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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 1

Artikel: La construction de logements : problème brûlant de notre époque

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125953

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: 01.07.2025

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

La construction de logements: problème brûlant de notre époque

Investissement nécessaire

Personne n'imaginera qu'il n'y ait ici aucune question pressante à résoudre. Une économie en voie de croissance a besoin d'un *accroissement de ses bases. Indiscutablement, le retard est énorme.* On ne pourra y remédier que par des investissements. Les communes ont besoin de *crédits;* les prêts de longue durée à un taux bas leur sont nécessaires. Si une commune veut se développer, si elle veut équiper des terrains à bâtir, elle ne pourra le faire sans *capital étranger.* C'est là que réside une importante difficulté dans le cadre des projets fédéraux en matière de construction. Quelle est la commune qui acceptera sans autre de laisser construire deux cents à trois cents nouveaux appartements sur son territoire si une école n'est pas construite en même temps, si les plans des canalisations pour l'eau et autres ne sont pas établis? Comment une commune, en proie à des difficultés financières, acceptera-t-elle la venue de ces centaines de nouvelles familles qui, en raison de leurs revenus modestes, occuperont des logements à loyer bas. Il lui faudrait, pour empêcher une diminution de ses *ressources fiscales,* que de nouvelles sources d'impôts surviennent simultanément (industries); sinon, où donc la commune ira-t-elle chercher l'argent nécessaire au coût de sa croissance?

Nous sommes ici devant un large fossé. Ces problèmes ne sont pas résolus. Dans aucune commune, les citoyens ne sont disposés à accepter une augmentation massive de la population et un endettement anormal qui entraînera des augmentations massives d'impôts.

Si nous voulons sérieusement encourager la construction rationnelle de logements par la création de grands ensembles, la Confédération et les cantons devront encore étudier de manière approfondie, avec les communes, les problèmes de l'équipement et toutes les questions d'infrastructure.

Nous avons tous intérêt, notamment en regard de la pénurie catastrophique de logements, que des communes de moyenne et petite importance puissent se développer *dans le cadre d'un aménagement.* Ces communes, cependant, ont besoin de *subventions* de la Confédération et des cantons pour les équipements nécessaires – notamment en cas de constructions d'immeubles sociaux. Aussi longtemps que ce problème n'est pas résolu, ces communes n'auront aucun intérêt à ces constructions, et les autorités communales feront bien de réfléchir attentivement à toutes les conséquences.

On ne songe souvent pas assez à ces questions. Nous ne voulons pas non plus transformer en dortoirs les communes sises en périphérie des grandes villes. Une telle commune ne vit pas, elle est simplement une excroissance de la grande ville. Ces communes également devraient avoir la possibilité de croître de façon organique, c'est-à-dire qu'il faudrait leur donner, à l'aide de plans de zones, la possibilité de se développer en des directions différentes. Elles devraient avoir un rapport équilibré en ce qui concerne les appartements, la petite industrie, l'industrie, etc. Nous devons penser à ce qu'il en adviendra dans le futur, ne serait-ce que sous le rapport des impôts.

La majorité des communes se trouve dans une situation financière moins favorable que les cantons, et les cantons connaissent en majorité une situation pire que celle de la Confédération. *En ce qui concerne les constructions publiques, ce sont les communes qui représentent les maîtres d'œuvre les plus importants.*

Souvent nous oublions aussi autre chose: dans toutes les communes, et particulièrement dans celles de moyenne et de petite importance, l'administration est constamment surchargée de travail. Le secrétaire communal, le caissier de la commune, le préposé au contrôle des habitants, le responsable de la Caisse de compensation ne courent pas après le travail et sont souvent, en raison de leur situation, ceux qui voient de mauvais œil un accroissement et font jouer leur influence en la matière.

Vous avez tous appris qu'une *gigantesque conférence sur la construction de logements sociaux* s'est tenue à Berne. Nous savons que la loi fédérale d'encouragement à la construction de logements est entrée en vigueur le 1er janvier 1966. A mon avis, l'avion de M. Schaffner, conseiller fédéral, président de cette conférence, et de ses collaborateurs a volé beaucoup trop haut et les exposés qu'on a pu entendre ont prouvé que les personnes qui gravitent autour de ce projet volent beaucoup trop haut, à une hauteur telle qu'on ne peut qu'à peine encore les entendre. Les problèmes de création de grands ensembles, dans le cadre de la construction d'appartements sociaux, ne sont pas du tout simples; ils nécessitent un travail d'Hercule si l'on veut arriver à des résultats pratiques. A mon avis, ces grands ensembles ne pourront être réalisés que sur

la base *d'ententes régionales*, comme on essaie de le faire pour l'épuration des eaux. Je vous ai déjà dit qu'une commune de moyenne importance s'opposera à des investissements rapides pour de nouveaux arrivants qui, et c'est là le but du projet, ne seront pas de la catégorie des gens favorisés par la conjoncture.

