donc pas de logements à loyers modérés, à caractère social ou encore de HLM.

Cet état de choses s'est modifié graduellement depuis le début du xx^e siècle, pour subir ces dernières années une forte accélération, parallèle à l'évolution technique. Dans notre pays, c'est dans les années qui ont suivi la Première Guerre mondiale, soit dès 1919, que, conjointement, la Confédération, les cantons et les villes ont dû intervenir pour la première fois, tout d'abord financièrement, en vue d'atténuer la pénurie de logements à loyers modérés et d'en accroître le nombre¹. Dès 1930, l'afflux de capitaux étrangers à la recherche d'un refuge en Suisse, puis les effets de la crise économique aboutirent à un renversement total de la situation; il y eut, au cours de la période 1936 à 1940, plusieurs milliers de logements vacants. Dès le début du second conflit mondial, un nouveau revirement survint en raison de la pénurie de matériaux d'une part, et de l'insécurité que créait la guerre d'autre part. La construction fut arrêtée presque complètement. Les pouvoirs publics durent agir à nouveau, dès 1942, pour éviter que des familles soient sans abri. On prit alors, simultanément, des mesures juridiques en limitant notamment le droit de résiliation, et des mesures financières en accordant des subsides à fonds perdu aux collectivités, sociétés, institutions et particuliers

¹ Quelques villes, dont Lausanne, avaient pris, antérieurement déjà, certaines initiatives dans ce sens.

disposés à construire des logements selon certaines conditions. Cette forme d'encouragement à la construction de logements par la collaboration parallèle de la Confédération, des cantons et des communes prit fin en 1950, à la suite d'une votation populaire relative aux subsides fédéraux.

Dès lors, cantons et villes intervinrent selon leurs besoins et leurs particularités propres. L'Etat de Vaud tira les conclusions des expériences faites pendant la période 1942 à 1950 et, le premier en Suisse, en 1953, décida d'encourager la construction de nouveaux logements à loyers modérés, non plus par l'octroi de subventions à fonds perdu, mais en mettant à la disposition des communes et, par elles, des constructeurs, des capitaux à intérêt réduit obtenus grâce à sa garantie.

Qu'entend-on par « logements à loyers modérés » ? Quels sont les critères qui les distinguent des autres catégories d'appartements, c'est-à-dire de ceux dits aujourd'hui du « marché libre » ? Les logements à loyers modérés doivent être conçus et édifiés en fonction de leur but : mettre à la disposition de la population des logements dont le loyer soit en rapport avec ses ressources.

Relevons en passant que la part des revenus qui peut ou doit être affectée au loyer est la source de nombreuses controverses. Avant guerre, on admettait volontiers qu'il était normal de consacrer 20 % des ressources au loyer. Cette norme est discutée. Il est évident que le pouvoir d'achat de l'argent est manifestement plus faible que le fait apparaître l'indice des prix à la consommation. D'autre part, les conditions de vie ont changé sensiblement depuis vingt ans. Le développement de la technique, l'utilisation des loisirs, etc., ont provoqué un déplacement dans l'emploi des ressources qui rend difficile aux salariés modestes, ayant plusieurs enfants, la possibilité de consacrer aujourd'hui au loyer 20 % et plus de leurs revenus. Or, c'est pourtant le cas pour nombre d'entre eux.

Il n'en reste pas moins que pour créer des logements à loyers modérés, on doit mettre au premier plan le montant des loyers pouvant socialement être payés par les futurs occupants. Il faut donc commencer par fixer les loyers maxima pouvant entrer en considération, puis édifier un projet de construction établi financièrement et, partant, techniquement en fonction de l'élément « loyer ».

Cette méthode est diamétralement à l'opposé de celle utilisée par le marché libre, où le montant des loyers découle tout naturellement du coût de construction, auquel s'ajoutent le prix des terrains, ainsi que le service des intérêts et les amortissements des capitaux (emprunts et fonds propres) fixés selon la loi de l'offre et de la demande.

