Rapport sur la situation du logement à Genève (1964)

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 10

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-125674

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

tion fit ressortir un certain désaccord entre le sociologue et le philosophe; Mme Jeanne Hersch rappela combien il est illusoire de croire que tous les problèmes comportent nécessairement une solution. Les besoins de l'homme sont contradictoires, les tensions qui les animent recèlent des obstacles insurmontables; les manières qu'avait l'homme d'être heureux autrefois ne peuvent pas être projetées dans le futur (on pourrait cependant faire remarquer que certaines «occasions» de bonheur varient peu à travers les âges: la nourriture, le sexe, la création esthétique, artisanale). Aujourd'hui, déclare Mme Hersch, on ne peut faire que pour le mieux, en laissant aux hommes des possibilités de choix.

Position quelque peu «idéaliste» dont la valeur fut cependant incontestable dans un débat risquant parfois d'être dominé par un positivisme naïf.

Réussir à ordonner une discussion réunissant une douzaine de personnes, sans verbiage ni confusion, et ce pendant plus de deux heures, constitue déjà un événement réjouissant. Les animateurs de l'entretien ont fait mieux encore: ils nous ont fait participer à leur impatience créatrice dans un domaine où s'enchevêtrent quelques-uns des problèmes capitaux de notre temps. L'urbanisme doit être, autant et plus que la bombe atomique ou la faim, l'objet de notre réflexion; car il est une chose que nos descendants ne nous pardonneront pas: c'est de n'avoir pas su regarder jusqu'au bout de notre nez.

Henri-Charles Tauxe, «Gazette de Lausanne».

Rapport sur la situation du logement à Genève (1964)

Rapport de la commission du logement (SYNTEC)

I. Introduction

Posons-nous tout d'abord quelques questions et ensuite établissons quelques principes.

Pourquoi nous, membres du SYNTEC, nous intéressons-nous particulièrement à ce problème?

Pourquoi le problème du logement est-il d'une telle actualité. Pourquoi y a-t-il une «crise du logement» en Suisse et particulièrement à Genève?

A la première question, nous pouvons répondre que la conscience de ce problème est vive parmi les membres du SYNTEC, d'une part, en tant que locataires, consommateurs, subissant, dans leur vie familiale, de même que les autres travailleurs, la crise du logement, et surtout de par leur vie professionnelle au cours de laquelle une partie de nos membres sont touchés personnellement par les questions de logement en tant que dessinateurs, techniciens, architectes.

Nous nous devons donc de participer activement à la recherche de solutions possibles, et pensons également répondre à certaines critiques et croyances de la population quant aux causes réelles de la crise, à certaines informations partielles tendant à faire croire que la responsabilité du manque et de la cherté des logements est due à l'augmentation des salaires des travailleurs du bâtiment et à la diminution de leur productivité, à l'arrivée de nouveaux étrangers, ou encore à la politique «dirigiste» du gouvernement qui ne laisse plus assez de liberté à l'initiative privée et entrave le retour à la libre concurrence, notamment dans le domaine du contrôle des loyers. Dans ces domaines, nous pensons utile d'éclairer le débat par une information moins partielle et si possible plus objective.

Répondons à la deuxième question. En effet, pourquoi y a-t-il crise du logement à Genève, alors que, quand on examine les statistiques fédérales, il y a à peu près autant de pièces que d'habitants, ce qui ferait qu'approximativement chaque habitant disposerait d'une chambre, ce qui paraît tout à fait admissible (voir annexe c). Nous constatons également que la Suisse sur le plan international est un des pays où le niveau de vie est le plus élevé et qu'en matière de logement la Suisse est parmi vingt-deux pays européens, au troisième rang quant au nombre moyen de personnes par pièce (voir annexe c).

Nous pensons que la nature de la crise du logement (comme d'ailleurs dans d'autres pays occidentaux) est intimement liée au système économique et social. La crise est due avant tout à une mauvaise répartition des loge-

ments entre les différentes catégories sociales de la population. Les plus touchés étant les classes économiques les moins favorisées. La crise revêt également un autre aspect économique lié au premier, c'est que l'on considère encore le logement comme une marchandise dont le marché est basé sur la conception du profit maximum et immédiat pour certains et non à la satisfaction d'un besoin réel pour tous. Nous estimons que cette inégalité, qui n'est pas le résultat d'un choix de ceux qu'elle défavorise, est une injustice sociale qui doit être supprimée. Nous considérons le logement, besoin élémentaire d'une société dite évoluée, comme devant être un droit, comme devrait être le droit à la sécurité sociale, à l'enseignement... En résumé, nous demandons la *démocratisation de l'habitat.*

Ces principes posés examinons plus en détail les éléments du phénomène du logement.

II. Analyse

A. Le logement vu du côté du consommateur (le locataire)

a) Nature et importance de la crise du logement

Ce que l'on appelle crise du logement se traduit par différents phénomènes:

Tout d'abord quasi-impossibilité de choisir son logement, sa grandeur, son emplacement, le loyer (si ce n'est pour des loyers extrêmement élevés que ne peuvent payer des personnes aux moyens restreints). Il y a crise quantitative, c'est-à-dire manque d'un certain nombre de logements et crise qualitative, touchant à la qualité du logement quant à sa conception, ses dimensions, ses qualités constructives, son emplacement dans un contexte urbanistique mal aménagé, le prix du loyer, etc.

Actuellement les deux faces du problème sont liées. Pour que le choix d'un logement puisse se faire normalement il faudrait qu'il réponde aux conditions citées plus haut et qu'en plus un certain nombre de logements soient inoccupés (mais plus parce que les loyers sont trop élevés). Ce nombre doit correspondre, selon certains spécialistes à 1 à 2 % du total des logements, en plus de la satisfaction normale. (Pour Genève, cela nous donnerait 1000 à 2000 logements.)

Quant au nombre de logements manquants correspondant à une satisfaction normale, les bruits les plus divers circulent, 4000, 6000, 10 000! chiffres basés plus sur une impression ou un jugement particulier du problème qu'à une analyse scientifique sérieuse.

b) Qui est touché par la crise et quelles sont les conséquences?

Comme nous l'avons dit précédemment ce sont surtout les catégories sociales les moins favorisées par la prospérité de notre société qui sont les plus touchées, que ce soient les vieillards, les étudiants, les ouvriers et les employés. Pour s'en convaincre, il suffit d'analyser quelques données.

Le recensement fédéral de 1950 (malheureusement nous ne possédons pas encore les résultats de celui de 1960), nous donne des résultats relativement démonstratifs (voir annexe C 3). Nous voyons par exemple que plus les locataires appartiennent à une classe sociale modeste plus ils sont serrés dans leur logement (pour une famille de 4 personnes, un directeur disposerait d'un 5½ p., un employé d'un 4 p. et un ouvrier d'un 3 p.). Le loyer est certainement une des causes principales de cet «entassement». Un directeur ou un ouvrier consacrent pour leur loyer une part à peu près égale de 10 % de leur revenu (l'un pour un 5½ p. et l'autre pour un 3 p.) alors qu'un employé consacrerait une part supérieure de 13 à 15 % pour un 4 pièces. On peut également citer une étude faite par le bureau cantonal de statistique de Zurich, sur le cas de Dietikon où l'on remarque que plus le ménage a un faible revenu, plus la part qu'il consacre à payer son loyer est élevée. Nous pensons qu'une étude faite à Genève actuellement donnerait les mêmes résultats inéquitables.

Sur un total de 99 500 logements environ à Genève en 1962, 62 500 sont des logements construits avant 1947 (voir annexe B 1), c'est-à-dire dont les loyers sont contrôlés. Or sur ces 62 500 combien de logements sont habités par des classes privilégiées payant un loyer correspondant presque au prix d'un HLM? Peut-être 15 000, peut-être 25 000! (Champel—Tranchées—Vieille-Ville, les Quais, etc.). On peut également relever les scandales dont la presse s'est emparée, ces derniers temps, sur l'exploitation éhontée des ouvriers étrangers en particulier. Est-ce que ce sont des cas pathologiques ou est-ce que la situation est plus généralisée qu'on ne le pense?