On a vanté abondamment la *construction préfabriquée*. En tant qu'idée, cela est bel et bien, mais nous oublions que le projet fédéral d'aide à la construction prévoit une contribution non seulement des cantons, mais bien encore *des communes*. Croit-on réellement et sérieusement qu'un maître d'état, à quelque branche qu'il appartienne, entrepreneur, menuisier, charpentier, électricien ou installateur, soit disposé, dans le cadre de l'assemblée communale, à soutenir la construction d'un grand ensemble préfabriqué quand il sait d'avance qu'il en sera pratiquement évincé.

Dans ce système de construction, *les impôts* jouent à nouveau un rôle qu'il ne faut pas sous-estimer. Les entreprises fournissant les éléments préfabriqués se concentreront en un nombre limité de localités et c'est là qu'elles paieront leurs impôts communaux, cantonaux et fédéraux. En revanche, les communes dans lesquelles seront construits les immeubles préfabriqués ne verront rien de ces impôts. Il ne restera à ces communes que les intérêts à payer sur le montant des dettes nécessitées par les investissements: il s'ensuit un *nouvel élément d'inégalité dans les relations fiscales*.

Il en va autrement dans les *constructions traditionnelles*. En tel cas, une partie des fonds dépensés revient finalement à la commune. L'expérience démontre que *s'il s'agit de contribuables normaux appartenant à des classes diverses, les investissements nécessaires à l'équipement de nouveaux terrains constructibles sont compensés en dix à douze ans.*

Aussi longtemps que nos banques ne seront pas en mesure, par suite des restrictions de crédit, d'accorder aux communes des prêts suffisants à un taux modéré, les communes ne s'enthousiasmeront guère à l'idée de leur croissance. On sait que la dernière *revision de l'AVS* a privé les communes d'une *importante source de crédit*. On ne peut plus obtenir de Genève – le siège de l'AVS – des prêts à un taux bon marché. Les cantons se trouvent presque sans exception devant de grandes difficultés financières et cherchent à retarder la mise en œuvre des tâches relevant de la communauté publique.

Des assurances quant aux subventions ont bien été fixées par la loi, mais il est extrêmement difficile de s'opposer aux retards qu'on impose aux solliciteurs, qu'il s'agisse de la construction d'écoles, de stations d'épuration des eaux, des projets de construction de routes, etc. Certains cantons donnent bien leur consentement et une assurance, mais expliquent en même temps que le versement effectif de la subvention ne sera possible que dans dans deux, trois ou même quatre ans.

En raison des taux hypothécaires élevés, une municipalité consciente de ses responsabilités réfléchira à deux reprises avant de décider si l'ouvrage prévu peut être commencé. On a dit et redit, en relation avec les arrêtés fédéraux conjoncturels, qu'il fallait réduire les *dépenses* des pouvoirs publics. Cette possibilité existe sans doute pour certains développements administratifs et autres. En ce qui concerne les constructions urgentes, nécessaires à l'infrastructure, on ne pourra pas procéder à telle réduction car celle-ci, comme je l'ai déjà relevé, saperait les bases d'une saine croissance. Nous savons que les communes, dans leur généralité, ont besoin de plus d'argent que la Confédération et les cantons.

Dans leur totalité, les communes forment un facteur économique de première importance. *A longue échéance, notre industrie ne peut continuer à croître si les communes ne sont pas en mesure d'assurer les bases nécessaires, si elles ne peuvent «digérer» l'accroissement de la population.* Nous voudrions à ce sujet en appeler de manière extrêmement claire à tous les milieux intéressés. Comme par le passé, les banques doivent, aujourd'hui et demain, remplir leur mission économique vis-à-vis des communes. Elles le feront volontiers si ces incidences sont reconnues par les autres instances et si l'on donne aux établissements de crédit la possibilité matérielle.

Je n'ai pu indiquer que fragmentairement quelques-uns des problèmes qui se posent à nos communes suisses, en particulier dans le domaine de la construction de logements. Il est certain que beaucoup d'autres facteurs devraient être pris en considération s'il fallait discuter le problème général de la construction de logements.

Nous tous n'avons qu'un désir, celui de pallier la pénurie de logements dans notre pays et de revenir à une situation normale.

On entend crier sur tous les toits qu'il faut s'attendre, l'année prochaine, à une nouvelle diminution de la production de logements. *Les mesures unilatérales découlant des arrêtés conjoncturels ont atteint en premier lieu la construction de logements.* Cela devrait être reconnu comme incontestable. Les relations économiques ne sont pas simples à ce point qu'une action efficace pourrait résulter de quelques mesures unilatérales. *De toute manière, nous avons dû reconnaître, avec quelque amertume, que des mesures de contrainte et des interdictions ne construisent pas un seul logement.* Je ne voudrais cependant pas m'étendre ici plus longuement sur les arrêtés conjoncturels.

Nous avons donné un signal de départ; nous plaçons maintenant, en tête de colonne, une fanfare de trois cents exécutants, en souhaitant qu'elle puisse rétablir l'alignement et faire marcher au pas. Puisse cette espérance être réalisée.