Le loyer ainsi obtenu correspond parfois aux possibilités financières normales des futurs locataires. Mais, dans les circonstances actuelles, il est souvent trop élevé. On sait aussi que les loyers résultant du marché libre sont fréquemment alourdis par un coût de terrain trop élevé, ayant éventuellement fait l'objet d'opérations spéculatives successives, ou par un prix d'achat de l'immeuble surfait eu égard aux possibilités normales de rendement, ou encore par un confort excessif au regard des besoins. Souvent les loyers qui en résultent dépassent les normes qui sont socialement praticables aujourd'hui vis-à-vis de ressources déterminées par l'activité économique des candidats locataires. Actuellement, dans les agglomérations, le loyer des immeubles neufs correspond souvent à 1000 francs la pièce par an ou encore à 100 francs par mois et par pièce.

Les critères qui sont à la base de l'édification de logements à loyers modérés doivent naturellement être complétés par diverses conditions, afin que le but poursuivi ne soit pas altéré dès le début ou à la longue. C'est pourquoi il faut fixer un minimum et un maximum de personnes par logement selon le nombre de pièces et déterminer des limites de revenus et de

fortune. Cet élément donne lieu, depuis quelques années, à de très graves critiques parce que, à défaut d'une législation suffisamment précise jusqu'au début de 1961 en ce qui concerne les logements subventionnés de la période 1942-1950, les autorités compétentes ne sont pas intervenues pour s'assurer que les occupants des logements construits avec la collaboration financière des pouvoirs publics entrent toujours dans la catégorie de ceux pour lesquels les appartements ont été édifiés.

Une enquête faite il y a quelques mois par l'Office cantonal du logement a révélé que nombre de locataires avaient actuellement des revenus dépassant de beaucoup ce qui est admissible pour des logements dits « à caractère social » financés en partie grâce aux deniers de la collectivité. Plusieurs locataires d'immeubles à loyers modérés avaient des ressources dépassant 20.000, 30.000, 40.000 francs et même, dans un cas, 60.000 francs par an. C'est la raison d'être de l'arrêté du Conseil d'Etat du 6 mars 1961 sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics, dont on n'a pas toujours compris le but réel.

Ainsi que cela a déjà été relevé plus haut, les pouvoirs publics ne sont pas restés indifférents à l'évolution du marché du logement depuis le début du xx^e siècle. De 1942 à 1950, dans le canton de Vaud, la Confédération, le canton et les communes intéressées ont subventionné en commun la construction de 6163 logements, correspondant à un devis total de 183 millions de francs, abaissé de 44 millions de francs par des subventions. Si l'on avait construit ces logements dans un même endroit, on aurait abouti à édifier de toutes pièces une ville nouvelle de l'importance de celle d'Yverdon.

Depuis 1953, la construction de logements à loyers modérés est facilitée, dans le canton de Vaud, grâce aux mesures financières instituées par la loi vaudoise du 8 décembre 1953 sur les mesures de coordination générale en matière de logement et d'encouragement à la construction de logements à loyers modestes. Jusqu'à fin novembre 1961, 2432 logements ont été mis au bénéfice de cette loi¹. Il y a en tout:

375 logements de 1 et 1 ½ pièce,
660 logements de 2 et 2 ½ pièces,
1068 logements de 3 et 3 ½ pièces,
329 logements de 4 et 4 ½ pièces.

Les logements édifiés en application de la loi cantonale sur le logement se trouvent dans les communes suivantes:

	Chiffres absolus Nombre de logements	% par rapport au total des logements construits dans les communes inté- ressées de 1953 à 1960
Lausanne	1117	10,22
Yverdon	402	27,38
Vevey	137	14,17
Prilly	94 ²	6,07
Bussigny-près-Lausanne	80 ²	30,77
Montreux-Châtelard	78	21,08
Nyon	48	9,92
Montreux-Planches	20	14,92

¹ Edifiés ou en cours de construction.

² Sans contribution financière de la commune.