Voyons maintenant un autre phénomène sociologique qu'engendre une politique du logement et de l'urbanisme mal pensée. Une grande partie des logements à prix bas et habitée par des classes modestes se trouve dans des quartiers vétustes, aux conditions hygiéniques douteuses, et également, fait plus récent, nous assistons à l'exode des classes modestes dans des quartiers de HLM très excentriques par rapport au centre ou au lieu de travail (Onex, Lancy, Meyrin, Bel-Air, etc.). Nous ne nions pas la nécessité d'agrandir l'agglomération, mais nous pensons que cela s'est fait d'une façon arbitraire, au gré des spéculations sur les terrains, et non d'une façon rationnelle et pensée. Les causes sont certainement les mêmes que celles qui créèrent les quartiers des Pâquis, des Eaux-Vives, au siècle dernier.

Nous assistons donc à la naissance de nouvelles banlieues, avec peu ou pas d'équipements collectifs (centres culturels, sociaux, sanitaires, commerce, transports, etc.), dont les habitants sont souvent obligés de venir chercher

en ville, au prix de nombreux déplacements, en plus de ceux dus aux nouveaux éloignements des lieux de travail. Il est évident que ces déplacements ajoutés au prix souvent élevé du loyer, et aux dépenses nécessaires pour équiper un nouveau logement, ne vont pas sans grever d'une façon parfois dramatique un budget familial.
Outre cette aliénation économique, on commence à constater une aliénation morale et physique, bien des fois relevée par des spécialistes sociologues, médecins psychiatres, responsables des églises, etc. (à ce sujet, voir enquêtes de R. Dubois, dans la *Tribune de Genève,* ou d'une façon plus générale, les travaux des sociologues français sur les grands ensembles)[1].
A l'heure actuelle où l'homme, le travailleur, est sollicité par une vie intense, il lui est nécessaire de trouver le calme dans un logement sain, en ayant la possibilité de choisir son logement et de lui donner l'importance qu'il désire dans sa vie familiale (par exemple le choix d'un logement plus confortable au lieu d'une voiture ou des voyages, choix d'un logement en ville ou à la campagne, dans un immeuble locatif ou villa familiale, etc.). Ce choix sera évidemment limité par la volonté et les possibilités économiques de la collectivité.
Nous pensons qu'il n'est pas exagéré de dire que le tiers de la population habitant Genève n'est pas logé dans des conditions normales. Soit que la famille dispose d'un logement trop petit, vétuste ou mal équipé, soit trop éloigné du lieu de travail, des équipements collectifs ou, enfin, que le loyer soit trop élevé par rapport au salaire (ou plusieurs causes à la fois). Evidemment il est très difficile de déterminer ce que nous appelons une situation normale. Seule une étude sociologique nous permettrait de déterminer certains paliers, certaines normes, mais nous pensons à première vue que chaque habitant devrait pouvoir disposer d'une chambre, d'un certain confort (chauffage, eau chaude, bains, aération, soleil, etc.) et ne pas être obligé de consacrer une part plus importante qu'un 10 à 15 % de son revenu au logement (à ce sujet, voir annexe B 3, qui nous montre que le Suisse est l'habitant d'Europe qui consacre la part la plus importante de son budget familial à son loyer).

[1] Chombart de Lauwe (notamment «La Vie quotidienne des Familles ouvrières»), R. Kaës. «Vivre dans les Grands Ensembles.»

[2] Voir annexe A, Urbanisation.

B. Le logement vu du côté du producteur

Dans ce chapitre nous allons essayer de dégager les causes de cette crise (voir à ce sujet annexe A, Population, qui donne quelques indications générales sur la population en 1962, son évolution et le phénomène d'urbanisation. Et l'annexe B – logements – situation en 1962, production, investissements, loyers).

1. *Les causes sociales*

a) L'augmentation démographique

Comme nous le savons, Genève est particulièrement sensible à ce phénomène dont l'aspect est multiple: afflux des populations des régions défavorisées vers de plus favorables, afflux de gens de la campagne vers les villes, gain des naissances par rapport aux décès, vie moyenne plus longue, etc.
Nous n'allons pas dans ce chapitre prétendre à une analyse démographique, mais simplement constater que Genève est un des cantons suisses dont l'augmentation de population est la plus forte[2], due surtout au gain migratoire plus qu'au gain des naissances sur les décès. Donc évolution dont l'évaluation est assez difficile à prévoir (sans une politique de migration bien définie) étant donné sa forte dépendance de la situation internationale.

b) Les nouveaux besoins sociaux

Aussi bien l'évolution économique du niveau de vie, que le style de vie influencent grandement les besoins globaux en logements. On cherche à obtenir des logements toujours plus confortables – et les jeunes désirent obtenir beaucoup plus rapidement qu'avant leur indépendance. L'augmentation du temps des loisirs amène de nouvelles activités (bricolage, jeux, réunions sportives, culturelles, clubs, etc.) qui demandent de nouveaux locaux (intégrés au logement ou au quartier). Un fait également important est le développement du tourisme, et la multiplication des résidences secondaires (chalets, week-end, etc.).
Toutes ces raisons font apparaître un besoin en nouveaux logements. Ces besoins seront beaucoup plus difficiles à mesurer que ceux dus à l'augmentation démographique. Une autre cause qui entre en ligne de comtpe est due à la sous-occupation d'une partie des logements. Cette sous-occupation, que l'on peut considérer comme un privilège, a des raisons telles que: transmission de logements de génération en génération, génération, possibilités élevées permettant d'acquérir un logement luxueux, intérêts à conserver un logement dont le loyer est contrôlé, etc. Il sera certainement difficile d'éliminer avant une génération ces privilèges. Aussi devra-t-on tenir compte du fait qu'il faut construire plus de logements que nécessaire.

2. *Les causes économiques*

Le processus économique lié à la construction se concrétise par le prix de vente – ou plutôt de location – du logement: le loyer.
Essayons d'analyser ce processus et regardons quels sont les éléments composant le prix du loyer.
Tout d'abord une définition générale: une personne, ou un groupe financier, possesseur d'un capital, désire l'investir dans une affaire immobilière dans le but de retirer un profit maximum. Ce groupe financier chargera un courtier, un architecte de rechercher un terrain pour la construction. Le cas inverse peut également se présenter:

c'est le propriétaire du terrain qui cherche un groupe constructeur pour vendre son terrain (ou également le propriétaire du terrain et le financier ne font qu'un).
Le terrain trouvé, l'architecte établit un plan financier qui déterminera quel sera le prix du loyer et les dimensions des pièces en fonction du prix du terrain, de la construction, des charges et du rendement du capital investi.
L'élément «naturel» devant empêcher les surprofits ou les spéculations (dans l'optique du libéralisme économique) est l'équilibre entre l'offre et la demande, c'est-à-dire qu'un logement lancé sur le marché à un prix trop élevé ne trouvera pas d'acquéreur. Mais il faut reconnaître qu'actuellement ce mécanisme ne fonctionne plus, les demandes de logements étant nettement supérieures à l'offre. L'acquéreur ne choisit plus son logement entre les différentes offres, mais se contente de prendre ce qu'il trouve, souvent à n'importe quel prix. Le logement n'est pas un besoin dont on peut se passer, que l'on peut restreindre facilement.
A ce sujet, il est significatif de voir dans nos journaux la publicité d'une agence immobilière qui résume bien la situation: «Se nourrir et se loger, deux nécessités vitales donc deux placements solides.»
Dans ces conditions, il n'y a pas d'espoir de voir la situation s'améliorer, le rétablissement d'un marché de logements à des prix concurrentiels étant illusoire. Nous voyons donc l'Etat intervenir d'une façon toujours plus forte dans ce domaine, intervention qui se généralise de plus en plus dans les pays d'Europe. Nous verrons plus loin quelle est la politique d'intervention de l'Etat.

a) Le plan financier d'une opération
Les capitaux investis dans une construction courante proviennent pour environ 20% d'un apport de fonds propres (qui peut-être le terrain), le 80% étant constitué par un emprunt bancaire (65% pour l'hypothèque de 1er rang, et 15% pour l'hypothèque de 2e rang). Le loyer est calculé sur la base d'un rendement brut de 6 à 7% sur le coût de l'opération. Cet intérêt sert à payer l'amortissement et les intérêts des hypothèques, les charges d'entretien et de gérance de l'immeuble et au bénéfice (intérêt sur les fonds propres).

