

Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura
Band: 38 (1967)
Heft: 5

Artikel: Les résultats d'une étude scientifique
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-825252>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.10.2024

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

y compris les chefs de familles nombreuses et les personnes âgées — des logements répondant aux besoins de notre époque et à la dignité humaine. Dans une période de bien-être économique croissant, il serait honteux de ne pas parvenir à résoudre ces tâches.

F. BERGER
délégué du Conseil fédéral
à la construction de logements

Les résultats d'une étude scientifique

Réd. — Le problème du logement est un de ceux qui préoccupent le plus nos édiles et qui touchent de plus près l'ensemble du peuple suisse. C'est pourquoi le Fonds d'étude scientifique, créé en 1966 par les Partis radical, libéral et progressiste-national neuchâtelois, s'est donné pour tâche première l'étude de cette question. Dans ce but, il a chargé le professeur Jean-Louis Juvet, de l'Université de Neuchâtel, de créer un groupe de travail formé de scientifiques et d'établir un bilan de la situation du marché du logement, puis de formuler des propositions concrètes. Les conclusions de cette étude nous paraissent suffisamment nouvelles et de portée générale pour les rapporter ici.

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

a) En général

Divers facteurs négatifs, apparus sur le plan conjoncturel en 1966, risquent de freiner considérablement le rythme de la construction. Ils peuvent être résumés comme suit :

a) La hausse des coûts de construction a entraîné une augmentation telle du loyer sur immeubles neufs, que ce dernier a atteint un niveau peu compatible avec la structure des revenus.

b) Le taux de rendement des investissements sur immeubles nouveaux se trouve d'une part compressé par la rigidité des loyers, tout en étant d'autre part attiré vers le haut par l'élévation du taux d'intérêt à long terme du marché des capitaux. Ces tendances divergentes incitent les investisseurs traditionnels du secteur du bâtiment à placer les fonds dont ils disposent hors de celui-ci.

c) De la réduction considérable du découvert en besoins de 1960 à 1965 (ce découvert a passé de 10 500 à 7500 logements), il résulte que le solde représente une demande de plus en plus élastique au loyer, c'est-à-dire une demande susceptible de ne se manifester que moyennant des loyers relativement bas.

d) La chute de la production prévue même dans la meilleure hypothèse, soit 1200 logements par rapport à 1450 pour la période 1960-65, entraînera vraisemblablement une certaine prudence chez les promoteurs.

Joie et santé



Renseignements et prospectus par

Condor S. A., Courfaiivre

Tél. (066) 3 71 71

1346

douloureux...



un tour de reins

dangereux...



la tour de Pise

désagréable...

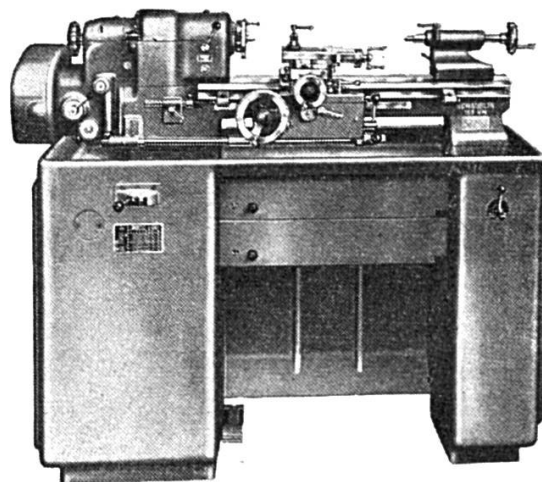


attendre son tour

Idéal...

un tour

SCHAUBLIN



FABRIQUE DE MACHINES SCHAUUBLIN S.A. BÉVILARD-SUISSE

1355

b) L'existence d'un besoin ne suffira pas à stimuler l'offre

Différentes circonstances empêcheront, si l'on n'y porte remède, que le besoin de nouveaux logements stimule à lui seul la production.

La première circonstance est l'inorganisation de la demande finale. Il ne se construit en Suisse que 4000 maisons individuelles. Ce chiffre est demeuré constant depuis 1949, mais s'il représentait initialement 21 % des logements construits, il n'en représente plus, aujourd'hui, que 8 %. Le reste des logements n'est pas construit par des personnes qui ont besoin d'un appartement, mais par des personnes morales (principalement des compagnies d'assurance et des caisses de pension), dont le critère est la rentabilité. Souvent même l'initiative de construire dépend d'un second intermédiaire, le promoteur, qui anticipe l'attitude du propriétaire du bâtiment à cela près que, ne pouvant assumer de risques, il doit agir à coup sûr.