Lucens	16	28,57
Grandson	12	10,62
Bex	12	10,53
Granges	12	37,50
Villeneuve	12	9,16
Moudon	6	7,32

Pour tenir compte des diverses catégories de familles et personnes à loger, il a fallu prévoir deux groupes de logements, adaptés aux moyens financiers des intéressés, soit des logements à loyers modestes et des logements à loyers plus bas, exigeant des prestations extraordinaires de la part de l'Etat et des communes.

Les loyers des logements à loyers bas, dont les conditions de financement ont été approuvées par l'autorité cantonale jusqu'en avril 1958, ne pouvaient dépasser:

- Fr. 50,— par mois pour un appartement de 1 pièce,
- Fr. 70,— par mois pour un appartement de 2 pièces,
- Fr. 85,— par mois pour un appartement de 3 pièces,
- Fr. 100,— par mois pour un appartement de 4 pièces,

Les ressources des intéressés ne pouvaient excéder 8000 francs par famille et par an, plus 500 francs par enfant ou charge.

Pour la catégorie de locataires dont les ressources dépassaient cette limite, mais sans pouvoir excéder toutefois 12.000 francs par an, plus 500 francs par enfant ou charge, les loyers maxima étaient les suivants pour des logements dits à loyers modestes:

- Fr. 70,— par mois pour un appartement de 1 pièce,
- Fr. 100,— par mois pour un appartement de 2 pièces,
- Fr. 120,— par mois pour un appartement de 3 pièces,
- Fr. 140,— par mois pour un appartement de 4 pièces.

Du fait de la hausse graduelle du coût de construction, ce barème a dû être élevé à deux reprises.

Aujourd'hui, les normes maxima sont les suivantes pour les appartements à loyers bas:

- Fr. 60,50 par mois pour un appartement de 1 pièce,
- Fr. 81,— par mois pour un appartement de 2 pièces,
- Fr. 101,50 par mois pour un appartement de 3 pièces,
- Fr. 122,— par mois pour un appartement de 4 pièces.

Pour les logements à loyers modestes, c'est:

- Fr. 87,— par mois pour un appartement de 1 pièce,
- Fr. 116,— par mois pour un appartement de 2 pièces,
- Fr. 145,— par mois pour un appartement de 3 pièces,
- Fr. 174,— par mois pour un appartement de 4 pièces.

Les limites de revenus ont été augmentées également parallèlement, en particulier pour tenir compte des augmentations de salaires dans la mesure où elles ne constituent pas une revalorisation effective, mais une simple compensation de la hausse du coût de la vie.

A ces actions cantonales et communales est venue s'ajouter une intervention de la Confédération, en application de l'arrêté fédéral du 31 janvier 1958 concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social. Le pouvoir fédéral accepte de prendre en charge une part de l'intérêt jusqu'à concurrence de $\frac{2}{3}\%$ à la condition que les cantons et les communes supportent un montant équivalent. Cette action, destinée avant tout aux familles nombreuses, a été relativement peu utilisée, parce qu'elle s'adapte difficilement aux conditions régionales. Elle exclut notamment les appartements de une et en principe de deux pièces, alors que des besoins en logements de cette catégorie existent partout dans nos agglomérations. A ce jour, 5 projets, comportant 162 logements, ont été mis, dans le canton de vaud, au bénéfice de l'arrêté fédéral susmentionné.

La loi cantonale sur le logement offre toute une gamme de possibilités de diminuer à la fois le coût de construction et les charges à couvrir par le revenu locatif. Ainsi, cette loi permet aux sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, aux sociétés coopératives d'habitation, aux fondations et à d'autres collectivités de financer des constructions de logements à raison de 90 ou même de 95 % du coût total, ceci à un taux d'intérêt plus bas que les emprunts hypothécaires habituels. Le taux applicable aujourd'hui est de $3\frac{1}{2}\%$. Il y a donc un double avantage: premier rang jusqu'à 90-95 % et intérêt à un taux plus faible que celui résultant d'un premier rang habituel.