Exemple de plan financier:
Pour un immeuble de 200 logements représentant un total de 600 pièces situé en troisième zone d'expansion (proche de l'agglomération). Taux d'occupation de 1 (1 m² de plancher construit pour 1 m² de terrain). Surface brute d'une pièce = 23 m². Rendement brut de 6,5%.
Coût de l'opération:

		Fr.
Construction	48 300 m³ à Fr. 140.—	6 750 000.—
Terrain	13 800 m² à Fr. 200.—	2 750 000.—
Aménagements extérieurs		200 000.—
Taxe d'équipement		350 000.—
Intérêts intercalaires + frais (6% du total)		600 000.—
	Total opération	10 650 000.—

Etat locatif
Fr. 10650000.— à 6,5% de rendement brut = Fr. 690000.— d'état locatif total;
690 000 : 600 pièces = *1150 fr.* la pièce par année.
Ce qui représenterait pour un 4 pièces un loyer mensuel de Fr. 383.— par mois (415 fr. avec les charges).

b) Le prix du terrain
Le sol n'est pas une marchandise que l'on peut produire ou importer. Sa surface est limitée. Donc plus la surface construite augmente, plus la surface des terrains disponibles diminue, et par conséquent, selon la loi théorique de l'offre et de la demande, plus les prix vont monter. Mais évidemment, d'ici à ce que la surface totale du canton soit construite (actuellement, seul le 60% est utilisé en dehors des surfaces agricoles).
Le prix du terrain par rapport au coût de la construction peut atteindre selon les zones de construction une proportion allant de 10% (dans certaines parties de troisième zone d'expansion, il est maintenant plutôt de 30%), jusqu'à 100% et plus en ville. Dans la 4e zone B rurale, il peut atteindre le 20%. Le prix des terrains à bâtir pouvant varier entre 15 fr. à 10 000 fr. le m². Donc le terrain peut prendre une part plus ou moins grande dans le prix du loyer (pour le cas de 10% de la construction, il représenterait – dans l'exemple ci-dessus – une augmentation de loyer de 75 fr. la pièce par année et de 450 fr. pour le cas où il représenterait le 100%).
Nous voyons qu'il faut être prudent dans ce domaine, mais qu'il s'agit d'un facteur important lors de la fixation du prix du loyer.
Mais nous pensons que le rôle le plus néfaste joué par le jeu de la concentration du sol aux mains de propriétaires privés est dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire; car, si le logement est encore pour le financier une marchandise rentable, il n'en va pas de même pour les équipements collectifs. C'est là surtout où la collectivité paie la spéculation.

c) Le coût de la construction
Le coût de la construction est un élément qui joue un rôle important dans le prix du loyer mais qui, contrairement aux autres éléments, terrain et rendement, ne peut varier que dans une faible proportion.
Les facteurs de production dans la construction sont[1]:
Les matériaux. Leur coût représente environ le 60% du coût total.

[1] La plupart des données fournies dans ce chapitre proviennent d'études faites par la CEE (Commission économique pour l'Europe). «Les politiques gouvernementales et le coût de la construction», 1959. «Le financement du logement en Europe», 1958. «Le coût de la construction des logements en Europe», 1963. «Coût, répétition, entretien», 1963.

La main-d'œuvre. Son coût représente environ le 22% du coût total.
Le reste, frais généraux, investissements, bénéfice, représente le 18% du coût total.
Le coût de la construction (en Suisse comme dans la plupart des pays d'Europe occidentale) est très élevé, si on le compare avec le revenu moyen de la population ou avec le coût d'autres produits. Actuellement, le prix de revient d'un logement correspond environ à quatre fois le gain annuel d'un ouvrier de l'industrie. Les tendances de l'évolution depuis environ 50 ans montrent que le coût de la construction a progressé beaucoup plus que les salaires (ce qui n'est pas le cas en Suisse sur une plus courte période de 10 ans). Quelles sont les raisons du coût élevé de la construction. Elles sont de plusieurs ordres, et nous les analyserons séparément.
Nature du produit;
Nature de la demande;
Organisation de l'appareil de production.
Contrairement à d'autres produits, le logement demande des matériaux de grandes dimensions et souvent d'un poids important, ce qui pose des problèmes de transport et de manutention que l'on ne trouve pas dans d'autres produits.
Dans ce domaine on va de plus en plus vers le remplacement de l'homme par les machines, de même que dans le montage des éléments. Mais l'économie réalisée ne le sera que sur la main-d'œuvre qui ne représente que le 22% du coût total, mais n'agit pas sur le volume du matériau. Si l'on veut réaliser une économie réelle, il faut également rechercher une économie dans le volume et le poids des matériaux.
La maison diffère également des autres articles manufacturés en ce sens que l'on exige d'elle habituellement une durée de vie plus longue (une voiture, un réfrigérateur = 10 ans; un logement = 50 ans). C'est en partie cette exigence qui fait que l'on construit le logement avec des matériaux lourds et durables, qui constituent un handicap pour l'industrialisation en usine.
Le problème sera donc de réduire les dépenses en matériaux en élucidant le problème de l'allègement, sans pour cela nuire à la durée du produit.
Nature de la demande
Nous avons déjà vu en partie ce problème sous chiffre 2*a*.
La demande effective de l'industrie du bâtiment est instable (augmentation démographique brusque, conditions de crédits et taux d'intérêts, dépréciation économique, élévation du niveau de vie, etc.). Cette instabilité se répercute sur la structure de l'industrie, qui, pour passer à l'industrialisation – nécessitant de gros investissements – devrait avoir une assurance quant à la production à long terme.
D'autre part, la demande est très variée quant au type de logement, et elle est presque exclusivement locale (vous n'achèteriez pas un logement français ou anglais comme vous le faites pour une voiture).
Ces différents facteurs expliquent, en partie, la structure de l'industrie du bâtiment: multiplicité des entreprises ayant une production moyenne peu importante, investissements faibles et manque de permanence de l'organisation de base. D'autres raisons expliquent le coût élevé de la construction. La demande est constante, et il est beaucoup moins probable que, comme dans d'autres industries, une diminution du prix se traduise par une augmentation significative de la demande. Cet aspect en renforce un autre, qui explique la difficulté de réduire le coût de la construction. A savoir l'assurance que les pouvoirs publics aideront probablement à maintenir, par le moyen de subventions, une demande effective correspondant à des besoins sociaux de la population, et cela sans agir sur les coûts. D'autres facteurs s'opposent à une expansion de la demande par la réduction en coût du capital: la réduction réelle du coût n'accroît pas nécessairement le volume des capitaux consacrés à la construction; en effet, on rencontre des difficultés de plus en plus grandes à rassembler les capitaux pour maintenir la demande effective. En maintenant le mécanisme économique actuel, une réduction du coût serait certainement annulée par un relèvement du taux d'intérêts.
Toutes ces raisons font que les pouvoirs publics sont obligés d'intervenir d'une façon toujours plus importante.
Organisation de l'appareil de production
On peut distinguer quatre stades principaux dans la construction de logements: démarrage de l'opération, établissement du projet, préparation et organisation de la production, exécution des travaux.
Le démarrage de l'opération est du ressort du maître de l'ouvrage (Etat, coopérative, sociétés immobilières, particulier, etc.). C'est lui qui fixe le programme et réunit les capitaux. Le but principal d'une société immobilière ou d'un particulier est de tirer un profit du capital investi.
Le deuxième stade est l'établissement du projet, qui est fait en général par l'architecte en collaboration avec le maître d'œuvre, les ingénieurs, les techniciens.
Les 3e et 4e stades sont du ressort de l'entrepreneur qui n'intervient pas lors de l'élaboration du projet. L'entrepreneur n'est pas un, lors de la construction d'un immeuble, mais une multitude d'entreprises (du moins chez nous en Suisse) correspondant aux différents corps de métiers (environ une vingtaine).
Une remarque générale peut être faite:
La structure traditionnelle de l'industrie du bâtiment (par rapport à l'industrie mécanique par exemple) a deux conséquences importantes du point de vue de l'abaissement des coûts: d'une part, les divers participants au processus de construction n'ont pas tous le même intérêt à abaisser les coûts et, d'autre part, les mesures prises à cette fin par certains d'entre eux peuvent être difficiles à appliquer à toute l'industrie.

