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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 29 (1957)

Heft: 10

Artikel: Projet d'aide fédérale destinée à encourager la construction de logements économiques

Autor: Weiss, M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124666

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: 16.07.2025

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

Projet d'aide fédérale destinée à encourager la construction de logements économiques

Ce projet, attendu depuis plus de six mois, est enfin sorti, sous forme de message du Conseil fédéral, le 28 juin écoulé.

Son origine est à rechercher dans les conclusions d'une sous-commission spéciale du contrôle des prix, chargée d'examiner le problème de la construction de logements à loyers modérés. Cette commission, chargée de cette étude en 1955 déjà, a déposé en septembre 1956 un rapport très complet, faisant un tour d'horizon de tout le problème du logement, et qui, tout en constatant que «l'encouragement à la construction de logements économiques incombe en premier lieu aux cantons et aux communes, estime que si l'on veut obtenir un résultat suffisant pendant la période de transaction, *l'aide de la Confédération est nécessaire* pour soutenir les efforts des cantons financièrement faibles et d'une façon générale, pour assurer efficacement le déclenchement de l'action envisagée.» Les lignes entre guillemets sont extraites du message fédéral. La question de principe étant clairement posée, le Conseil fédéral a bien dû se décider à adopter un projet d'aide effective répondant aux conclusions de la commission.

Il répond également aux postulats déposés dans ce but en 1955 et 1956 par les conseillers nationaux et aux Etats socialistes, MM. R. Bringolf, Steinmann et Möckli, et par M. Aebischer.

Le Conseil fédéral constate dans son message que la condition à réaliser pour permettre la suppression du contrôle des loyers est l'existence sur le marché du logement d'un nombre suffisant d'appartements vacants, et spécialement de logements à loyers modestes destinés aux ouvriers et employés. Or, cette condition est loin, très loin d'être réalisée, en particulier dans toutes les grandes villes de ce pays, et dans beaucoup de villes d'importance moyenne. Le message publie à ce sujet une statistique éloquente qui comprend toutes les villes de plus de 10 000 habitants et qui conclut à un nombre de logements vacants de 0,25 %, alors que le nombre admis pour que le marché soit libre est de 1 à 1½ %. C'est dire qu'on est loin d'avoir une réserve suffisante pour libérer le contrôle des loyers, et que les 8000 logements pour lesquels les mesures d'aide fédérale sont envisagées ne seront pas suffisants pendant longtemps, car ils suffiront à peine à compenser les démolitions et transformations de logements à loyers modestes qui continuent dans toute la Suisse à un rythme inquiétant.

Simple constatation, mais qui prouve d'une façon éloquente – s'il le fallait encore – les effets néfastes de la suppression brusque des subventions à la construction en 1949:

Il s'est bâti de 1950 à 1956 en Suisse 181 505 logements. Sur ce nombre, 27 130 l'ont été avec l'aide des pouvoirs publics, car plusieurs cantons, dont Zurich spécialement, n'ont jamais arrêté l'aide financière à la construction. Depuis 1953, les cantons de Bâle, Vaud, Genève, Neuchâtel et Lucerne ont voté des crédits, permettant la construction de logements à prix modérés.

En 1950, sur 19 374 logements construits, 9643 étaient encore en partie subsidiés, grâce au solde des subventions accordées en 1949, soit le 50 %.

En 1956, ce nombre est tombé à 2134 sur 31 188 logements construits, soit le 6,8 %. Ces chiffres sont éloquents!

Le Conseil fédéral avoue d'ailleurs dans son message (p. 13) qu'on avait institué à l'époque (en 1942) le subventionnement pour permettre de compenser la hausse *qu'on croyait momentanée* des prix de la construction, et *on pensait que cette hausse serait passagère* et que les prix se rétabliraient bientôt à un niveau *sensiblement* inférieur! On sait ce qu'il est advenu de ces prévisions que nous tenions personnellement pour fausses, il y a quatre ans déjà. Il conclut que *malgré ses inconvénients, le système des contributions à fonds perdus aux frais de construction est, dans certaines situations, le seul moyen d'encourager la construction*, aveu précieux, mais tardif!