Des exonérations fiscales portant sur l'impôt complémentaire sur les immeubles, le droit de mutation, l'impôt sur le bénéfice net et le capital, le revenu et la fortune, constituent une seconde possibilité de réduction des loyers. Enfin, la loi prévoit que l'Etat et les communes — dans certains cas l'Etat seul — peuvent prendre en charge une part d'intérêt abaissant le taux de celui-ci pour les constructeurs jusqu'à $2\frac{3}{4}\%$ pendant vingt ans pour les loyers modestes et à 2 % pour les loyers bas.

Ces facilités permettent de réduire d'environ 20 % les charges des immeubles à loyers modestes et de 33 % ceux à loyers bas, ces chiffres pouvant être influencés par le coût du terrain, à moins qu'il soit mis gratuitement à la disposition des constructeurs.

Les logements édifiés dans ces conditions (y compris les projets acceptés mais non réalisés) correspondent à un capital garanti ou prêté par l'Etat ou les communes, ou les deux, de 56 millions de francs. Il reste 24 millions de francs disponibles sur le crédit alloué par le Grand Conseil en date du 1^{er} décembre 1959.

Ce qui a été fait jusqu'ici s'est révélé insuffisant. Les raisons principales se résument comme suit:

1. L'indice du coût de construction poursuit sa marche ascendante. Par rapport à 100 en 1939, il était à 202 au début de 1956, à 213-218 en 1959, à 227 en août 1960 et à 243,7 en octobre 1961.

Cette augmentation du coût de construction et celle des frais d'entretien cumulent malheureusement leurs effets avec d'autres éléments, notamment l'élévation du prix des terrains, la nécessité de renter un prix d'achat souvent spéculatif, etc. C'est la raison pour laquelle l'indice des loyers a passé de 119 au début de 1953 à 144 à fin 1959, à 153 en mai 1961 et à 157 en novembre 1961.

Les jeunes ménages et les personnes seules à ressources modestes, les couples âgés et les retraités éprouvent des difficultés à suivre l'évolution des prix de loyer des immeubles construits depuis 1950.

2. Le mouvement ascendant des loyers des logements anciens et nouveaux va se poursuivre pour deux raisons:

- D'une part, le Conseil fédéral a décidé, le 11 avril 1961, d'autoriser une nouvelle hausse générale de 5 % à partir de la prochaine échéance de bail pour tous les logements encore soumis au contrôle des prix, c'est-à-dire mis sur le marché avant le 1^{er} janvier 1947.
- D'autre part, parallèlement, le prix des nouveaux logements évolue encore plus fortement dans le sens de la hausse du fait de l'accroissement du coût de construction et parce que l'offre et la demande pour l'ensemble des logements ne sont pas équilibrées.

Nombre de propriétaires d'immeubles du marché libre, dans les agglomérations, ont, comme en 1957, lors de la précédente hausse générale, saisi l'occasion de la hausse officielle applicable aux immeubles anciens pour augmenter aussi les loyers d'appartements ou de locaux commerciaux construits depuis le début de 1947. L'Office cantonal du contrôle des prix a été saisi de nombreuses réclamations et plaintes à ce sujet. Il a dû se borner à répondre que l'autorité ne dispose d'aucun moyen légal lorsqu'il s'agit de locaux non soumis au contrôle. Voici, parmi beaucoup d'autres, six exemples de hausses de loyers du marché libre intervenues récemment dans le canton de Vaud:

1^{er} exemple : Appartement de 4 pièces; loyer net ancien 170 francs par mois, porté subitement à 210 francs, soit augmentation de 23,5 %.

2^e exemple : Appartement de 3 pièces et hall; loyer net ancien 225 francs par mois, porté d'un seul coup à 290 francs, soit hausse de 29 %.

3^e exemple : Immeuble locatif de 9 appartements: hausse variant entre 29 et 34 %.

