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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 46 (1973)

Heft: 7

Vereinsnachrichten: Société coopérative d'habitation de Lausanne : extrait du rapport d'activité sur l'exercice 1972

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

Société coopérative d'habitation de Lausanne

Extrait du rapport d'activité sur l'exercice 1972

Considérations générales

Le peuple suisse et les cantons ont adopté à de très fortes majorités, les 4 et 5 mars 1972, les deux projets d'articles constitutionnels 34 *sexies* et 34 *septies* portant sur l'encouragement à la construction de logements et la protection des locataires.

La Confédération dispose ainsi des bases légales indispensables à la mise en place d'une politique de l'habitat fondée sur une conception entièrement nouvelle. Il lui incombera notamment de créer les conditions d'un développement aussi harmonieux que possible de la construction de logement et de promouvoir celle-ci à la lumière des principes qui ont été récemment définis en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Sous le nouveau régime, dont l'entrée en vigueur est envisagée pour le 1er janvier 1975, les tâches de l'Etat seront, en résumé, les suivantes:

- d'une manière générale, s'occuper en permanence de la construction de logements;
- atténuer l'influence des facteurs de perturbation que constituent le manque de terrains à bâtir et l'insuffisance des capitaux disponibles;
- stimuler la productivité dans le secteur de l'industrie du bâtiment;
- créer un indice suisse du coût de la construction;
- encourager la construction de logements d'utilité publique;
- fournir une aide supplémentaire aux milieux de la population qui ne peuvent supporter la charge d'un loyer conforme aux lois du marché;
- favoriser l'accès à la propriété de logements et de maisons familiales.

Ces objectifs sont ambitieux. Ils sont, pour l'essentiel, conformes aux vues que l'USAL a exposées lors de la procédure de consultation. Leur concrétisation dépend maintenant du Parlement qui, cette année encore, devrait être appelé à se prononcer sur les propositions que le Conseil fédéral aura élaborées en application de l'article 34 *sexies* de la Constitution.

L'article 34 *septies* de notre charte fondamentale a un caractère impératif; il oblige la Confédération à légiférer pour protéger les locataires contre les loyers abusifs dans les régions où sévit la pénurie de logements.

Le résultat du scrutin (1 057 400 oui contre 180 000 non) ayant montré la nécessité d'agir rapidement, le Conseil fédéral s'est employé à soumettre aux Chambres, dans les délais les plus courts, un arrêté urgent que celles-ci ont voté en juin 1972. Ce texte consacre, en quelque sorte, un certain aboutissement de la longue lutte que les locataires ont menée pour la sauvegarde de leurs droits et intérêts légitimes. Il traduit la volonté du législateur de freiner le nombre et l'ampleur des hausses de loyers et de combler le vide légal qui est apparu lorsque le régime de la surveillance des loyers a pris fin. Ses aspects positifs ne sont pas contestables. Cela ne saurait cependant nous faire oublier que cet arrêté est lacunaire sur des points importants et que, de ce fait, son efficacité n'est pas aussi grande qu'on aurait pu le souhaiter.

C'est ainsi, par exemple, qu'on n'a pas retenu la proposition faite par le canton de Vaud d'obliger le bailleur à communiquer à l'autorité compétente toute augmentation du loyer et qu'on a renoncé à prévoir une intervention d'office de la part de ladite autorité; cela est infiniment regrettable, car il en découle que tout le poids de l'intervention repose désormais sur les épaules du preneur.

Ces réserves étant faites, nous voulons espérer que cet arrêté – dont l'application s'étend depuis le 22 décembre 1972 à l'ensemble du pays – aura pour effet de tempérer l'appétit immodéré de certains gérants et propriétaires immobiliers et qu'il contribuera à améliorer le climat dans un domaine où la tension a atteint un degré d'extrême gravité.

Les mesures complémentaires visant à combattre la surchauffe économique qui ont été acceptées par les Chambres fédérales en décembre 1972, provoqueront probablement un ralentissement de la croissance dans l'industrie du bâtiment.

Dans cette perspective, l'«Arrêté fédéral concernant la stabilisation du marché de la construction» revêt une portée considérable. Comme on le sait, il fixe des priorités et tend à limiter plus strictement la demande en prévoyant une interdiction temporaire d'exécuter des projets qui, au niveau de l'économie générale, ont un caractère moins urgent; cela aura sans doute pour conséquence de libérer de la main-d'œuvre, des moyens techniques et des capitaux au profit de la construction de HLM ou autres logements à prix moyens.