Il faut remarquer également le peu de coordination et de collaboration entre les différents participants – étant donné leurs intérêts différents et leurs buts individuels – en vue d'arriver à une construction rationnelle.
Quelques considérations plus précises sur notre appareil de production: voir annexe D.
Une des premières choses que l'on constate à Genève, c'est l'extrême dispersion des entreprises de construction. En 1962 on comptait environ 1000 entreprises employant environ 20 000 personnes, et dont le 75 % emploient moins de 20 ouvriers.
Il y a non seulement une dispersion des corps de métiers, qui travaillent sans aucune collaboration, mais également à l'intérieur de chaque branche. Dispersion également pour la conception, l'étude, si l'on sait qu'il y a à Genève environ 250 bureaux d'architectes.
Si notre production veut s'orienter vers l'industrialisation, il sera nécessaire d'opérer une certaine rationalisation de l'appareil. Spécialisation et coopération sont nécessaires à la recherche aussi bien dans le domaine technique que spatial (aménagement de l'espace construit). Un simple bureau d'architecte ne peut pas consacrer le temps nécessaire à la recherche – d'ailleurs il serait absurde que 250 bureaux fassent chacun leurs recherches personnelles; une certaine centralisation est nécessaire. On constate d'ailleurs que le temps qui devrait être consacré au projet est de plus en plus diminué au bénéfice de celui consacré à la recherche et à l'étude des affaires, et la meilleure solution est celle qui permet de caser le maximum de logements sur un terrain minimum, cela souvent aux dépens de l'habitabilité. Il est également intéressant de constater que'n moyenne les architectes consacrent presque autant de temps à l'étude d'une villa pour une famille qu'à celle d'un immeuble pour 100 familles. Il devient donc nécessaire, dans le logement, de grouper les études. Pourquoi les 250 bureaux d'architectes étudieraient-ils 250 fois le même détail de porte, le même escalier, le même 4 pièces (à peu de chose près)?
Il devient également de plus en plus nécessaire que l'architecte travaille en équipe avec d'autres spécialistes (ingénieurs, sociologues, économistes, etc.), et cela d'une façon expérimentale, non pas seulement par une expérience personnelle dont la valeur est subjective, mais scientifiquement. Chaque construction devrait être analysée à travers le temps, tant au point de vue de la construction que de l'habitabilité. Cela permettrait de corriger, au gré des expériences, les constructions futures et d'obtenir une certaine continuité. Cela devient nécessaire si l'on veut sortir du conformisme technique et spatial actuel. Sur ces points, il nous semble très juste de relever une recommandation de la 8e conférence internationale des étudiants en architecture «de faire entrer dans le domaine scientifique des connaissances qui permettront à l'architecture d'être un humanisme avant d'être une technique».
Il faut également relever d'autres points importants quant à la formation des architectes, qui devrait être faite «en fonction de leur rôle au sein d'une équipe d'urbanisme» et «dans la perspective de l'industrialisation», cela également pour les techniciens et dessinateurs, et de toute la main-d'œuvre du bâtiment.
Nous sommes entrés un peu plus en détail dans un domaine qui nous intéressait plus particulièrement, mais d'une façon générale nous pensons que le problème est le même dans les entreprises qui devront s'orienter vers l'industrialisation. Actuellement on ne peut pas dire qu'elles aient dépassé le stade artisanal. On ne peut pas attendre de la petite entreprise qu'elle emploie un personnel hautement qualifié, ou qu'elle tienne en réserve des machines ou des matériaux comme cela se fait dans l'industrie. L'industrialisation de l'entreprise est plus difficile étant donné que cela nécessitera des investissements assez importants en matériel technique qui ne peuvent être rentés que sur des séries assez grandes et sur un certain laps de temps. De nouveau, comme pour les bureaux d'études, cela suppose un certain regroupement, mais qui peut être dangereux envisagé dans un système économique de marché: ces entreprises groupées se transformant en monopoles et faisant les prix qu'elles veulent, qui annuleraient les gains dus aux progrès techniques (c'est d'ailleurs ce que nous constatons actuellement pour les entreprises de «préfabrication»).

d) Le rendement du capital

Le marché des capitaux est un élément très important dans la construction des logements. C'est la disponibilité en capitaux qui dicte en grande partie le volume des constructions. D'autre part ce marché est indépendant de toute évolution démographique nécessitant de nouveaux besoins; nous avons encore des souvenirs de ces restrictions suivant certains événements politiques internationaux (crise du canal de Suez, de Cuba) ou afflux (ouverture à gauche en Italie), alors que l'augmentation démographique ne subissait que peu de changements. Donc une économie dictée par le marché des capitaux et non par les nouveaux besoins.
Le financement d'une opération peut se définir comme suit:
Les capitaux investis comprennent les fonds propres (env. 20 % du total pouvant être le terrain) et les hypothèques (1er rang 65 %, 2e rang 15 %).
Le loyer est constitué par un rendement brut (sur le total de l'opération) de 6 à 7 % (max. 5 % pour HLM, 6,5 % pour HLC). Ce rendement brut comprend les intérêts hypothécaires et amortissements, les charges d'entretien et de gérance, et enfin du bénéfice. L'immeuble peut se revendre sur la base d'un rendement brut de 5 à 6 % (ce qui représente environ 1 % de bénéfice – compensation du risque du constructeur).
Maintenant que nous connaissons un peu mieux les différents facteurs composant le prix du terrain, le coût de la

construction et rendement du capital, voyons dans quelles mesures ils peuvent être modifiés et par la même occasion faire varier le prix du loyer.

Reprenons notre exemple précédent de plan financier où le loyer atteignait *1150 fr.* la pièce par an.

Admettons quatre hypothèses possibles de variation vers lesquelles il faudrait tendre.

1. Le prix de construction passerait de 140 fr. le m³ à 126 fr., soit une diminution de 10 %, ce qui paraît tout à fait possible partant d'une rationalisation et d'un contrôle de la production et cela sans diminution de salaire. L'économie réalisée sur la construction serait de 665 000 fr. Le loyer de la pièce serait de *1080 fr.* (— 6 %).

Remarque: Si, seuls, les salaires des ouvriers du bâtiment diminuaient de 10 %, le loyer serait de 1140 fr. (— 0,9 %). Donc nous voyons l'influence relativement faible d'une seule diminution des salaires.

2. Le prix du terrain passe de 200 fr. le m² (prix du marché) à 10 fr. le m² (valeur réelle du sol «support»), soit une diminution de 95 %, l'économie réalisée serait de 2 610 000 fr. Le prix du loyer de la pièce serait de 855 fr. (— 26 %). (Si le prix du terrain était de 50 fr. le m², le loyer serait de 920 fr., soit — 20 %.)