4^e exemple : Un logement a été augmenté, dès le 1^{er} avril 1961, de 7 % et porté à 2982 francs par an. Le 31 mai, le locataire a été avisé d'une nouvelle hausse dès le 1^{er} septembre, qui porte le loyer à 3942 francs, soit une hausse en quelques mois de 37 %.

5^e exemple : Villa neuve de 5 chambres; loyer net augmenté dès le 1^{er} janvier 1962 de 43 %, ce qui fera un loyer de 500 francs par mois.

6^e exemple : Immeuble construit après 1947. Coût de construction: 420.000 francs; taxe fiscale 1951: 580.000 francs. Immeuble vendu, le 13 décembre 1960, 925.000 francs. Pour couvrir les conséquences de cette opération spéculative, le nouveau propriétaire a augmenté d'un seul coup les loyers de 70 %. C'est ainsi qu'un locataire d'un appartement de 5 pièces a vu son loyer passer subitement de 310 francs à 520 francs par mois,

Etc., etc.

Cette tendance est regrettable à divers égards, du point de vue social ainsi que sur le plan psychologique, car cette pratique est contraire au but poursuivi par l'autorité fédérale pour assouplir et, le cas échéant, supprimer graduellement le contrôle des prix. En effet, le Conseil fédéral déclarait dans son « Message » du 23 août 1960 à l'Assemblée fédérale concernant les loyers des biens immobiliers et la caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers (page 13, alinéa 2): « ... Nous considérons que les autorisations générales de hausses devront être accordées à des intervalles judicieusement choisis afin de permettre au stade de la démobilisation du contrôle, qui commencera le 1^{er} janvier 1961, une adaptation aux loyers soumis à la surveillance et un rapprochement avec les loyers exempts de contrôle... »

C'est un leurre de vouloir y parvenir si, chaque fois que le Conseil fédéral autorise une hausse de 5 % pour les loyers anciens, les propriétaires du marché libre augmentent les leurs de deux, trois, quatre fois cette norme ou même davantage.

3. Il faut songer aussi aux besoins futurs, que les initiateurs de l'Exposition du logement économique, au Comptoir suisse de 1961, ont eu raison de mettre en vedette.

Indépendamment de l'accroissement des centres urbains, qui paraît devoir se poursuivre chez nous comme ailleurs, le cas échéant avec quelques variations d'intensité selon le développement de la conjoncture économique, vont s'ajouter, dès l'année prochaine, des besoins supplémentaires résultant du fait que le contingent élevé des jeunes gens nés à partir de 1941 atteindra ces prochaines années l'âge de se créer un foyer. On sait que le nombre annuel moyen des naissances dans le canton de Vaud a été de 4100 au cours de la période 1936 à 1940. Dès lors, cet effectif s'est accru graduellement pour atteindre plus de 6000 entre 1943 et 1947, puis se stabiliser aux environs de 5300 de 1950 à 1954 et augmenter à nouveau pour dépasser 5600 en 1960.

4. Un autre élément, qui influence très défavorablement un rétablissement relatif de l'équilibre du marché du logement, c'est celui de la démolition d'immeubles souvent encore en parfait état. Cette tendance paraît devoir se poursuivre et déployer ses méfaits aussi longtemps que des capitaux en suffisance seront disponibles. On impute généralement ces démolitions à la rigidité du contrôle des prix. C'est exact dans certains cas, mais il s'agit plus fréquemment d'une tendance économiquement naturelle à utiliser plus rationnellement les espaces vides ou déjà construits dans les agglomérations de plus en plus saturées. Ce phénomène est aussi la conséquence de la commercialisation des centres des villes au détriment des logements.

5. Les appartements à loyer modéré contrôlable mis sur le marché dans le canton de Vaud depuis 1953 à fin 1960 ne représentent que le 7 % de tous les logements construits durant cette période. Quelques communes, malheureusement peu nombreuses, ont construit des logements à loyers modérés sans l'intervention de l'Etat; ils ne sont pas compris dans la proportion ci-dessus.

