

# La situation actuelle dans la construction des logements en Suisse

Autor(en): **Joss, Heinz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **51 (1971)**

Heft 3: **Confort et habitat**

PDF erstellt am: **20.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-887658>

## **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.

## LA SITUATION ACTUELLE

### DANS LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS EN SUISSE

Heinz JOSS

Tout en comptant, depuis plusieurs années, parmi les pays d'Europe occidentale disposant de la plus importante production de logements par rapport à sa population, la construction de logements constitue pour la Suisse un des problèmes les plus difficiles et les plus importants. L'augmentation constante de la demande de surface habitable par personne empêche toute diminution de l'excès de demande malgré des chiffres de production très élevés. Ce fait, ainsi que l'augmentation continue des terrains et des coûts de la construction, ont entraîné une hausse de l'indice des loyers de 100 en 1939 à 295 en 1971. Cette évolution a pour effet que, depuis quelque temps, l'on discute de plus en plus fréquemment les possibilités de freiner ce renchérissement continu, et ceci d'autant plus que les dépenses de logement constituent une part croissante du revenu des salariés.

Pour répondre à cette situation, le Conseil fédéral suisse a présenté en juillet dernier un nouveau plan pour la construction de logements, qui vise notamment les marchés fonciers, financiers et du travail dans le domaine du logement en général.

Ce programme contient, il est vrai, de nombreux éléments valables, mais sa mise en œuvre demandera beaucoup de temps et d'efforts. L'intérêt de ce projet consiste dans le fait que, pour la première fois, il met en relation les différents marchés partiels. Petit à petit, l'on commence à réaliser que ces marchés s'interpénètrent et que le consommateur, en l'occurrence le locataire, ne pourrait pleinement bénéficier des fruits des efforts entrepris que si l'équilibre entre ces marchés partiels est assuré.

Dans les grandes agglomérations de la Suisse, en particulier dans les régions de Genève et de Zurich, la solution

à ces problèmes rencontre les plus grandes difficultés. C'est pourquoi dans ces régions, ainsi que dans d'autres, bien définies, une interdiction temporaire de démolition et une interdiction partielle de construction ont été décrétées. L'interdiction de créer certaines catégories de constructions, en particulier celles « de luxe », mais également des constructions de l'industrie en expansion vise à délester le marché du travail en faveur de la construction de logements.

Cette action sur le marché du travail n'ayant qu'un caractère temporaire, il paraît inévitable d'aspirer à une productivité accrue des techniques de construction existantes et de les appliquer là où elles sont les plus appropriées. Il s'agit là en premier lieu de la préfabrication qui a apporté la preuve qu'elle est capable d'atteindre le même rendement avec un nombre réduit d'heures de travail.

En Suisse, la préfabrication a atteint un très haut niveau de qualité. Cependant, ces dernières années, il n'y a pas eu d'innovations fondamentales et il n'y en aura probablement pas non plus dans les années à venir. Par contre, on s'attache sans cesse à perfectionner les différentes techniques existantes. Il est tout à fait possible d'assurer un volume de logements plus important avec les installations existantes, afin de soulager les autres secteurs de l'industrie du bâtiment. Ceci nécessiterait, il est vrai, un effort de coordination, mais les organismes compétents font encore, à l'heure actuelle, largement défaut.

Un effort correspondant sur le marché foncier, en particulier une aide apportée aux communes pour la mise en valeur de terrains à bâtir et la création d'infrastructures, doivent assurer une offre plus forte de terrains à bâtir, afin de stabiliser les prix.

Cet effort devrait être couronné de succès dans la mesure



où les réserves de terrains à bâtir des villes sont épuisées, tandis que les communes de l'agglomération sont souvent en mesure de faire face aux dépenses afférentes à la mise en valeur de terrains à bâtir et à la création de l'infrastructure dans les autres domaines; les difficultés résident, en particulier, dans le fait que les communes disposant de réserves de terrains, ne présentent encore qu'une population limitée et sont, par conséquent, obligées de supporter des engagements financiers considérables afin de faire face à l'augmentation de la population qu'il faut attendre pour l'avenir.

Un autre aspect réside dans le fait que des terrains déjà mis en valeur mais pas encore bâtis ne sont imposables que d'après leur valeur réelle et non pas leur valeur vénale. C'est ce facteur qui explique la thésaurisation de terrains aménagés dans l'espoir d'une hausse continue des prix de la terre.

On attend, dans le domaine financier, un traitement privilégié du marché hypothécaire pour le logement et plus spécialement des aides financières très importantes pour la construction ou l'acquisition de logements en propriété. Atteindre une répartition plus large du patrimoine de logements, ce qui contribuerait sans doute à la sécurité et à la

stabilité sociales, ne serait pas le moindre but de cette action.

En ce qui concerne l'aide financière, il y a lieu de remarquer que, ces dernières années, l'obtention d'hypothèques à des conditions supportables pour le secteur du logement n'était pas toujours assuré et que beaucoup de projets de construction se sont trouvés retardés par suite de difficultés financières et ont, par conséquent, subi une augmentation des coûts.

L'expérience qui vise à obtenir, par des méthodes favorables de financement, un nombre plus important de logements en propriété, représente un aspect intéressant. Jusqu'à une date récente, la propriété d'appartements ou d'étages était interdite par la loi et par conséquent inconnue dans une grande partie de la Suisse. Depuis que les bases légales ont été créées, la propriété de logements est restée, en raison des importants besoins en capital, un privilège des milieux aisés de la population. Grâce à des possibilités avantageuses de financement, telles qu'elles sont proposées aujourd'hui, l'on entend augmenter très considérablement le nombre des personnes désireuses d'acquérir un logement en toute propriété et toucher par là aussi les couches sociales moins favorisées.

---

## une grande banque privée à la rencontre de ses clients



**banque  
de l'union parisienne**

Siège social : 6, Boulevard Haussmann, 75. PARIS 9<sup>e</sup>. Tél. 233.44.55

Points de rencontre dans toute la France. Correspondants à l'étranger