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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 5

Artikel: Jusqu'à quand la crise du logement?

Autor: Maret, Arthur

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126673

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: 15.07.2025

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

Jusqu'à quand la crise du logement?

par M. Arthur MARET, anciennement conseiller d'Etat, président de la Section romande de l'USAL

La Déclaration universelle des droits de l'homme reconnaît à tous les membres des familles des conditions de vie normale, notamment dans le domaine du logement.

Malheureusement, en dépit de tout ce qui a été entrepris dans notre pays, nous connaissons une crise qui touche les personnes de situation moyenne ou modeste. Cependant nous ne sommes pas en présence d'un problème insoluble, comme l'écrivait il y a quelques années un journal romand. La crise peut et doit être surmontée, mais à condition de ne point se contenter de solutions de fortune.

Trop souvent, pour des questions d'équilibre financier, les programmes subissent des coupes sombres. Pourtant l'encouragement à la construction ne constitue pas une mauvaise affaire pour les pouvoirs publics.

L'amélioration du réseau routier, la lutte contre la pollution des eaux, l'édification de collèges et d'hôpitaux, constituent un enrichissement pour la collectivité, mais sans apporter beaucoup de recettes en contrepartie. Il faut au contraire prendre en considération l'aggravation des dépenses d'entretien. Par contre, la construction d'immeubles locatifs assure aux pouvoirs publics des plus-values d'impôts et de recettes pour les Services industriels.

Le problème du logement est devenu permanent pour les raisons suivantes: augmentation du chiffre de la population, en moyenne 50 000 habitants en Suisse par an, ce qui rend indispensable la construction de 20 000 logements supplémentaires, puis il en est des immeubles comme de toutes choses, ils sont appelés à vieillir et à disparaître.

Dans notre pays, chaque année, près de 6000 logements sont livrés à la pioche des démolisseurs. Au centre des villes, un certain nombre de maisons sont transformées en locaux commerciaux ou administratifs. Il ne faut point le regretter, car très souvent il s'agit d'immeubles peu ensoleillés qui ne devraient pas être habités par des familles avec enfants.

Du fait de l'entrée en vigueur de l'AVS et du développement des caisses de retraite, un nombre toujours plus grand de personnes désirent conserver longtemps la jouissance de leurs appartements. Beaucoup de jeunes aspirent à posséder en propre leur studio. Enfin il faut tenir compte des personnes venant de la campagne pour s'établir dans les centres urbains. C'est pourquoi il faut prendre en considération, non seulement l'insuffisance actuelle du nombre de logements, mais aussi des besoins présents et futurs.

Au cours des années 1947 à 1960, 10 000 logements en moyenne étaient édifiés en Suisse avec l'aide des pouvoirs publics. Si cet effort avait été poursuivi pendant quelques années, la pénurie de logements aurait pris fin. Malheureusement en 1950, des associations immobilières de Suisse alémanique, se basant sur le fait que la situation s'était améliorée dans leur région, ont demandé par voie de référendum la fin de l'intervention de la Confédération; espérant une baisse d'impôts, d'ailleurs problématique, le corps électoral a suivi, sauf en Suisse romande, où des logements pour des familles nombreuses avaient été construits en nombre insuffisant. A la suite de cette votation, un certain nombre d'autorités cantonales et communales ont estimé qu'elles devaient s'incliner devant la décision populaire et mettre la clé sur la corniche, décision regrettable, dont nous subissons encore les conséquences.

En 1958, la situation s'était aggravée. Le Conseil fédéral soumit aux Chambres un projet de loi nouvelle. Il s'agissait de favoriser, en l'espace de cinq ans, la construction de 15 000 logements, soit 3000 par année. Cette loi s'est traduite par un demi-échec. Il n'a été construit que 10 000 logements en l'espace de sept ans, 4507 logements en 1967. Beaucoup de coopératives de construction n'ont pu admettre certaines dispositions contenues dans l'ordonnance d'application, concernant les salaires des locataires et la durée de l'aide.

Quel sera le résultat de la loi de 1964? Il est encore trop tôt pour porter un jugement définitif, mais sauf en ce qui concerne les handicapés et fort heureusement les familles comprenant au moins 4 enfants, la loi de 1964 a maintenu le taux de participation des pouvoirs publics prévu en 1958, soit prise en charge du 2% des intérêts hypothécaires.

Or, de 1958 à 1964 le taux des prêts en premier rang a passé de 3 ½ et 3 ¼ à 4 ¼ et 5%. Le coût de construction a subi également une augmentation, cela signifie que la montée des frais de construction et l'exploitation est, dans la majeure partie des cas, mise à la charge des locataires malgré une politique de caution. La nouvelle loi prévoyait cependant une mesure intéressante, dans une période de pénurie de capitaux: la Confédération mettait à la disposition des constructeurs des prêts s'élevant à 600 millions de francs. Cette somme pouvait être portée à 1 milliard moyennant nouvelle décision des Chambres, mais, toujours par raison d'économie, cette mesure-là n'est pas encore entrée en vigueur.

