

Objekttyp: **FrontMatter**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(1965)**

Heft 30

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

J.A. Lausanne Domaine 30 public

Le problème du logement: la clé est sous le paillasson

Le mot à l'affiche

Où en est l'initiative pour le droit au logement ? Depuis bientôt deux mois, sa trace s'est perdue. Curieuse expérience. Au moment où l'idée s'imposait parce que l'actualité la portait, parce que, à la question fallacieusement posée de la suppression du contrôle des loyers, elle semblait être la seule réponse possible, on sentit l'officialité freiner : une telle initiative n'avait aucune chance, le problème n'intéressait pas la Suisse allemande, avez-vous vu, déjà, réussir une initiative, jamais vous ne convaincrez les petits cantons, où prendrez-vous l'argent ? La concordance des avis était impressionnante. Quoi de plus naturel. La démocratie directe bouscule la hiérarchie dans la mesure où elle permet à des mouvements, non reconnus officiellement comme groupes de pression, d'intervenir dans le jeu politique. On disait donc qu'il y avait d'autres moyens plus souples, qu'il faudrait les étudier. Cela prendrait du temps. La bonne politique ne s'improvise pas. Mais le curieux de la chose, ce fut la manière dont, pour la votation de février, les milieux officiels redécouvrirent le caractère aigu du problème du logement. Partisans, adversaires n'avaient à l'affiche que ce mot. Tous voulaient construire et disaient que la politique des autres ne le permettait pas. Et pendant tout ce battage, les efforts de ceux qui étaient décidés à poser la question au peuple suisse sur le fond même du problème passaient à l'arrière-plan.

La Suisse, au bas de la statistique

Les arguments avancés, il y a quelques mois, sont pourtant toujours valables. Nous l'avons dit : le logement est désormais un problème permanent. Même si la pénurie était abolie, l'économie privée serait incapable de résoudre les problèmes sociaux de l'habitat : à quel prix mettra-t-elle un six pièces à la disposition d'une famille de six personnes ?

Or, le nombre de ceux qui affrontent des difficultés matérielles dépasse largement le 10 % de la population. En regard, il faut placer le fait que **la Suisse est un des pays européens où les pouvoirs publics accordent l'aide financière à la construction la plus faible, en proportion des logements achevés.** Beaucoup plus faible qu'en Suède, qu'aux Pays-Bas, qu'en Allemagne, qu'au Danemark, qu'en Autriche...¹ L'intervention de la collectivité s'impose donc par l'évidence de ces seuls chiffres comme une tâche permanente. Mais il va de soi qu'elle ne pourra, même avec la meilleure constitution et les meilleures lois du monde, suffire à tout.

Quels sont les obstacles ?

On évoque toujours l'absence de rationalisation et de préfabrication. Mais c'est un mot. La rationalisation est rendue difficile par le morcellement de la propriété privée et le mode de financement de la construction. C'est à ce dernier point que nous aimerions nous arrêter.

La pénurie des capitaux

La pénurie de capitaux, même si la liquidité semble aujourd'hui un peu meilleure, demeure grave dans le secteur du logement. Nous avons déjà eu l'occasion d'en donner les raisons. Le taux hypothécaire, parce qu'il détermine très directement le coût de la vie, est maintenu le plus bas possible. Pour juger de son importance, rappelons quelques points de repère : une augmentation de 1/4 % du taux hypothécaire correspond à une hausse des loyers de 5 %, à une hausse du prix du lait de 1,5 ct. Une hausse de 1 % entraînerait par le jeu des seules adaptations des loyers, une augmentation de l'indice de 7 à 8 points. Mais si le taux hypothécaire demeurerait trop bas comparé aux autres placements, il serait à craindre que les compagnies d'assurance et les déposants

donnent la préférence aux obligations d'emprunt de premier ordre, à rendements plus élevés. D'où pénurie dans le financement du logement.