Une autre circonstance est le renchérissement de la construction, et partant des nouveaux loyers. Ce renchérissement est tel que des besoins, pourtant réels, n'arrivent pas à se traduire en une demande solvable. Si les revenus personnels nominaux ont augmenté de 65 %, depuis 1958, le loyer des appartements neufs a augmenté de plus de 80 %. Certains jeunes ménages doivent consacrer au loyer 30 à 40 % de leur revenu, alors que le maximum admis généralement est de 20 %. Même si les revenus nominaux s'accroissent de 3,5 % par année, il faudra longtemps pour combler la différence.

c) La productivité de l'industrie du bâtiment peut être améliorée

Jusqu'en 1958, la hausse des salaires dans l'industrie des bâtiments, qui était de 3 % par année, semble avoir été compensée par une augmentation de la productivité. Par contre depuis 1959, la hausse des salaires, qui est demeurée de 8 % par année, s'est accompagnée d'une hausse du coût de la construction de 7 % par année également. On peut en conclure que le tiers du renchérissement de la construction correspond à une productivité insuffisante ou, dans certains cas privilégiés, à des profits supplémentaires et qu'une baisse d'environ 10 % du prix de la construction devrait pouvoir être réalisée par un rattrapage de la chute de la productivité.

Le phénomène de la hausse des coûts de construction, favorisé par la cartellisation, l'a été surtout par la formation accélérée de capital en Suisse, notamment à la suite d'afflux de fonds étrangers. Alors qu'en 1958 les investissements en Suisse représentaient 19 % du produit national brut, ils contribuaient pour environ 30 % à la constitution de celui-ci en 1965, passant de 5,9 milliards de francs à 17 milliards de francs. Cette augmentation de près de 180 %, soit en moyenne 15 % par an, s'est traduite par un excès de demande de biens d'investissements — et notamment de constructions — par rapport à l'offre potentielle rationnelle, cet excès étant comblé par la hausse des prix. Cela signifie qu'en termes réels, les 17 milliards d'investissements de 1965 ne valaient que 12,7 milliards de francs de 1958.

Dans une telle situation, les subventions versées par certaines collectivités publiques ont, paradoxalement, contribué au renchérissement, au lieu de l'éliminer.

Par contre, la hausse du prix des terrains ne semble pas avoir joué chez nous le rôle qu'elle a eu ailleurs. Autant qu'à la politique foncière de certaines communes, cela est dû au bas rythme de l'augmentation de la population, ainsi qu'à la faible demande de la part d'acheteurs étrangers.

d) La hausse du taux de l'intérêt

La hausse de l'intérêt n'a pas seulement une influence directe sur les loyers ; en fournissant des propositions plus alléchantes, le marché des capitaux détourne du marché hypothécaire certains investisseurs traditionnels.

Si l'on peut toutefois espérer que la hausse a atteint son plafond, il n'en reste pas moins qu'il faut rechercher les voies et moyens de retenir le flux des fonds traditionnellement investis dans le bâtiment en incitant au besoin les acheteurs habituels d'immeubles, comme les compagnies d'assurance et les caisses de retraite, à devenir des bailleurs de fonds pour d'éventuels propriétaires d'étages.

REMÈDES ET PROPOSITIONS D'ACTION

En de telles circonstances, s'en remettre au libre jeu de l'offre et de la demande conduirait à des conséquences insupportables au point de vue social. Les composantes du marché ne sont point suffisamment fluides pour que l'équilibre s'établisse quasi instantanément à un niveau de satisfaction optimum. Au contraire il y a lieu de craindre, au moment précis où l'offre s'apprête à satisfaire la demande, un recul de la première, qui laisse insatisfaits un certain nombre de besoins, notamment ceux désignés sous le nom de « découvert » ci-dessus.

Pour autant, le remède n'est pas de renoncer au mécanisme de l'offre et de la demande, mais de le perfectionner, afin qu'il joue plus librement. On y parviendra en évitant les mesures pouvant troubler le marché et en se limitant à des mesures de coordination, qui maintiendront l'offre et la demande en contact l'une avec l'autre.

Première proposition : le développement de la propriété par étage

La propriété par étage est un moyen de mettre plus directement en contact l'amateur d'un logement et le constructeur. L'Etat pourrait subordonner sa garantie financière à l'existence d'un plan de rationalisation et à l'observation de prix maximum. Une baisse de 10 % du coût de la construction pourrait être atteinte de la sorte, ce qui ramènerait le prix au mètre cube à 140 fr. - 145 fr. L'acquisition d'appartements devrait être favorisée en fournissant à l'amateur une hypothèque en premier rang de 60 % et une hypothèque en second rang de 30 %, cette dernière étant remboursable en quinze ans ; la dépense mensuelle de l'acheteur devrait s'élever à un montant à peu près égal à celui d'un loyer pendant la durée du remboursement de l'hypothèque en deuxième rang, par la suite, à une somme égale à la moitié d'un loyer.