3. Le rendement brut du capital passe de 6,5 % à 4 % (soit les intérêts hypothécaires et l'entretien). Le financement serait le suivant:

hypothèque 1er rang	Fr.		Fr.
65 % de	10 650 000.— à 3,75 %	=	260 000.—
hypothèque 2e rang			
15 % de	10 650 000.— à 4,75 %	=	76 000.—
fonds propres 20 %	—		—
Entretien	10 650 000.— à 1 %	=	106.500.—
Total état locatif			442 500.—

Le prix du loyer de la pièce serait de *740 fr.* (— 36 %). (Si les fonds propres atteignaient un rendement de 5 %, le loyer serait de 920 fr. la pièce, donc — 20 %).

4. Les hypothèses 1, 2 et 3 cumulées, le loyer «idéal» se calculerait de la façon suivante (admis: 5 % de rendement des fonds propres):

Coût de l'opération:		Fr.
Construction	48 300 m³ à Fr. 126.—	6 085 000.—
Terrain	13 800 m² à Fr. 10.—	138 000.—
Aménagements ext.		200 000.—
Taxe équipement		350 000.—
Intérêts intercalaires + frais		450 000.—
		7 223 000.—

Financement:	Fr.		Fr.
hypothèque 1er rang			
65 % de	7 223 000.— à 3,75 %	=	176 000.—
hypothèque 2e rang			
15 % de	7 223 000.— à 4,75 %	=	52 000.—
Entretien	7 223 000.— à 1 %	=	72 000.—
Fonds propres			
20 % de	7 223 000.— à 5 %	=	72 000.—
Etat rendement locatif de 5,15 %			372 000.—

Loyer 372 000 fr.: 600 pièces, *620 fr.* la pièce par an (—46 %). Ce qui représenterait pour un quatre pièces un loyer mensuel de 250 fr. avec les charges.

Conclusions du ch. 2 (causes économiques)

Nous constatons donc que les trois éléments, coût de la construction, prix du terrain et rendement du capital, qui forment le prix du loyer, ont une valeur économique différente.

Nous avons, d'une part, le coût de la construction qui est en grande partie lié à des facteurs techniques et sociaux (nature de la demande, du produit, matériaux, main-d'œuvre, salaires, etc.), coût qui ne pourra varier que dans une faible proportion et cela quel que soit le système économique de notre société. C'est ce que nous appellerons les facteurs «objectifs». Mais il ne faut pas minimiser l'importance de ces facteurs qui prendront certainement une part de plus en plus grande.

D'un autre côté, nous avons les facteurs en relations directes avec l'organisation économique de notre société, soit le prix du terrain, le rendement du capital et certains aspects de la production (peu ou pas de concurrence des entreprises), qui ne sont pas dus à des éléments «objectifs» nécessitant un travail, un effort de production, mais principalement orientés vers la recherche d'un profit maximum. Cette «liberté» économique rapporte peut-être beaucoup à certains mais coûte encore plus cher aux autres: les locataires. Coût élevé d'une part par les bénéfices des capitalistes (particuliers, sociétés immobilières, banques, etc.) et, d'autre part, par le gaspillage engendré par la structure de notre production.

Nous pensons qu'il est illusoire de vouloir résoudre le problème du logement sans modifier les structures économiques de notre société. En résumé, remplacer une économie du profit par une économie des besoins.

C. Politique du logement des pouvoirs publics et des groupes d'intérêts

De ce côté, il faut remarquer que peu de locataires sont organisés en tant que groupe de pression. Les locataires sont moins bien organisés que certains propriétaires ou même que les automobilistes (ACS - TCS). Ils sont donc trop faibles pour faire entendre efficacement leurs revendications. Cela vient certainement, d'une part, du manque de conscience des responsabilités collectives (le locataire est une personne ayant beaucoup d'initiative tant qu'il n'est pas logé, mais cet effort disparaît aussitôt le besoin satisfait. Il pense plutôt à intriguer auprès des régies, des relations, qu'agir avec ses semblables). Et, d'autre part, de l'incertitude due aux conditions précaires du marché du logement (nous l'avons vu récemment dans une série de scandales dévoilés par les journaux gene-

vois, où certains locataires étaient exploités honteusement et n'osaient protester de peur de perdre le peu qu'ils avaient).

Les intérêts immobiliers

Il nous semble que la politique des intérêts immobiliers est très bien définie dans le «Rapport de la Commission d'étude du logement» du 19 février 1961 de la Chambre genevoise immobilière qui invita à participer à cette étude les «organisations représentatives de l'économie genevoise et des milieux de la construction». Nous notons la participation des associations patronales, de régisseurs, de l'Interassar, des établissements de crédits, etc. Il est intéressant de voir qu'aucun syndicat ouvrier ou d'employés n'a été consulté. Il faut croire que ce sont des éléments négligeables en tant que représentations économiques. Nous notons également que cette étude a été conduite en collaboration avec le Conseil d'Etat et que la brochure «Mission de l'urbanisme genevois» en cite abondamment quelques conclusions (Parti libéral).

L'objectif à atteindre était de «redonner à l'initiative privée la possibilité de se consacrer plus activement à la construction, pour les classes modestes et moyennes de la population, de logements concurrentiels répondant aux besoins et aux possibilités des locataires».

Nous ne voulons pas ici nous étendre plus longuement sur cette étude, qui par ailleurs présente certaines données intéressantes; nous nous contenterons de donner quelques mesures proposées pour arriver au but cité plus haut:

augmentation de la densité (habitants au m² de sol)

diminution de la taxe d'équipement

réduction du degré de confort et de la surface des pièces pour les HLM. D'autre part, ils accusent les syndicats de salariés d'être autant, sinon plus, responsables de la crise du logement que les spéculateurs.

A part cela, ils demandent certaines mesures sur lesquelles nous sommes d'accord «en gros», telles que:

planification des programmes de construction

coordination des corps de métiers

et demandent au Conseil d'Etat la formation d'un Comité de liaison formé par les responsables du Département des travaux publics et ses collaborateurs, les entreprises, les architectes, constructeurs et main-d'œuvre, ainsi que des organisations économiques engagées dans la construction.

Comme nous le voyons, l'économie privée avoue son incapacité à faire face au problème du logement sans prendre une série de mesures antisociales (diminution du degré de confort et de surface, etc.) ou, à la rigueur, en prenant des mesures ne la touchant que très peu mais ayant une influence négative sur les intérêts de la collectivité (augmentation de la densité, diminution des taxes d'équipements – ces équipements qui sont d'ailleurs absolument insuffisants).

Nous attendons toujours les appartements de 700 à 800 fr. la pièce («Mission de l'urbanisme genevois») que l'initiative privée doit nous construire. Evidemment cela serait possible «artificiellement» en prenant certaines mesures préconisées plus haut ou en diminuant les impôts immobiliers, mais qui payerait finalement le coût de l'opération?

III. Conclusions générales

Nous estimons que le logement occupe une place très importante dans la vie sociale et économique de l'individu et de notre société. Il devient de plus en plus urgent de trouver une solution au problème si l'on ne veut pas que la situation sociale se détériore toujours plus.

Mais pour cela il faut déterminer avec plus de précision l'importance que l'on donne au logement par rapport aux autres besoins individuels et collectifs.

Nous constatons que la crise du logement n'est pas due seulement au manque de logements, mais également à la mauvaise qualité d'une partie des logements et aux prix élevés des loyers. La crise a surtout comme conséquence *une inégalité* de la répartition des logements selon les catégories sociales de la population, les plus modestes étant les plus touchées. Nous pensons qu'il est nécessaire et urgent de revendiquer une justice sociale dans ce domaine en particulier et de demander la *démocratisation de l'habitat.*

Nous avons vu le rôle important que joue notre système économique sur le loyer et la qualité du logement. Nous pensons qu'il est illusoire de résoudre d'une façon rationnelle et efficace le problème du logement sans une réforme de notre système économique, dont le but principal est la recherche du profit, et qu'il faut promouvoir une économie des besoins.