Dans son dernier rapport annuel, la Banque centrale coopérative juge ainsi la situation :

« S'il s'avère, selon les constatations officielles, qu'il manque aujourd'hui, dans les secteurs hypothécaire et communautaire, de 1,5 à 2 milliards de francs pour parfaire le financement d'affaires conclues antérieurement, on devra s'attendre de ce côté également à toutes sortes d'ennuis et de surprises en dépit de l'injection fédérale, pas très efficace, de 200 millions de francs par le truchement de l'AVS. Si on ne réussit pas à combler ces trous dans un temps limité, il n'est pas douteux que le financement de la construction de logements en sera rendu encore plus difficile. Car l'aide que la Confédération a fait généreusement miroiter, ou les 300 millions supplémentaires d'argent à bon marché proposés par l'Union syndicale suisse pour encourager la construction de logements, ne suffisent pas et de loin à une solution efficace de cette tâche publique si importante et si brûlante : il y faut en même temps un financement généreux des projets qui échappent à l'aide fédérale. » Mais à cette difficulté s'en ajoute une autre qui est constante.

La dispersion des investissements

Ceux qui, par profession, pratiquent le placement immobilier, cherchent avant tout à répartir les risques. C'est la politique des fonds de placements, des assurances. Un immeuble dans chaque ville, dans chaque quartier ; de cette manière, ils s'assurent aussi une meilleure implantation publicitaire. « Cet immeuble appartient à la société X », vous rappelle une plaque gravée, même format que pour homme célèbre. Un placement de 30 logements est plus facile qu'un placement de 300 logements. Ainsi des sociétés qui drainent l'épargne et qui la concentrent, au lieu de rendre possibles des opérations d'envergure, dispersent et fragmentent leurs investissements ; elles empêchent de cette manière la réalisation de tout programme d'envergure.

La solution

Le format de D.P. n'est pas tel que nous écrivions des éditoriaux en page 1 pour renvoyer le lecteur à un article « dans le corps » du journal. Aujourd'hui, nous faisons une exception. Notre étude de « l'épargne négociée » aboutit à la conclusion qu'un fonds d'investissement syndical, largement alimenté, serait d'une importance telle qu'en une dizaine d'années le problème du logement (à l'exception du secteur social qui exigera, comme nous l'avons dit, une intervention permanente de la collectivité) pourrait être définitivement résolu.

Il serait possible à la fois : de réaliser des programmes d'envergure et de soustraire à la spéculation un secteur toujours plus important du marché immobilier.

En écrivant cette belle phrase, nous ne croyons pas chevaucher des chimères. La solution est là. C'est l'avis des praticiens que nous avons consultés. Jamais un projet, sans modification de la législation, sans éclats spectaculaires, ne nous a semblé capable de développer des conséquences aussi importantes. Un magnifique champ d'action s'ouvre pour le syndicalisme.

La clé est sous le paillasson. Cette clé, c'est l'épargne négociée.

¹ Commission économique pour l'Europe. Cité dans le Cahier de documentation n° 2 de la Commission sociale de l'Eglise libre du canton de Vaud et les Centres sociaux protestants de Genève et de Lausanne, consacré au « Problème du logement ». Cahier bien fait, bien documenté, sans statistiques abusives ; on y trouvera notamment une utile bibliographie.

Bi-mensuel romand
N° 30 1^{er} avril 1965

Rédacteur responsable : André Gavillet

Le numéro : 70 centimes

Abonnement pour 20 numéros :

Pour la Suisse : 12 francs

Pour l'étranger : 15 francs

Changement d'adresse : 50 centimes

Administration, rédaction :

Lausanne, Case Chauderon 142

Chèque postal 10 - 155 27

Imprimerie Raymond Fawer S.A., Lausanne

Les articles de ce numéro
ont été discutés ou rédigés par :

Nils de Dardel
Ruth Dreifuss
André Gavillet
Marx Lévy
Jean-Jacques Leu
Pierre Liniger
Serge Maret
Christian Ogay
C.-F. Pochon

Le N° 31 sortira de presse le jeudi 29 avril 1965