Quant à l'«Arrêté fédéral instituant des mesures dans le domaine du crédit», il a pour but de ralentir le rythme de

l'expansion en agissant sur le plan monétaire. A cette fin, il fixe les règles relatives au prélèvement d'avoirs minimaux, à la limitation des crédits et au contrôle des émissions. Cet arrêté, qui restreindra très sérieusement les possibilités d'investissements de notre économie, comprend fort heureusement un article qui nous intéresse au premier chef et en vertu duquel le Conseil fédéral est habilité à prendre, «s'il le faut, des mesures propres à financer la construction de logements à loyers modérés» (art. 3, alinéa 8). Son application se heurte toutefois à la vive opposition de notre institut d'émission. Les propos tenus publiquement par M. Leutwyler, directeur général de la BNS, à l'occasion de l'exposition sur la propriété par étage qui s'est déroulée à Zurich en janvier 1973, en témoignent. Une telle attitude va directement à l'encontre de la volonté du législateur; elle est inadmissible et intolérable. Le bureau de l'USAL s'en est ému qui a publié, en février 1973, un communiqué aux termes duquel il constate que les promesses faites par le Conseil fédéral à la veille de la votation populaire des 3 et 4 mars 1972 comme à l'occasion du débat sur les arrêtés conjoncturels ne sont pas tenues et demande, par conséquent, au gouvernement de faire acte d'autorité en exigeant de la BNS qu'elle garantisse le financement de la construction de logements à loyers modérés.
Au moment où nous rédigeons ces lignes, nous apprenons que le Conseil fédéral, donnant suite à de nombreuses interventions parlementaires, a décidé, le 12 mars 1973, de libérer à cette intention 200 millions de francs. A notre avis, ce montant est manifestement insuffisant et il est à prévoir que la Confédération sera amenée, tôt ou tard, à faire un geste supplémentaire.

Dans l'ensemble du pays, le nombre des logements terminés a dépassé, ces dernières années, l'accroissement de la population. Malgré cette production très élevée par tête d'habitant, la demande reste excédentaire dans les grandes agglomérations, notamment en ce qui concerne les logements à loyers modérés.
Cette pénurie persistante résulte principalement des changements qui sont intervenus dans la structure des âges, de l'éclatement des familles, d'une urbanisation accélérée et de l'amélioration du niveau de vie.
A Lausanne, où la construction de logements a pourtant connu, en 1972, l'essor que nous révèle le tableau ci-après, le problème se pose en des termes identiques:

Logements construits en:	*1968*	*1969*	*1970*	*1971*	**1972**
a) Avec l'appui des pouvoirs publics	21	50	156	161	**74**
b) Sans l'appui des pouvoirs publics	975	1140	864	671	**1259**
c) Total	996	1190	1020	832	**1333**
d) Logements démolis	148	127	306	135	**135**
e) Accroissement net	848	1063	714	697	**1198**

Logements vacants:					
a) A vendre	132	90	88	128	**84**
b) A louer	46	7	5	14	**168**
c) Total	178	97	93	142	**252**

Cette statistique appelle les commentaires suivants:

- Le secteur privé, en doublant presque la production des logements construits sans l'appui des pouvoirs publics, affiche une vitalité remarquable. Cette constatation, réjouissante en soi, l'est moins dès l'instant où il apparaît que le fruit de cet effort n'est accessible qu'à une minorité privilégiée de la population lausannoise;
- à l'image de celui des années précédentes, le nombre des appartements subventionnés mis sur le marché en 1972 reste très faible. L'horizon est cependant moins sombre que ne le laissent supposer les chiffres publiés ci-dessus. Il est en effet permis de penser que l'année 1973 marquera un tournant décisif avec la réalisation des projets en cours d'exécution, notamment de celui de la Bourdonnette;
- on trouve maintenant de plus en plus d'appartements vacants. Cette évolution ne doit pas faire illusion. Au lieu d'être le signe d'une détente, elle est en réalité révélatrice de la distorsion qui existe entre la qualité de l'offre (loyers et prix prohibitifs) et celle de la demande (loyers et prix moyens).

En conclusion, nous soulignerons encore que le coût élevé des terrains et des capitaux, comme la hausse vertigineuse de celui de la construction (+ *20,2%* d'octobre 1970 à octobre 1972) posent de très gros problèmes à tous les promoteurs. Maints d'entre eux hésitent aujourd'hui à investir dans le secteur immobilier en raison des risques auxquels ils s'exposent de ne pouvoir louer des logements dont les loyers atteindraient un palier record. Dans ces circonstances, les pouvoirs publics ont un rôle déterminant à jouer. Il leur appartient d'intervenir plus directement sur le marché, d'élargir leur champ d'action et de prendre toutes initiatives propres à entraîner une normalisation de la situation.

Bernard Meizoz,
conseiller national,
président du Conseil d'administration
de la SCHL