# Actualité du logement : deux points de vue sur la pénurie

Objekttyp: **Group**

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

Band (Jahr): **55 (1982)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **24.05.2024**

**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**

# Actualité du logement: deux points de vue sur la pénurie

## Crise du logement:

### Pas de solution sans un effort accru des collectivités publiques

*En 1980, ce sont 40 876 logements neufs qui ont été mis sur le marché suisse, soit 3063 ou 8,1% de plus qu'en 1979. Certains ont vu dans ces chiffres l'annonce d'une reprise réjouissante de la construction de logements dans notre pays, reprise qui serait confirmée par l'augmentation parallèle du nombre de logements en construction (+ 14%) et de permis de construire délivrés (+ 9,2%). La réalité est hélas beaucoup moins exaltante.*

Il suffit de rapprocher ce chiffre de 40 876 logements construits en 1980 des 81 865 logements construits en 1973 (année record il est vrai), pour constater que l'abondance n'a pas encore succédé à la pénurie. La diminution constante du nombre de logements vacants dans notre pays (0,74% à fin 1980, alors qu'il est prouvé que la proportion doit être de 1,5 à 2% par catégorie, pour que le marché puisse fonctionner) démontre bien, au contraire, que le marché du logement continue à se tendre. Le volume de la construction est encore loin de répondre à la demande.

#### Manque de statistiques

On ne peut, à cet égard, que regretter l'absence de statistiques fédérales quant au volume de la demande. Dans les cantons où elles existent, ces statistiques de la demande démontrent en effet à quel point l'offre de logements reste insuffisante par rapport aux besoins. C'est ainsi qu'à Genève en 1980, sur 8543 nouvelles demandes recensées, plus de 2800, soit près du tiers, n'ont pu être satisfaites.

Si l'on ajoute à cela que sur les 40 876 logements neufs mis sur le marché suisse en 1980, 16 963 étaient des villas, soit 1938 de plus qu'en 1979, alors que le nombre de logements construits dans des bâtiments de plusieurs logements n'a augmenté d'une année à l'autre que de 1125 unités, force est de constater que la pénurie de logements à louer n'est pas près de se résorber.

Quelle est la réaction des pouvoirs publics face à l'aggravation de la crise du logement? Devant l'insuffisance de l'offre, on aurait pu s'attendre à un encouragement accru de la construction de logements sociaux par la collectivité. Il n'en a rien été. C'est ainsi que la proportion de logements produits avec l'aide des pouvoirs publics s'est réduite à 4% en 1980 (contre 7%, chiffre déjà bien insuffisant, en 1979). Nous avons déjà eu l'occasion de relever dans «Droit au Logement» avec quelle virulence le rôle de la Confédération en matière d'encouragement à la construction de logements était remis en cause par les milieux qui préconisent une nouvelle répartition des tâches entre la Berne fédérale et les cantons. Les chiffres qui précèdent démontrent que les cantons ne sont pas prêts à prendre le relais, manifestement sous l'action des mêmes milieux qui veulent «moins d'Etat» à tous les niveaux.

#### Le jeu des promoteurs

L'intervention des pouvoirs publics est pourtant aujourd'hui plus nécessaire que jamais pour résoudre la crise. Ce ne sont pas, en effet, les promoteurs privés qui vont mettre sur le marché un nombre suffisant de logements à loyer abordable. Pour eux, l'aggravation de la pénurie est en effet bien plus profitable que de construire, car elle permet de maintenir les loyers à un niveau élevé même en période de baisse du taux hypothécaire, et de les augmenter à nouveau massivement dès que ce taux recommence à grimper, comme c'est le cas actuellement.

C'est dire que la crise du logement ne pourra être résolue que dans la mesure où la construction en sera confiée à des promoteurs agissant sans but lucratif, au premier rang desquels doivent figurer les coopératives mais aussi les pouvoirs publics. Et non seulement la Confédération et les cantons, dont le rôle est avant tout de stimuler, mais surtout les communes, qui devraient prendre le relais des particuliers défaillants, et construire des logements d'utilité publique.

#### Le rôle des communes

Les communes ont d'ailleurs un rôle d'autant plus important à jouer en matière de construction de logements qu'elles sont plus proches de leurs administrés que l'Etat fédéral ou cantonal, et que leur rôle n'est pas ressenti négativement par les citoyens comme l'est parfois celui de l'Etat. Elles ont de plus un intérêt direct à ce que les locataires, qui sont aussi des contribuables, continuent à être domiciliés sur leur territoire. Les finances communales sont en général plus saines que les finances fédérales ou cantonales, et leurs ressources doivent être mobilisées pour lutter contre la pénurie. En recourant à des moyens modernes d'acquisition de terrains, tels que le droit de préemption légal, qui existe déjà dans certains cantons, les communes ont par ailleurs la possibilité d'influer sur l'évolution du prix des terrains, dont chacun sait le rôle qu'elle joue dans la fixation des loyers.

Beaucoup de nos membres sont actifs dans les autorités municipales de notre pays. Nous souhaitons qu'ils aient à cœur de stimuler leur commune, afin qu'elle contribue à résoudre la grave crise du logement qui sévit dans notre pays. (B. Z.)

