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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 33 (1961)

Heft: 11

Artikel: Rendement immobilier et marché du logement

Autor: A.W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125207

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

Rendement immobilier et marché du logement

Nous ne pouvons que souscrire à toutes les remarques contenues dans l'article qui va suivre en nous félicitant de les trouver dans un quotidien peu suspect d'étatisme. (Réd.)

Il se poursuit une campagne systématique en vue de prouver que le marché du logement va s'améliorant, de telle manière que les points névralgiques qui subsistent encore se limitent à quelques grandes villes. On fait ressortir que le taux d'accroissement des nouveaux logements, à Zurich notamment (30 %), est supérieur à celui de la population qui n'est que de 22 %. Cela représente une apparence de réalité sur la base des chiffres énoncés, sauf en ce qui concerne le nombre global des logements construits qui, contre toute logique, s'inscrit à rebours des besoins.

L'augmentation du coût de la construction, de 8 % environ en 1961, ainsi que le prix des terrains s'élevant de jour en jour, ont conduit à cette situation que, sauf aide des pouvoirs publics ou achats de terrains à des conditions encore raisonnables, le prix de location atteint maintenant et dépasse souvent cent francs la pièce. Cela pour des appartements modernes construits sans luxe excessif. Et si l'on va chercher dans les habitations résidentielles ce sont aussitôt des locations astronomiques.

Or, la majorité des constructeurs s'oriente vers ce genre d'habitation sans trop se préoccuper de savoir quels futurs locataires seront en mesure d'en supporter le coût. *Tout d'abord, la main-d'œuvre étrangère, les matériaux, les services techniques sont accaparés par ces constructions au détriment évident des projets de logements modérés qui sont d'un rapport moins intéressant pour les constructeurs et fournisseurs.*

Si l'on construit actuellement, ce n'est évidemment pas à perte, mais avec la certitude de pouvoir renter les capitaux engagés, sans compter les perspectives de revente qui sont l'objectif numéro un de beaucoup d'entreprises, sachant que les amateurs en quête d'un placement immobilier sont nombreux. En effet, le médiocre rendement des valeurs immobilières, en actions, descendu au-dessous de 1 % pour quelques-unes, incite les fonds de placement, les compagnies d'assurances, etc., à s'intéresser au marché immobilier, constituant une valeur durable en dépit de certains aléas et qui, en regard de risques monétaires éventuels, représente une garantie appréciable.

Il est difficile de juger le rendement exact des immeubles neufs, ou de construction récente, mais soumis au contrôle des loyers, ou même d'habitations déjà anciennes comprenant un bon bout de terrain, qui seront promises à la démolition. Peut-être pourrons-nous revenir sur le problème du rendement lorsque nous disposerons de données plus précises. Mais en attendant, il convient de préciser que le revenu net immobilier devrait se calculer sur le prix de revient de la construction et non pas sur le montant payé et surfait par le troisième ou quatrième acquéreur!

En attendant, il suffit de se référer aux renseignements fournis par les fonds immobiliers qui sont nombreux en Suisse, dont les bénéfices permettent de répartir aux porteurs de parts entre 4 et 4¾ % en général. C'est mieux que le rendement des obligations de premier ordre et c'est bien supérieur à ce que la plupart des actions rapportent aux cours actuels. Ce revenu s'obtient après déduction, par les fonds de placements immobiliers, des frais engagés, entretien, administration, gérance et dotation des réserves. Et ces résultats proviennent d'immeubles rapportant brut 6¼ – 6½ %, taux qui sert de base lorsqu'on établit le plan financier d'un immeuble grevé de toutes les charges habituelles.

En résumé, *nous avons d'une part des constructeurs qui s'obstinent à créer des appartements coûteux à la portée d'un vingtième à peine de la population et hors des moyens de la totalité des retraités représentant plus d'un dixième de la population de notre pays,* et d'autre part les besoins de logement de la classe moyenne vont croissant, s'aggravant encore de l'apport des jeunes générations, tandis que les appartements subventionnés, également en nombre insuffisant, sont destinés en dernier ressort à une catégorie de gens qui va plutôt diminuant en raison de l'amélioration des salaires et des doubles gains. Les résultats de cette politique à contresens commencent à se faire sentir. Au Tessin, on offre plus de 500 logements meublés qui ne trouvent pas preneur aux prix prohibitifs auxquels ils sont mis en location, faute d'une population stable capable de s'y intéresser. A Genève, où l'on construit avec grand luxe, il faut faire de la publicité jusqu'à l'étranger pour rechercher des acquéreurs ou locataires disposant de gros revenus.

D'autres aspects du marché du logement font ressortir certaines imprévoyances que l'on pourrait imputer aux autorités, si celles-ci usaient de moyens plus énergiques et plus efficaces. C'est un aspect secondaire de la question susceptible d'améliorer grandement le marché du logement.

En matière d'utilisation de la main-d'œuvre étrangère, par exemple, *l'affectation de celle-ci pourrait être subordonnée à la création prioritaire de logements à prix modéré.* Dans les cas de démolition que nous sommes loin de désapprouver, le permis nécessaire ne devrait être délivré qu'à la condition expresse que cette démolition sera effective dans un terme donné et que la reconstruction suivra aussitôt. Et nous n'aurions plus de maisons vides pendant des années!