Cela dit, et il était bon de le souligner, passons à l'exposé rapide des modalités envisagées par le message pour abaisser le coût de construction des 8000 logements envisagés (la commission en proposait 7000); et dont nous donnons l'essentiel ci-dessous.

L'aide fédérale est prévue de deux façons:

1. Une aide *indirecte*, consistant dans la création d'un organisme chargé de coordonner les efforts des particuliers et des pouvoirs publics dans tous les problèmes touchant à la construction de logements économiques. Cet organisme, sous la forme d'une commission consultative pour la construction de logements, travaillera d'une façon systématique et pourra donner des renseignements et des directives très utiles aux cantons, communes et autres organisations s'occupant du problème du logement, et ceci – enfin – d'une façon *permanente*. Nous espérons que son activité sera couronnée de succès.
2. Une aide *directe*, que nous résumons dans ses grandes lignes, les détails devant encore faire l'objet d'un arrêté d'exécution si le projet n'est pas modifié lors de sa discussion aux Chambres fédérales.
   a) total de logements à encourager = 8000 en quatre ans, soit 2000 par an au maximum, dans la règle. L'aide n'est pas accordée aux bâtiments comportant moins de dix logements, ni aux appartements de deux chambres, en règle générale, en aucun cas à ceux de une chambre.
   b) l'aide fédérale consistera dans la prise en charge par la Confédération de ½ % du taux de l'intérêt pendant vingt ans, *à la condition que le canton fournisse une prestation au moins trois fois plus importante...* Le canton pourra subordonner sa participation à la prise en charge d'une partie de la prestation par la commune. L'aide fédérale pourra être augmentée en faveur de cantons économiquement faibles. On doit faire toutes réserves sur la répartition de l'abaissement du taux de l'intérêt comme il est proposé. Il revient à faire supporter à la Confédération le quart de cet abaissement, et les trois quarts aux cantons et communes. La commission spéciale avait proposé moitié Confédération et moitié canton et commune, ce qui était équitable. Le résultat le plus clair de cette répartition incompréhensible, si elle n'est pas modifiée par les Chambres, permettra à certains cantons déjà peu enclins à s'occuper de ce problème, de ne rien faire du tout. Quant aux autres, ils regarderont à deux fois avant de participer à un financement aussi inéquitable. Cet abaissement de 2 % en tout du taux d'intérêt est exagéré, car le taux à payer sera réduit à 1½ ou 1¾ % seulement. Mais comme la prise en charge fédérale – et partant – celle des cantons et communes n'est prévue que pour vingt ans, cela implique un amortissement considérable des prêts durant cette période, donc finalement un taux d'intérêt et d'amortissement d'au moins 3½ %. Le bénéfice ne sera pas grand par rapport à la situation actuelle.

Il faut, à notre avis, que toute cette question soit revue, car elle risque d'annuler complètement les effets heureux qu'on attendait du projet.

c) si l'insuffisance de l'offre sur le marché de l'argent rend difficile l'obtention des capitaux destinés à financer la construction de ces logements, la Confédération peut faciliter les projets en prêtant des capitaux aux établissements de crédits jusqu'à concurrence de 30% du coût total, le total de ces prêts ne pouvant excéder 100 millions, ni une durée de quatre ans.

d) l'abaissement du taux de l'intérêt de ½% est prévu comme devant coûter à la Confédération ½ million par an, soit 30 millions en vingt ans.

e) le total des hypothèques ne devra pas excéder 90% du coût total des projets.

Nous ne pouvons pas nous étendre, dans le cadre de cet exposé, sur les modalités de détail à peu près incompréhensibles concernant l'accord et l'amortissement des prêts fédéraux aux établissements de crédit, car les conditions posées les rendront à peu près inacceptables. Ceux que cela intéresse pourront se procurer le message qui les renseignera (complètement?).

La date d'entrée en vigueur de l'arrêté n'est pas encore fixée, car le Conseil fédéral prévoit qu'il sera soumis à référendum. Cette décision est regrettable à notre avis, car elle retardera l'entrée en vigueur pourtant *urgente*, des mesures encourageant la construction de logements économiques. D'autre part, le cap du référendum est toujours une épée de Damoclès suspendue sur un projet qui, comme celui-là – nous le répétons – est *urgent*. C'est dire que rien ne pourra se faire avant le printemps 1958. C'est dommage.