Il est évident que le remplacement d'une économie du marché par une économie des besoins implique une optique différente de notre vie sociale et économique actuelle, qui se soucie plus d'une satisfaction immédiate des besoins, dans une consommation effrénée et dispersée, plutôt que d'envisager l'avenir et le rôle de l'homme et de la société.

Une économie des besoins nécessite:

1. La connaissance des besoins actuels et futurs, connaissance que seule une étude scientifique nous permettrait d'acquérir.

En matière de logement il faudrait connaître quelle va être l'augmentation de la population, l'évolution de la famille, l'évolution du niveau de vie, du pouvoir d'achat, la nature des logements actuels, l'évolution du temps des loisirs, etc.

2. Un choix.

Il faut faire un choix d'ordre éthique entre nos différents besoins. Il n'est plus possible, à l'heure actuelle, de satis-

faire tous nos besoins: notre pays a peut-être d'autres devoirs plus urgents à accomplir!
Il faudra, par exemple, choisir l'ordre d'importance à donner: au logement, aux loisirs, à l'enseignement, à la défense nationale, à la sécurité sociale, à l'aide aux pays en voie de développement, etc., ou la satisfaction immédiate de nos besoins souvent superflus. Nous pensons que ce choix est primordial si nous ne voulons pas nous disperser et gaspiller nos efforts.

3. Planification.
Si l'on veut être assuré que la réalisation des différents choix atteigne bien son but, il est nécessaire de faire un plan prévoyant la répartition et l'exécution dans le temps. Dans ce sens la planification de l'économie devient une nécessité (par exemple, à quoi servirait-il que le travailleur se prive de certains besoins, si le bénéfice n'en revient pas à la collectivité mais à quelques-uns), nécessité d'ailleurs ressentie dans bientôt tous les pays du monde à des stades divers, et dans des buts souvent différents. C'est aux travailleurs de veiller à ce que cet instrument œuvre en faveur de la démocratie et d'une meilleure répartition des richesses de notre monde. Si l'on veut que notre «démocratie politique» soit réelle, il faut qu'existe également une démocratie économique. C'est pour la démocratie économique que les travailleurs, les syndicalistes doivent lutter.
Cette perspective à long terme ne doit pas faire oublier certaines possibilités d'améliorations immédiates (surtout dans le domaine technique de notre profession, pour l'amélioration des salaires, pour les logements sociaux, etc.).

IV. Propositions

En vue de la détermination d'une politique syndicale du logement, notre orientation devrait se définir comme suit, dans les différents domaines:

1. Politique foncière, tendant à donner toujours plus de pouvoirs à la collectivité, la liberté économique dans ce domaine relevant de l'intérêt particulier plus égoïste que l'intérêt collectif.

2. Politique de subventionnement des loyers pour les classes sociales modestes, mais sans perdre de vue la nécessité d'un contrôle des loyers et des prix de construction, effort qui doit être fait parallèlement. Nous pensons qu'à l'avenir ce subventionnement devra être remplacé par une politique des revenus permettant à chacun d'obtenir un logement selon ses besoins (le subventionnement des «économiquement faibles» au logement ne devrait plus exister: c'est admettre que notre société à ses «pauvres»).

3. Réforme de l'appareil de production en vue d'une industrialisation de la construction, réforme qui touchera aussi bien l'entreprise, les bureaux techniques que l'enseignement.
L'industrialisation exige une certaine concentration, une programmation et un développement de la recherche et du travail en équipe, surtout avec la collaboration des sciences sociales afin d'éviter que cette industrialisation ne soit que technique et devienne inhumaine.
La concentration nécessaire à l'industrialisation devra s'accompagner, parallèlement, d'un contrôle des entreprises par la collectivité, afin d'éviter une concentration aux mains de quelques-uns des profits d'une telle opération. Il serait nécessaire d'étudier les conséquences sur le plan économique et social d'une telle politique.
Dans tous ces domaines le SYNTEC, particulièrement, doit avoir un rôle à jouer. Mais nous sommes conscients que, seuls, notre poids serait faible. Il faut, si les travailleurs désirent pouvoir se loger dignement, une collaboration de toute la population et groupements organisés.

Annexes

A. Population

Tout d'abord quelques renseignements généraux sur la qualité de la population dont chaque individu est un consommateur de logement.
Les chiffres seront ceux du recensement fédéral du 1er décembre 1960 (les saisonniers sont donc en grande partie inclus).

1. Total population du canton: 259 234 dont 136 573 femmes (52%)

Origine:	Genevois	79 312	(30%)
	Confédérés	118 496	(46%)
	Etrangers	61 426	(24%)
Etat civil:	Célibataires	108 112	(42%)
	Mariés	123 986	(48%)
	Veufs	17 595	(7%)
	Divorcés	9 541	(3%)

Dépendance économique

Total population active (exerçant une profession): 136 990 (53%)

Employeurs	8 615	(6%)
Personnes travaillant à leur propre compte	7 134	
Membres coopérants de la famille	2 531	
Employés	50 679	
Ouvriers	61 747	
Employés de maison	6 284	

(Donc les salariés représentent environ le 80% de la population.)

Classe économique:

Agriculteurs, sylviculteurs	3 966	(3%)
Industrie et métiers	43 213	(31%)
Construction	12 220	(9%)

Commerce, banque		
Transport	37 508	(28%)
Hôtellerie	8 062	(6%)
Autres	32 021	(23%)

Ajustement pour:	1963 (fin octobre)	1962 (fin octobre)
Population totale	296 647	284 502
dont saisonniers	11 443	9 610

Remarque: Pour nous, ce qui est intéressant, c'est de relever les proportions d'employeurs (6%) par rapport à l'importance des salariés (80%). Il est évident que la situation économique des salariés peut être fort différente selon leur position.

2. Evolution démographique:
Ces dix dernières années (1953-1962) la population a augmenté de 30% (213 000 en 1953 et 279 000 en 1962). Le 90% est dû au gain de l'arrivée de nouveaux habitants (immigrants) sur les départs (émigrants) et le 10% étant dû au gain des naissances sur les décès. Cet apport extérieur étranger a toujours été caractéristique à Genève. En 1913 il représentait plus de 40% de la population totale pour atteindre un minimum de 10% en 1945 et remonte sans cesse jusqu'à nos jours (24% en 1960). Nous avons parlé ici de la population résidente à laquelle il faudrait ajouter les saisonniers (env. 10 000) et les frontaliers (env. 6000) qui n'en font pas partie. Donc nous voyons que l'élément d'augmentation le plus instable est dû à l'apport des étrangers; les Genevois et les Confédérés augmentent d'une façon constante et régulière.
Voir chapitre Urbanisation à la fin du paragraphe Production et investissements.

B. Logements

1. *Situation en fin 1962*
Total des logements existants: 99 500.
Remarque: Ce chiffre a été calculé sur la base du recensement fédéral, qui accuse par rapport aux statistiques cantonales un retard pour 1960 de 3146 logements (90 419 contre 93 565), cette différence provenant essentiellement de bureaux et résidences secondaires qui ne sont pas enregistrés sur le plan cantonal. Le chiffre réel de logement est donc celui du recensement.
Total de pièces correspondant à ces 99 500 logements: environ 284 000. Ces 99 500 logements se divisent en plusieurs catégories.