Les 2046 logements construits dans le cadre de la loi vaudoise sur le logement l'ont été:

par des sociétés anonymes	842
par des sociétés coopératives	793
par des fondations	331
par des communes	80

6. Le problème du logement de la main-d'œuvre étrangère occupée dans notre pays est également une source de préoccupations constantes pour les pouvoirs publics. On sait que l'effectif de ce personnel ne cesse de s'accroître pour faire face aux besoins internes de notre économie et aux nécessités de notre exportation. De zéro en 1945, le nombre des travailleurs étrangers occupés dans des entreprises vaudoises a passé à 10.000 en 1950, à 17.300 en 1955, à 28.200 en 1960 et à 39.751 en octobre 1961 ¹.

La tendance de nombre d'employeurs est de ne pas se préoccuper des conditions d'habitation de ce personnel ou de le loger au détriment de la population indigène. L'année dernière déjà, quelques préfectures vaudoises ont dû annuler des résiliations de baux notifiées par des employeurs, propriétaires d'immeubles, à des familles du pays pour faire place à leur personnel étranger. Dès lors, toute une série de mesures ont été prises pour obliger les employeurs en cause à se préoccuper préalablement du logement de ce personnel. Malgré cela, les plaintes deviennent de plus en plus nombreuses. Il est regrettable que, malgré les appels renouvelés depuis plusieurs années, nombre d'industriels et d'artisans laissent au hasard le soin de régler la question. La situation devenant de plus en plus critique, de nouvelles dispositions devront

¹ Ensemble de la Suisse, au 15 août: 15.500 en 1945, 163.000 en 1951, 271.149 en 1955, 435.476 en 1960, 548.312 en 1961.

être prises, restreignant le cas échéant l'octroi d'autorisations de travail à certaines entreprises. Il serait fort regrettable d'en venir à de telles mesures, alors que la collaboration du personnel étranger est indispensable à notre économie.

Dans l'état actuel de notre marché indigène du travail, la construction des autoroutes, l'amélioration de l'ensemble de notre réseau routier, l'édification de nouveaux bâtiments d'école, d'établissements hospitaliers et de logements ne sont pas réalisables sans l'aide de la main-d'œuvre étrangère. Pour la saison 1961, des autorisations de travail ont été accordées à plus de 10.000 étrangers pour couvrir les besoins de l'industrie de la construction et du génie civil.

A défaut de cette main-d'œuvre étrangère, une grande partie de notre industrie interne et d'exportation serait paralysée puisque, dans le canton de Vaud, l'industrie des métaux et des machines occupait, en août 1961, plus de 5800 étrangers. Notre tourisme lui-même en pâtirait puisque l'hôtellerie, les cafés-restaurants et autres établissements analogues ont dû recourir, pendant la saison d'été 1961, à plus de 7000 étrangers et étrangères.

Lorsqu'on invoque les risques de récession économique, on peut répondre qu'il est moins dangereux de construire des logements à bon marché qu'à loyers élevés, les premiers ayant plus de chances de rester occupés que les seconds.

Les employeurs intéressés peuvent, en cas de nécessité, utiliser, seuls ou en groupes, les moyens financiers institués par la loi cantonale sur le logement.

7. Cette situation est encore aggravée par le fait que les restrictions apportées jusqu'ici à l'entrée en Suisse des familles d'étrangers doivent subir de nombreuses dérogations. Dans l'industrie tout particulièrement, il est de plus en plus difficile de pouvoir conserver des spécialistes étrangers mariés — les Espagnols notamment — si l'on n'autorise pas leur famille à s'installer chez nous avant l'échéance du délai traditionnel de trois ans. Ce sont donc là des besoins supplémentaires en logements.

8. Un autre aspect d'intérêt public est en cause: au moment où l'Etat, les communes et l'économie privée s'associent pour augmenter l'industrialisation et le développement économique du canton, il faudrait également songer à loger le personnel des nouvelles entreprises à des conditions compatibles avec ses ressources. Là aussi, on se trouve en présence d'une situation paradoxale: certaines communes ont créé ou prévu de créer des zones industrielles sans zones d'habitation parallèles.