La création d'appartements ou studios meublés, ou la transformation en meublé d'anciens logements retapés serait soumise à autorisation, comme cela se pratique à Genève.

Enfin, objet qui mériterait des développements plus étendus. Considérant que le coût de la construction proprement dite suit une marche irréversible et qu'il est surtout

Harlow New Town

Premier bilan d'une expérience passionnante

La route est assez longue, de Londres à Harlow et nous n'étions même pas sûrs que notre aimable chauffeur de taxi avait bien compris le nom de cette cité encore peu connue du charmant comté d'Essex.

A vrai dire, tout au long de ces 70 km., il nous parut que beaucoup d'endroits moins éloignés se seraient prêtés à cette expérience aussi bien que celui qui fut finalement choisi. Ce pays doucement vallonné est plaisant à traverser et on sait que les Londoniens ne craignent pas les distances mais tout de même...

La ville ne se signale, de loin, par aucun signe sensationnel: les avenues deviennent plus larges et quelques maisons hautes se profilent sur l'horizon entrecoupé de grands bouquets d'arbres remarquablement mis en valeur. C'est tout.

Après avoir passé devant quelques groupes d'habitations basses qui ont l'air d'avoir toujours été là, le taxi franchit un carrefour au pied d'une maison-tour de 12 étages et s'arrête sur un vaste terre-plein planté d'arbres tout neufs: c'est la gare routière; nous sommes arrivés. Le caractère dominant de Harlow-Centre est la presque totale banalité de l'architecture. (Pages 24 et 25.)

A cette heure de l'après-midi, le marché s'achève dans un très traditionnel remue-ménage de camions et de charrettes; des employés de la voirie lavent à grand jet la place comme toutes les places de marché du monde; la terrasse du restaurant est en désordre comme c'est le cas partout après le coup de feu: rien d'aussi peu spectaculaire que ces bâtiments de hauteur moyenne; aucun effet architectural. Nous nous arrêtons, déconcertés.

Ce n'est qu'insensiblement que nous prenons conscience: si nous assistons ici à une manifestation toute simple de la vie d'une cité, c'est qu'en réalité cette cité vit et c'est bien là ce qu'il y a de plus important. Au point que je suis aujourd'hui convaincu que cette absence d'élément de choc est probablement la meilleure preuve du succès de l'entreprise. Harlow n'est pas une cité achevée. Son centre comporte de grands vides qui doivent encore être meublés et qui sont réservés aux divers éléments devant en compléter l'équipement[1]. De ce fait, les premiers ensembles résidentiels paraissent isolés, inutilement éloignés. Le centre civique, incomplet, est boiteux. Mais à y regarder de près, une certaine vérité, un indéniable équilibre se dégagent de ces fragments.

Il ne s'agit d'ailleurs pas de transposer en pensée cette expérience sur le plan suisse par exemple: elle est anglaise, conçue et appliquée par des Anglais. Ces cités résidentielles à un étage, monotones, sont l'expression de leur mode d'existence de toujours. Ils s'y sentent à l'aise. Les ateliers, les usines où ils travaillent désormais sont à quelque vingt minutes de distance de ce home où ils ont transplanté sans peine leur famille, car il n'y a pas eu rupture avec l'ancien mode de vie.

Probablement est-ce là l'apport de Harlow.

Au cours de notre voyage de découverte dans cette cité relativement grande, nous avons particulièrement apprécié le centre secondaire de Tye-Green; la qualité architecturale, la netteté de conception de l'ensemble des boutiques, l'originalité de la bibliothèque, le centre médico-social nous ont séduits plus que le reste de la ville. Nos lecteurs pourront juger eux-mêmes de la belle ordonnance de ces éléments. (Pages 26 et 27.)

Il nous semble qu'il eût été possible de réussir partout à concilier cet indispensable respect de l'échelle humaine avec les exigences d'une architecture nette et bien affirmée.

Car, si nous admettons que poursuivre la beauté des effets plastiques n'est pas créer une cité, nous nous refusons pourtant à admettre que l'un doive se faire sans l'autre!

JPV

[1] Nous renvoyons le lecteur à l'article paru dans cette revue en juillet et qui illustrait remarquablement les problèmes que pose la création d'une ville nouvelle. *(Réd.)*

---

obéré par le prix de plus en plus élevé des terrains, *c'est sur celui-ci qu'il faut agir*. Le rapport normal de 15 % entre le prix de revient du terrain et celui de la construction est depuis longtemps dépassé. Ne conviendrait-il pas d'encourager l'édification d'immeubles locatifs avec droit de superficie afin d'éliminer un élément de renchérissement qui ira empirant, d'une manière qui procure certains avantages fiscaux ou autres aux propriétaires du sol, l'aliénation de celui-ci au profit de la collectivité étant réservée. On trouvera que nous allons un peu loin dans ce domaine, mais les excès de la spéculation nous y conduisent sûrement. Cela se fait déjà. *a. w.*

(Nouvelle Revue de Lausanne)