Logements soumis au contrôle des loyers et datant d'avant 1947 (sans HLM)	62 500	(63%)
Logements subventionnés (HLM, etc.)	11 000	(11%)
Logements à loyers libres (après 1947)	26 000	(26%)

Catégories de logements (cuisine incluse):		
Studios et 2 pièces	19 000	(19%)
3 pièces	33 000	(33%)
4 pièces	24 000	(25%)
5 pièces	11 000	(11%)
6 pièces et plus	12 000	(12%)
	99 500	(100%)

2. *Production et investissement*
Le nombre de logements construits pendant la période 1953-1962 est d'environ 31 000 (ce qui représente env. 85 000 pièces sans la cuisine). La production annuelle est assez irrégulière: de 2300 logements construits en 1953, elle passe à 4600 en 1957 pour redescendre à 2000 en 1958 et enfin atteindre près de 6000 en 1962. La moyenne annuelle de 1953-1962 étant de 3100 logements, ce qui représente un taux moyen de 12,6 logements pour 1000 habitants, taux assez élevé quand on le compare à celui de la Suisse et d'autres pays: Suisse 7,9 – Etats-Unis 8 – URSS 10,7 et France 5,7. Evidemment ces taux sont des taux globaux sur l'ensemble du territoire et non un taux urbain comme c'est le cas pour Genève.
La valeur immobilière totale du patrimoine de logement peut s'estimer en 1963 à plus de 2,5 milliards.
Les investissements consacrés à la construction de logements à Genève de 1953 à 1962 ont été de l'ordre de 1,7 milliard, soit, par année, environ 50 millions en 1953, pour passer à 375 millions en 1962.
Ce qui représente un investissement moyen par année de 650 fr. par habitant (1300 en 1962). Les investissements dans la construction de 1953 à 1962 ont été légèrement supérieurs (55%) aux investissements de toutes les constructions (y compris routes, bâtiments publics, industries, etc.), mais sans l'entretien de bâtiments privés qui peut être estimé à 200 fr. par habitant et par année.
Pour donner une idée de l'importance des investissements dans la construction, citons quelques chiffres[1]:
La formation brute du capital fixe intérieur représente dans la majorité des pays d'Europe de 15 à 30% du produit national brut (Suisse 27,8%). La moitié environ (Suisse 64%) de ces investissements est consacrée à la construction (logements, génie civil, travaux publics, etc.). Dans la moitié des pays d'Europe, la part du logement dans la formation du capital brut dans la construction est de 35 à 45% (Suisse 41,3%). Il s'ensuit que 3 à 5% environ (Suisse 7,6%) du produit national brut sont consacrés à la construction de logements neufs.

Suite du paragraphe 2. Evolution démographique
Urbanisation (accroissement de la population des villes)
L'urbanisation est un phénomène mondial, sensible surtout dans les pays industrialisés (chaque année la population mondiale s'accroît de 50 à 60 millions. Dans certains pays industrialisés la population urbaine peut représenter le 70% de la population totale). Genève est particuliè-

[1] Bulletin statistique du logement de la construction en Europe.

rement sensible à ce phénomène, étant donné la grande proportion de la population urbaine qui représente environ le 90% du total. Le canton n'a pas d'arrière-pays, ou d'autres points d'attraction, pour absorber cette augmentation.
Pour illustrer ce phénomène d'urbanisation, voyons quelques chiffres de populations.

Accroissement de la population de 1950 à 1960:

	des cantons	des villes	densité 1960 (m² sol productif)
Berne	+ 10,9 %	+ 18,1 %	158
Vaud (Lausanne)	13,8 %	28,4 %	1162
Bâle-Ville	14,8 %	23,7 %	1260
Zurich	22,5 %	19,6 %	628
Genève	27,8 %	28,1 %	1175
Moyenne suisse	15,0 %		

Nous voyons donc pour Genève (et Zurich) que l'augmentation de la population du canton (27,8% en 10 ans) est due essentiellement à l'augmentation de l'agglomération (28,1%).

3. *Les loyers* (en 1962)
On peut diviser les logements en trois grandes catégories de loyers:

1. Les logements datant d'avant 1947 dont les loyers ont été bloqués et sont contrôlés par l'Etat. Ils représentent environ le 63% du total des logements. Leur loyer peut être estimé entre 300 à 600 fr. la pièce par année (100 à 200 fr. par mois pour un 4 pièces sans les charges).

2. Les logements construits par les collectivités publiques ou avec leur aide (HLC – HLM, coopérative, etc.) qui représentent le 11 % du total et ont été construits surtout à partir de 1948. Leurs loyers s'étendent en gros entre 350 et 440 fr. la pièce (140 à 185 fr. pour un 4 pièces).

3. Les logements construits par l'initiative privée depuis 1948, soit environ le 26 % du total des logements existants. Leurs loyers sont de l'ordre de 600 à 1300 fr. et plus la pièce par année (200 à 435 fr. par mois pour un 4 pièces sans les charges).

Augmentation des loyers
Examinons quelle a été l'augmentation moyenne des loyers depuis le contrôle des prix en 1947: nous obtenons pour Genève, en 1962, un indice de 182 (1947 = 100). C'est-à-dire qu'un appartement dont le loyer était de 100 fr. en 1947 passait à 182 fr. en 1962 (cela est une moyenne pour tous les logements).

Comparons avec les loyers d'autres villes suisses:

	1947	1962
Berne	100	141
Zurich	100	144
Bâle	100	165
Genève	100	182
Moyenne suisse	100	156

Nous voyons donc que Genève est la ville, en Suisse, dont les loyers ont le plus augmenté depuis 1947.
L'indice moyen des prix de consommation (pour 1947 = 100) était en 1962 d'environ 162 pour la Suisse, donc légèrement supérieur à l'indice du loyer. Ce qui veut dire qu'en rapport avec les autres produits de consommation, pour la Suisse, le logement est l'une des marchandises qui a le moins augmenté (cela est certainement dû, en partie, au fait que le logement est une marchandise qui se consomme sur un très grand nombre d'années, 50 à 100 ans).
Loyers exprimés en % des dépenses familiales dans les pays d'Europe (CEE 1957):

Italie	1,8 %
France	3,4 %
Pays-Bas	5,6 %
Royaume-Uni	7,4 %
Norvège et Belgique	7,8 %
Danemark	8,1 %
Suède	8,2 %
Allemagne occidentale	9,8 %
Suisse	12,2 %

La Suisse est donc un des pays d'Europe où les habitants consacrent (en moyenne) pour le loyer la part la plus élevée par rapport au total des dépenses familiales (sans tenir compte du confort).

C. Les logements et leurs habitants

Sous ce chapitre nous allons analyser quelles sont les conditions d'habitat de la population. Pour cela, nous nous baserons sur des statistiques cantonales et fédérales (surtout le recensement fédéral des logements de 1950. Nous ne possédons pas encore les résultats du recensement de 1960, mais nous ne pensons pas que la situation ait changé fondamentalement).

1. Nombre de personnes par logement, moyenne globale
En novembre 1962 la population résidente était de 286 000 personnes (avec les saisonniers) et se répartissait dans 99 500 logements. Ce qui représente en moyenne 2,87 personnes par logement. En 1950 ce taux était de 2,92 et en 1941 de 2,66, en 1930 de 3,20.
Si l'on considère qu'un nombre peu élevé de personnes par logement est un signe de confort (ce qui n'est pas certain), on peut dire que la situation va en s'améliorant.

2. Nombre de personnes par pièce. Moyenne globale
Ce taux nous permet mieux d'apprécier le degré de confort, mais ne tient pas compte de la structure familiale.
Le taux sera exprimé par un nombre de personnes par pièce habitable (sans la cuisine), donc, plus le taux est bas plus le confort sera grand.

En 1962 pour Genève le taux moyen est de 1,03 personne/pièce (285 000 personnes avec les saisonniers, habitant dans 284 000 pièces). En 1950 ce taux était, selon le recensement fédéral, de 1,01. Nous voyons donc une certaine détérioration de la situation.