Protection des locataires
Une prise de position de «La Nation»

Au pied du mur

Alors que de 1947 à 1950, 10 000 logements étaient construits avec l'aide des pouvoirs publics, la nouvelle loi n'autorise le financement que de 5000 logements par an, pendant cinq ans, soit 25 000 au total.
Que la situation s'améliore, il faut l'espérer! Mais les divers rapports concernant l'exercice 1967 et le début 1968 relèvent que dans l'ensemble, la situation n'est pas satisfaisante.
La Commission fédérale du logement, dans un rapport publié en 1963 se déclare favorable au marché libre, mais elle précise honnêtement que cette mesure se traduira par une hausse des loyers anciens de 65%. Or, un très grand nombre de ces logements anciens sont occupés par des familles nombreuses de situation très modeste. Le passage du régime de la protection à celui de la surveillance s'est traduit par des hausses de loyers qui, dans l'ensemble de la Suisse, représentent un nombre impressionnant de millions.
Le 1er janvier 1970, les mesures de protection des locataires prendront fin, sans qu'il y ait à ce moment-là une véritable amélioration de la situation. On peut d'ores et déjà prévoir les conséquences de cette mesure.
Le Conseil fédéral a accepté deux postulats concernant les moyens de réaliser entièrement les buts prévus par la loi de 1964 et la mise à disposition de terrains à bâtir. Mais ce ne sont que des postulats. Celui déposé en 1962 par le conseiller national Wutrich en faveur de la protection des locataires n'a pas encore reçu de réponse de la part de l'autorité fédérale. Par contre le Conseil national a rejeté une proposition tendant à prévoir, déjà maintenant, la prolongation du régime de la surveillance dès 1970.
Mais les Chambres fédérales devront prendre position sur l'initiative en faveur du «droit au logement» patronnée par le Mouvement populaire des familles et appuyée, en Suisse romande surtout, par de nombreuses associations de tendances diverses. L'initiative a en effet abouti.
Il existe en Suisse une Communauté des consommateurs. Devant la situation peu satisfaisante du marché du logement, une Communauté du logement aurait également sa place dans notre économie. Une participation des organisations familiales serait entièrement justifiée.
Il existe fort heureusement dans notre pays des centaines de coopératives et de fondations du logement qui ont à leur actif l'édification d'un grand nombre de constructions. Beaucoup des logements en question sont réservés avant tout aux familles nombreuses. Les coopératives font le travail qui serait celui des autorités si elles n'existaient pas, mais l'appui des pouvoirs publics est indispensable. La construction de logements destinés à des familles modestes avec enfants n'est pas rentable. C'est pourquoi c'est avant tout l'affaire d'institutions ne poursuivant pas un but lucratif. Les coopératives et fondations sont groupées au sein de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) qui a pour tâche de coordonner l'activité de ses membres. L'USAL a créé un fonds de roulement, un fonds d'entraide et une caisse de prêts destinés à favoriser le départ de sociétés nouvelles.
La Section romande de l'USAL groupe une quarantaine d'entreprises, propriétaires de près de 7000 logements. Elle a l'appui de nombreuses autorités cantonales et communales. Elle a été fondée il y a une quarantaine d'années à Lausanne par M. Arthur Freymond, ancien syndic et M. Frédéric Gilliard, architecte. L'un et l'autre se sont succédé à la présidence durant plusieurs décennies. Dès ses débuts, le Cartel romand HSM a marqué l'intérêt qu'il porte au problème du logement, particulièrement à celui des familles nombreuses notamment, en acceptant d'assumer le secrétariat de la Section romande de l'USAL. Nous tenons à le souligner.

Notre article du mois dernier sur le postulat Debétaz et le problème du logement a rencontré un certain écho, et la *Gazette de Lausanne* comme la *Nouvelle Revue* en ont parlé.
Un correspondant, M. Arthur Walther, à Lausanne, nous écrit notamment:
«A Lausanne, selon des services officiels, sur un total de 178 logements neufs, 132 sont à vendre, soit une proportion des deux tiers. Les constructeurs de ces logements se livrent à une propagande intense, par lettres personnelles ou par annonces, afin de trouver des amateurs.
» Mais, est-ce bien là un apport appréciable en faveur du logement correspondant aux besoins réels de notre population? L'initiative privée, dans ce domaine, poursuit ardemment d'autres desseins que de servir la demande effective.
» Quant à étendre la protection éventuelle aux logements construits après 1947, il faut savoir que les hausses des loyers n'ont pas ménagé leurs occupants. Une manière d'attirer les futurs locataires consiste à fixer dès l'entrée un loyer décent, avec un bail de courte durée, puis d'augmenter ce loyer peu après. Le locataire qui a engagé des