M. Weiss.

L'industrialisation du bâtiment et les architectes

Rapport présenté au Conseil économique par M. Urbain Cassan, au nom de l'Ordre des architectes français

Tout le monde parle des techniques de la construction, le plus souvent à tort et à travers; chacun a ses théories, généralement dérivées de cette sorte de vertu magique que l'on prête à certains mots, aujourd'hui à la mode, et dont le sens n'est d'ailleurs pas le même dans tous les esprits.

L'Ordre des architectes, invité par le Conseil économique à donner son avis sur l'industrialisation du bâtiment, a voulu profiter de l'occasion pour apporter quelque clarté dans le débat.

Il s'est efforcé d'y parvenir dans l'exposé, dont le texte va suivre, fait par lui devant cette assemblée qui a sans doute estimé que les architectes, dont c'est le métier de construire, étaient aussi bien qualifiés que quiconque pour traiter d'un tel problème.

Le Conseil supérieur de l'Ordre des architectes.

Monsieur le Président, Messieurs,

Le Conseil économique a bien voulu entendre l'Ordre des architectes à l'occasion d'un problème qui touche de très près la profession de ses membres.

Les architectes en sont très honorés. Il faut aussi dire qu'ils sont un peu surpris, certains départements ministériels avec lesquels ils ont affaire et qui interviennent très largement dans la construction ayant perdu l'habitude de les consulter sur d'importantes questions qui, cependant, sont l'essence même de leur métier.

Ils expriment au Conseil économique toute leur gratitude et manifestent leur satisfaction en présence d'une heureuse exception, dans ce pays qui a peu à peu accoutumé de décider, sans leur avis, du sort des individus.

Nous répondrons d'abord à votre question, prise dans l'étroitesse de ses limites apparentes, en nous cantonnant aux modes d'exécution, en nous localisant dans l'immédiat. Mais comme nous pensons, certainement avec vous, que l'économie ne saurait se borner à l'instantané, ne se traduit pas par un bilan financier à court terme, n'ignore pas l'aspect futur de tout ce qui touche à l'homme, nous vous demanderons aussi la permission d'évoquer succinctement l'avenir; mais dans cette évocation, nous nous défendrons de donner le pas aux raisons d'esthétique dont nous n'oublions toutefois pas la valeur éthique; nous savons encore que les beautés du passé se révèlent aujourd'hui payantes, non point seulement par les devises qu'elles nous apportent, mais encore et surtout par la valeur impalpable, qui finit cependant par se monnayer un jour, du rayonnement et du prestige.

Malgré cela, nous ne ferons allusion qu'aux échos d'ordre social et économique qui se répercuteront sur d'autres ondes.

Rappelons auparavant quelques lieux communs.

En moins d'un demi-siècle, tout un faisceau convergent de facteurs terriblement agissants a perturbé, sans doute un peu partout dans le monde, mais chez nous avec une acuité singulière, ce que les naturalistes appellent l'équilibre biologique.

Loin de nous la pensée que celui-ci correspondait à un état social désirable, équitable et salutaire. Reconnaissons cependant que l'intervention de causes inopinées, les unes momentanées mais soudaines et brutales, les autres persistantes mais non moins agissantes, ont fait vaciller l'appareil humain et rendu difficile et compliqué son acheminement vers une nouvelle position d'équilibre.

L'un des plus importants facteurs de stabilité préoccupe, à des titres divers, la quasi-totalité des Français: *l'habitat.*

Les perturbations dans ce domaine sont d'abord dues aux destructions massives de deux guerres mondiales consécutives et aussi au législateur qui, aussitôt après le premier conflit, poussé par des mobiles, louables certes mais mal dirigés, a faussé le jeu des loyers.

Il faut y ajouter l'actuelle attraction des villes, l'augmentation des naissances, la longévité accrue, l'élévation du niveau de vie, la venue de besoins sinon de plaisirs nouveaux.

Ces dernières causes persistantes, peut-être plus agissantes quoique moins spectaculaires que les guerres, nous nous garderons de les analyser, de mesurer leurs interréactions de discerner les salutaires ou les dangereuses, de juger de l'opportunité de favoriser celles-là, de lutter contre celles-ci.