Taux moyen d'autres villes suisses en 1950. La situation genevoise étant la plus défavorable:

Saint-Gall	0,74
Bâle	0,85
Zurich	0,92
Berne	0,93
Lausanne	0,96
Genève	1,01

Taux moyen dans d'autres pays (ce taux pers./pièce est compté avec la cuisine) (CEE 61-62):

Royaume-Uni	0,67
Etats-Unis	0,67
Belgique	0,68
Suisse	0,70
Suède	0,83
France	0,96
URSS	1,51

La Suisse est ici en bonne position.

3. Nombre de personnes par pièce (recensement fédéral 1950):

a) Selon la condition de détention

Moyenne globale	1,01	(100 % de logements)
Logement occupé par propriétaire	0,63	6,5 %
Logement occupé par locataire	1,03	
Logement occupé par coopérative	1,03	93,5 %

Nous voyons donc les propriétaires dans une situation plus favorable que les locataires (une famille de 4 personnes «propriétaire» disposerait d'un appartement de 6½ pièces, et la même famille «locataire» d'un appartement de 4 pièces).

b) Selon l'état civil

Divorcés	0,63	(23 % des logements)
Veufs	0,79	
Célibataires	0,78	(13 %)
Mariés	1,10	(65 %)

c) Nombre de personnes par pièce et loyer par pièce (par année) selon la situation sociale de l'occupant (1950 ville de Genève)

Situation sociale	Occupants par pièce habitable	Loyer par chambre et par année	% du total de logements
1. Personnes de condition indépendante	0,92	437	17 %
dont: professions libérales	(0,68)	(459)	(2 %)
Usines, industries, métiers	(1,02)	(420)	(6,5 %)
2. Employés entreprises privées	0,95	469	20 %
dont: directeurs	(0,72)	(524)	(2 %)
Employés commerce, subalternes	(1,02)	(462)	(12 %)
3. Fonctionnaires, employés services publics	0,89	511	8 %
dont: supérieurs	(0,73)	(560)	(1 %)
subalternes	(0,95)	(521)	(6 %)
4. Ouvriers entreprises privées	1,31	399	31 %
dont: industries et métiers	(1,32)	(398)	(20 %)
services domestiques	(1,43)	(378)	(2,5 %)
5. Ouvriers services publics	1,27	407	4 %
6. Rentiers, pensionnés, sans profession	0,81	425	20 %
Moyenne	1,01	437	100 %

Exemple (interprétation des moyennes):

Un directeur d'une entreprise privée ayant une famille de 4 personnes disposerait d'un logement de 5½ chambres au prix de 2900 fr. par an. Si l'on admet un revenu de 30 000 fr. par an, le loyer représenterait le 9,7 % de ce revenu (1,8 % pour chaque pièce).

Un ouvrier d'entreprise privée ayant également une famille de 4 personnes disposerait d'un logement de 3 chambres au prix de 1200 fr. par an. Si l'on admet un revenu de 12000 fr. par an, le loyer représenterait le 10% du revenu (3,3 % par pièce).
Si l'ouvrier désirait obtenir l'appartement des directeurs, il devrait consacrer le 24 % de son revenu au loyer.

Les employés de commerce ou les fonctionnaires (subalternes) consacrent entre 13 et 15 % de leur revenu pour leur loyer.

D. La construction

Le coût de la construction à Genève est actuellement de 125 à 180 fr. le m³ pour les immeubles d'habitation (moyenne 1962: 140 fr.), ce qui représente, par rapport au coût total de l'opération, un 50 % à 80 % (selon zone et prix du terrain).

L'augmentation du coût de la construction peut être estimée à 30 % de 1953 à 1962.

Main-d'œuvre

En 1962, environ 20 000 personnes sont employées dans le secteur du bâtiment (environ 15 % de la population active). La moitié de cette main-d'œuvre est d'origine étrangère à la Suisse. Depuis 1953 le total a augmenté d'environ 60 % (presque uniquement par l'apport des étrangers – saisonniers compris).

Sur ces 20 000 travailleurs, un peu plus de la moitié est affectée dans les entreprises de maçonnerie.

Le volume des salaires versés en 1962 représente environ 180 millions (soit 9000 fr. par personne). L'évolution du salaire d'un ouvrier du bâtiment se chiffre par une augmentation d'environ 50 % de 1953 à 1962.

Les matériaux

Les principaux matériaux utilisés dans la construction sont le ciment, le gravier, la brique, la chaux, le bois, le métal. La Suisse est un gros fournisseur de chaux et de ciment (4 millions de tonnes produits en 1962).

Le prix des matériaux (qui représente le 60 % du prix total de la construction a augmenté de 1953 à 1962 de 31 % (France 40 %, Angleterre 21 %, USA 8 %).

Les entreprises

Genève compte (en 1962) environ 1000 entreprises du bâtiment qui se répartissent comme suit:

729	entreprises	emploient	de	1 à 20	personnes
180	»	»	de	21 à 50	»
45	»	»	de	51 à 100	»
25	»	»	de	101 à 200	»
11	»	»	plus de	201	»

ce qui représente un total d'environ 20 000 ouvriers.

P.-S. – Un complément sur le chapitre «C» sera publié ultérieurement.

L'expansion démographique dans le monde posera de lourds problèmes à brève échéance

Soixante-trois millions d'âmes, davantage que la population conjointe de la France et de la Tchécoslovaquie – une fois et demie la population française – tel est le chiffre d'accroissement annuel de la population du globe terrestre. Vers le milieu de 1962, celle-ci comptait 3 milliards 135 000 000 d'êtres humains, augmentant à un rythme moyen de 2,1 %, précise l'annuaire démographique des Nations Unies pour 1962, justement.

La région du monde où «l'explosion démographique» est la plus forte est l'Amérique centrale, zone des Caraïbes comprise. Le rythme d'accroissement annuel, depuis 1958, y est de 2,9%.

Numériquement, c'est l'Asie orientale qui présente l'accroissement démographique le plus important, avec 74 millions d'âmes de plus en 1962 qu'en 1958. Au moins 20% de la population humaine du globe se trouve sur le continent chinois. Les estimations officieuses – aucune précision formelle n'a été fournie à ce propos aux Nations Unies – font admettre qu'en 1958 cette population se situait entre 670 et 680 millions d'âmes.

Les plus peuplés des pays du globe, après la Chine, sont, dans l'ordre: l'Inde: 449 millions; l'Union soviétique: 221 millions; les Etats-Unis: 197 millions; le Japon: 95 millions; le Brésil: 75 millions; la République fédérale allemande: 55 millions; le Royaume-Uni: 53 millions.

Le bulletin indique que la population française était en mars 1962 de 46 450 000 habitants.

En superficie, par ordre décroissant, les dix pays les plus vastes du monde sont: l'Union soviétique, le Canada, la Chine, les Etats-Unis, le Brésil, l'Australie, l'Inde, l'Argentine, le Soudan et l'Algérie.

En ce qui concerne les populations des villes, Tokyo reste la plus peuplée avec 8 613 000 habitants en octobre 1962, puis New York qui en avril 1960 en comptait avec ses faubourgs 7 781 984. Encore faut-il dire que la zone métropolitaine de New York dépasse avec ses 247 kilomètres carrés, celle de Tokyo.

Pour établir l'ordre d'importance numérique des villes du monde ayant plus de 3 millions d'habitants, le bulletin démographique de l'ONU ne tient compte que des territoires municipaux proprement dits; c'est ainsi que Shangaï est placée après Tokyo et New York avec 6,9 millions d'habitants. Viennent ensuite: Moscou (6 millions 317 000), Bombay (4 422 165), Pékin (4 010 000), Chicago (3 550 404), Le Caire (3 418 400), Rio de Janeiro (3 223 408), Tien-Tsin (3 320 000), Leningrad (3 180 000), Londres (3 179 980), Sao Paulo (3 164 804), Osaka (3 151 000), Mexico (3 050 000).