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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 4

Artikel: Encore le problème du logement

Autor: Maret, Arthur

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126196

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: 05.07.2025

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

Encore le problème du logement

par Arthur Maret

Il y a quelques mois, un quotidien romand écrivait que le problème du logement est à l'ordre du jour depuis des décennies. Or, malgré les capitaux engagés, la situation ne s'améliore pas. Elle tend au contraire à se détériorer davantage.

Conclusion: le problème est insoluble!

Cette constatation est par trop pessimiste. On peut trouver des solutions satisfaisantes, mais il faut le vouloir sérieusement et ne point se contenter de mesures provisoires.

De 1946 à 1950, 10 000 logements en moyenne étaient mis chaque année sur le marché, avec l'appui des pouvoirs publics. Il y en eut encore 9302 en 1950. Si l'effort avait été poursuivi, la situation serait devenue normale autour de l'année 1955. Il aurait été possible, à ce moment-là, de mettre fin au contrôle des loyers, car il s'agit là d'une mesure de crise dont on peut souhaiter la disparition, mais seulement le jour où la situation sera normale.

Malheureusement, en 1950, le corps électoral a approuvé le point de vue des propriétaires de Suisse alémanique qui, par voie référendaire, demandaient la fin de l'intervention fédérale en faveur de la construction de logements à but social.

Par 43 000 voix de majorité sur 720 000 votants, les électeurs ont décidé de se désintéresser du sort des mal logés. Ils se sont laissé guider ou plutôt berner par des promesses fallacieuses. L'économie réalisée sur le dos de ces mêmes mal logés devait se traduire par des baisses d'impôt favorisant avant tout les gens fortunés! Mais il n'était pas nécessaire d'être grand clerc pour se rendre compte par avance que les quelques dizaines de millions économisés par la suppression du poste «logement» dans le budget fédéral seraient rapidement absorbés par les charges nouvelles, notamment en matière de... dépenses militaires.

En réalité, le but visé par les propriétaires auteurs du référendum, but que l'on se gardait bien de clamer sur les places publiques, était le suivant: si le peuple met fin à la présente politique financière du logement, le Gouvernement fédéral aura l'obligation de s'abstenir désormais de toute intervention dans ce domaine. Il devra, notamment, rapporter les mesures prises en faveur de la protection des locataires, ce sera le retour au marché libre, avec la perspective, pour les propriétaires, d'imposer leur volonté aux locataires. Ce sera également, pour la propriété bâtie, une sérieuse occasion de plus-value, car ce qui fait la valeur d'un immeuble, ce n'est point son coût de construction, mais son rendement. Le rendement locatif représente le 6% brut de la valeur de l'immeuble. Si le montant des loyers d'un bâtiment est par exemple de 60 000 fr., la propriété vaut 1 000 000 de francs. Elle peut avoir coûté 600 000 ou 700 000 fr., elle vaut toujours 1 000 000 de francs. Mais dans cette malheureuse affaire, due à l'incompréhension des électeurs, il n'y a eu que des perdants, car le Conseil fédéral d'alors a refusé de céder à la mise en demeure des propriétaires, en soulignant avec raison que supprimer le contrôle des loyers en période de crise, c'est favoriser la spéculation et la hausse du coût de la vie.

A partir de 1953, il n'y a plus de participation financière de la Confédération. Seuls quelques cantons et quelques communes interviennent encore. Le nombre de logements construits avec l'aide des pouvoirs publics est limité à moins de 2000 par année.

La situation s'aggrave, c'est pourquoi, en 1957, le Conseil fédéral soumet aux Chambres un projet de loi favorisant la construction de nouveaux logements.

Il est prévu de construire, avec la collaboration des communautés, 15 000 logements en l'espace de cinq ans, c'est-à-dire 3000 par année, soit trois fois moins que jusqu'en 1950, époque où la situation était moins difficile; la population de la Suisse était d'autre part inférieure de plusieurs milliers d'habitants aux chiffres de 1957.

L'aide intervient sous une forme nouvelle, mais intéressante. Les autorités remboursent aux constructeurs de logements à but social une partie des intérêts hypothécaires, jusqu'au 2%, soit 2/3% par la Confédération, autant par les cantons, autant par les communes. A l'époque, les taux en vigueur pour les prêts hypothécaires étaient de 3½% en 1er rang et de 4% en deuxième rang.

Cependant, la mise en vigueur de la loi a été marquée par un échec. Pourquoi cela? Parce que les bureaux fédéraux composés de fonctionnaires qui ne connaissaient rien au problème, ont voulu donner à la Caisse fédérale la possibilité de réaliser des économies. Pour arriver à ce but, ils ont introduit, dans l'ordonnance d'application, des exigences qui ont rendu la loi inopérante en dehors des cantons dits «économiquement faibles».

Un certain nombre de cantons et de communes, mais surtout la très grosse majorité des coopératives d'habitation, ont refusé de se soumettre aux mesures prévues dans l'ordonnance se rapportant à la durée de l'aide, au coût de construction des appartements et aux salaires des locataires.

C'est ainsi que dans le canton de Vaud (l'exemple est valable pour d'autres régions) de 1957 à 1964, date du dépôt de