Voilà les faits principaux qui sont à l'origine du malaise qui pèse depuis quelques années sur le marché du logement.

Lorsqu'on parle de logements à loyers modérés, on pense, le plus souvent, exclusivement à des appartements construits avec la collaboration financière des pouvoirs publics et même parfois édifiés par eux. Cette définition est trop étroite si on la juge au regard du but poursuivi qui est d'édifier des appartements à loyers bas en nombre correspondant aux besoins. Or, ce but importe plus que les moyens. Dans cet esprit, il est donc indifférent que les logements en cause soient construits avec ou sans appui financier des pouvoirs publics.

Il est certain que les circonstances actuelles n'incitent pas l'ensemble de l'économie privée à s'intéresser à la construction de logements à loyers modérés nécessitant des études financières et techniques attentives. Architectes et maîtres d'état sont suffisamment occupés ailleurs. Il faut donc saluer avec d'autant plus de satisfaction et de reconnaissance quelques réalisations de logements à loyers modérés intervenues sans participation financière des pouvoirs publics. Les constructions édifiées assez récemment à Orbe et à Aigle, par un groupement d'architectes, sont d'heureux exemples.

En l'occurrence, des loyers raisonnables, sans intervention financière des pouvoirs publics, ont pu être obtenus grâce à deux éléments importants qui sont, d'une part, des études très poussées faites par l'architecte pour rationaliser la construction et, d'autre part, l'édification de blocs d'une certaine importance. Ils comportent en général 100 à 150 logements, tandis que les immeubles contenant des logements à loyers modérés, édifiés avec l'aide des pouvoirs publics, ont toujours été jusqu'ici beaucoup plus restreints et décentralisés.

En vertu de la loi cantonale sur le logement, les autorités communales doivent suivre en permanence l'évolution du problème de l'habitat sur leur territoire, déterminer en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements et s'efforcer de procurer un appartement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique. Elles doivent vouer une attention toute particulière aux ménages qui se trouvent privés de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartements insalubres, expropriation, incendie, etc.).

Le nombre des logements vacants est inexistant ou insignifiant. Le 30 juin 1961, Renens annonçait trois logements vacants et Lausanne aucun le 30 novembre 1961.

En outre, le nombre des permis de construire délivrés pour les dix premiers mois de 1961 est inférieur de plusieurs centaines à celui de la période correspondante de l'année précédente.

Pour le moment du moins, l'Etat s'abstiendra de construire lui-même des logements. Mais si la situation devait s'aggraver encore, des interventions dans ce sens se produiront inévitablement. Or, l'expérience a démontré qu'il n'est pas désirable que les pouvoirs publics, qu'il s'agisse de l'Etat ou des communes, deviennent directement maîtres de l'ouvrage et propriétaires d'immeubles locatifs. Les inconvénients en sont beaucoup plus graves que les quelques avantages.

De quelque façon qu'on aborde la question de la régularisation du marché du logement, on aboutit à la constatation qu'elle ne peut intervenir que par un rétablissement de l'équilibre entre l'offre et la demande. Mais l'offre ne doit pas être seulement quantitative; elle doit correspondre, en outre, à des impératifs sociaux que sont les ressources des locataires. L'accroissement du nombre de logements à loyers modérés est urgent. Le rétablissement d'un meilleur équilibre entre l'offre et la demande d'appartements accessibles aux bourses modestes facilitera l'introduction de mesures d'assouplissement du contrôle des prix et la suppression des dispositions extraordinaires — purement négatives — sur la protection des locataires; or, l'évolution actuelle du marché du logement va à l'encontre de la libéralisation souhaitée.

Il importe que les pouvoirs publics, les employeurs et tous les milieux économiques et sociaux qui se préoccupent du problème de l'habitat unissent leurs efforts pour résoudre sans tarder la question du logement et, partant, lutter contre une forme d'inflation.