Par exemple, on devrait envisager l'achat et le financement de l'achat d'un appartement de 60 000 fr. comme suit :

Avance personnelle	10 %	Fr. 6 000.—
Hypothèque 1 ^{er} rang	60 %	Fr. 36 000.—
Hypothèque 2 ^e rang	30 %	Fr. 18 000.—
			<u>Fr. 60 000.—</u>

Alors qu'en cas de location, le loyer de cet appartement serait annuellement de 4200 fr., en cas de vente, le propriétaire par étage paierait les sommes suivantes :

Hypothèque 1^{er} rang

Annuité fixe (intérêt 5 %, amortissement 1 %) soit 6 % de l'hypothèque	Fr. 2 160.—
---	-------------

Hypothèque 2^e rang

Annuité fixe (intérêt 6 %, amortissement de l'hypothèque en quinze ans)	Fr. 1 840.—
---	-------------

Total des charges financières	Fr. 4 000.—
-------------------------------	-------------

Réserve pour frais d'entretien (pouvant être relevée à partir de la cinquième année) 30 fr. par mois	Fr. 360.—
---	-----------

Total général	Fr. 4 360.—
---------------	-------------

Seconde proposition : habitation à loyer modeste

Les logements des immeubles communaux devraient être mis à disposition des ménages à faibles revenus.

Si cela ne suffit pas, la construction d'habitations à loyer modeste doit s'insérer autant que possible dans le cadre d'une économie de marché, afin de ne pas aller à fin contraire en contribuant au renchérissement. Les subventions liées à « la pierre » doivent absolument être évitées. La mise au concours de 500 à 1000 logements sur une période de cinq à sept ans devrait permettre d'obtenir un prix de 130 fr. le m³. Au cours de la première année, le revenu locatif ne permettrait que de renter le capital au taux de 5 %, de sorte que le loyer d'un trois pièces atteindrait 180 fr. Dès la seconde année, compte tenu d'une augmentation générale des revenus nominaux individuels de 3,5 %, les loyers mensuels seraient augmentés de 7 à 10 fr., et ainsi de suite, de sorte que se constituerait une réserve pour frais d'entretien, puis une possibilité de rémunérer le capital aux conditions du marché. A ce moment, soit environ sept ans après la construction, l'immeuble pourrait être vendu aux investisseurs traditionnels et l'Etat récupérerait ses fonds.

Des allocations logements seraient prévues, mais leur attribution serait strictement limitée aux locataires ne bénéficiant pas de l'augmentation régulière du produit national brut, en fait surtout les personnes âgées.

Troisième proposition : des plans de rationalisation

Soulignons que dans les deux cas l'action de l'Etat devrait être subordonnée à la mise sur pied de plans de rationalisation, qui devraient être étudiés en concours avec les milieux intéressés. La construction des bâtiments de l'un et de l'autre type devrait faire

l'objet d'un marché global, qui pourrait être mis au concours en différentes étapes. Tout d'abord des architectes, ingénieurs et entrepreneurs étudieraient les mesures techniques de rationalisation. On procéderait ensuite à la répartition géographique des projets. Enfin la réalisation serait confiée aux entreprises ou groupe d'entreprises offrant les meilleures conditions.

L'aménagement du territoire

en relation avec les remaniements parcellaires

L'aménagement du territoire est un des soucis majeurs des autorités responsables du pays, sur les trois niveaux : fédéral, cantonal et communal.

Pour le Jura, ces problèmes d'aménagement se posent également dans la plupart des communes par suite de l'évolution irréversible que nous vivons actuellement et dont les composantes principales sont :

1. Les bouleversements importants du trafic et des voies de communications (moyens de transport par route et par rail plus modernes et plus lourds, route transjurane, port de Bourogne, saturation des autres voies d'accès en Suisse).
2. La tendance à la décentralisation des entreprises industrielles qui ont toujours plus de peine à trouver de la main-d'œuvre indigène.
3. L'introduction de nouvelles techniques dans l'agriculture qui tendent à rationaliser les méthodes de culture et d'élevage.
4. L'augmentation des loisirs de la population par suite de la réduction des horaires de travail.
5. Le besoin d'un retour à la nature éprouvé par la population des grandes villes, de la région bâloise, biennoise et neuchâtoise.

Cette évolution va poser aux communes du Jura et à leurs autorités responsables des problèmes dont la connaissance et l'étude préalables vont faciliter la solution. Persister à les ignorer risque de provoquer un gaspillage de deniers publics et un mécontentement justifié de la population. Celle-ci attend de ses autorités davantage qu'une simple expédition des affaires courantes mais encore une vue clairvoyante et audacieuse vers l'avenir. La solution de ces problèmes exige une information préalable des citoyens, une connaissance approfondie des conditions locales et surtout beaucoup de persévérance.

Examinons quels sont les principaux problèmes qui peuvent se poser aux communes et quelles en seraient les solutions, basées sur les lois cantonales suivantes :

- Loi sur la réglementation des constructions du 26 janvier 1958.
- Loi sur la construction et l'entretien des routes du 2 février 1964.
- Décret sur les remaniements de fonds bâtis et non bâtis du 13 mai 1965.
- Loi sur les améliorations foncières et les bâtiments agricoles du 26 mai 1963.