***Dans «Droit au logement» N° 34, novembre 1981***

## *Marché du logement*

Dans l'*Union PTT*, organe de l'Union suisse de fonctionnaires des postes, téléphones et télégraphes, M. Félicien Morel évoque ce qu'il appelle la crise du logement; il en analyse les causes et propose des remèdes.
L'auteur met en évidence la rareté et le coût élevé des logements offerts sur le marché. Parmi les causes de «l'explosion des loyers», il relève d'abord fort honnêtement l'évolution des exigences des locataires: «En 1950, il y avait 3,68 personnes par appartement, 3,41 en 1960, 3,02 en 1970 et 2,5 en 1980, dans les grandes villes, ce taux d'occupation est même tombé à moins de 2 personnes par appartement. De plus, les mètres carrés par habitant ont sensiblement augmenté. Par exemple, à Bâle-Ville, la surface habitable par personne a passé, de 1950 à 1980, de 24 à 40 mètres carrés et, à Zurich, de 28 à 47 mètres carrés.» il évoque ensuite la hausse vertigineuse des coûts de la construction et du prix des terrains. Il signale enfin l'attitude de certains promoteurs, qui hésitent à investir de crainte de ne pas trouver preneur, en raison des prix actuels: «Ainsi le nombre des logements construits par les coopératives de construction à passé de 2958 en 1976 à 1921 en 1980.»
L'analyse des causes ainsi présentée est incontestable. L'énumération des remèdes proposés est plus discutable.

Voici ce que M. Félicien Morel suggère:
— mesures contre la spéculation foncière, surveillance des prix pratiqués par les maîtres d'état;
— réduction des taux d'intérêt hypothécaire;
— obligation d'affecter une part accrue des fonds du deuxième pilier à la construction de logements;
— accroissement de l'aide des pouvoirs publics à la construction d'appartements subventionnés;
— initiatives des syndicats pour stimuler la création de coopératives d'habitation;
— politique d'immigration plus restrictive afin de provoquer une détente du marché du logement.
Cette esquisse de programme appelle quelques observations. Peut-on parler de crise grave du logement, dans une ville comme Lausanne, par exemple? Oui si l'on considère le taux des logements vacants offerts sur le marché (0,21% à Lausanne en 1980, contre 1,60% en 1976). Non si l'on tient compte du nombre des logements dont disposent les Lausannois: à fin juin 1981, 63 800 logements pour une population résidente de 127 000 personnes. Il n'en reste pas moins vrai qu'il y a déséquilibre entre l'offre et la demande très pressante (que M. Morel ne songe pas à contrôler!).
La demande de logements a progressé de manière fulgurante. Le désir de se mettre plus à l'aise est un sentiment qui peut naître l'espace d'un instant et se traduire très vite par l'assèchement du marché. Il faut beaucoup plus de temps pour concevoir et réaliser l'objet de ce désir. Pour d'autres raisons aussi, l'offre est incapable d'un développement plus rapide: l'industrie du bâtiment travaille à pleine capacité; le souvenir du marasme de 1974-1978 empêche la constitution d'un parc de machines qui pourrait devenir disproportionné en cas de revirement subit de la demande; de toute manière, le contingentement de la main-d'œuvre étrangère ne permet pas d'ouvrir plus de chantiers.
Une intervention accrue des pouvoirs publics ne changerait rien à cette situation. Au contraire, une réglementation plus rigide, assortie d'une surveillance des loyers, aurait pour effet inévitable de décourager toute initiative. Il n'en résulterait qu'une diminution de la construction et de la mise sur le marché de logements locatifs. Il est vain de prétendre abaisser autoritairement les taux hypothécaires: 5½ et 6% pour les hypothèques de premier rang sont les taux les plus bas du monde; une baisse imposée ne ferait que détourner encore davantage les capitaux de l'investissement immobilier. Quant à l'idée d'une politique d'immigration plus restrictive, sous prétexte de détendre le marché, elle irait sans doute à fin contraire; pour construire, les ouvriers étrangers sont plus efficaces que les offices publics du logement!

***Dans le «Bulletin patronal vaudois» octobre 1981***


**Mantel**

Pionnier du chauffage par accumulation.

Le meilleur partenaire pour l'utilisation des énergies alternatives.

**Chauffage électrique par accumulation**

**Chauffage direct**

**Pompes à chaleur**

**Chauffe-eau électriques**

**Chauffe-eau solaires**

Qu'il s'agisse de courant, bois ou du solaire, les produits Mantel sont toujours à la pointe de la technique. Avec Mantel il est possible de résoudre chaque problème de chauffage de toute taille, soit dans des bâtiments anciens ou neufs, des maisons familiales ou des immeubles.
Consultez Mantel et profitez de son expérience!

Plus de 100 ans de chaleur moelleuse et saine.

Mantel

**Mantel Fribourg SA**
Moncor 14
1701 Fribourg
Tél. 037-24 13 13/14

**COOPÉRATIVE DU BATIMENT**

**ENTREPRISE GÉNÉRALE**

Maçonnerie Peinture Menuiserie Charpente
Travaux publics

1400 **YVERDON**
Tél. (024) 21 56 56