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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 21 (1949)

Heft: 1-2

Artikel: Pour le maintien des subventions à la construction

Autor: Weiss, Marius

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-123364

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: 12.07.2025

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

Le droit au logement, un devoir national

par Georges Borel

Des voix plus autorisées que celle-ci diront pour quelles raisons la construction libre, non subventionnée d'appartements à portée des classes moyennes, de la classe ouvrière et des économiquement faibles est devenue une impossibilité.

En conséquence, faut-il rester indifférent, priver l'Etat et les collectivités publiques de leur concours financier et laisser s'accentuer la pénurie de logements ?

Des gens fortunés seront portés à ne considérer que leur bordereau d'impôts pour donner une réponse négative à la question posée. Un grand nombre de locataires pourvus, pour le moment, d'un appartement, seront tentés d'opposer une splendide indifférence au problème, semblables à ces multitudes d'hommes demeurés insensibles aux questions soulevées par la mort, tant que la maladie ne les terrasse pas sur un lit de douleur. Tel qui vit aujourd'hui dans la quiétude absolue que lui procure un bail, vivra demain dans la crainte d'être jeté à la rue à la suite d'une résiliation de bail, d'une vente ou d'une transformation d'immeubles.

Ce sont tous ces citoyens que nous voudrions atteindre et persuader de la nécessité de maintenir le régime des subventions dans leur intérêt particulier et personnel bien entendu.

En effet, l'observation des faits économiques met toujours plus en relief cette vérité que la prospérité appelle la prospérité, que l'arrêt de l'activité appelle d'autres arrêts, en sorte que dans une société aussi différenciée que la nôtre, chaque citoyen est interdépendant du pays, et vice versa. Que vaudra finalement le portefeuille ou les dossiers de titres d'un riche contribuable si la Suisse restreint sa propre activité et cherche dans l'émigration une solution à ses problèmes démographiques ?

Quelle sécurité sociale la multitude des travailleurs intellectuels et manuels aura-t-elle acquise, si par son indifférence elle provoque la cessation quasi-complète d'une des branches essentielles de l'activité nationale, la construction ?

Certes, nous ne manquons pas de moralistes distingués qui s'inquiètent de la relève du courage et de l'effort individuel, privé, par l'action collective, qui opposent volontiers les mérites du « self made man » à l'intervention de l'autorité officielle. Mais ces sentiments, si nobles qu'ils paraissent, ne diminueront en rien le prix de construction de la pièce, dépassant 10 000 fr., dont le prix de location devient prohibitif pour le 90 % de la population.

En revanche, il convient de souligner les conséquences morales et sociales dangereuses pour notre peuple, qui découlent de la pénurie de logements.

Nos tribunaux pénaux s'attaquent avec vigueur à la plaie de l'avortement ; l'opinion publique s'émeut à juste titre des pratiques sexuelles contre nature trop répandues et, s'adressant aux juges, réclament de sévères sanctions. Des esprits bien intentionnés dénoncent la fragilité grandissante du lien conjugal et le nombre croissant des divorces ; de doctes théoriciens de la pédagogie déplorent la nervosité grandissante des enfants et l'affaiblissement de l'autorité et du prestige des parents ? Fort bien, mais que l'on ait l'honnêteté de pensée, la loyauté du jugement qui nous obligent à reconnaître la supériorité des méthodes préventives aux moyens coercitifs. Que l'on permette aux jeunes de trouver un foyer et d'y fonder une famille, hors des promiscuités dangereuses, des influences étrangères au nouveau couple hors de la garçonnière ou du « studio » !

Créons les conditions d'une vie normale pour tous et la lutte pour le maintien de la moralité publique gardera, mais à cette seule condition, le caractère salutaire que lui confère la loi !

Que chaque citoyen s'interroge, non pas tant au titre de contribuable ou de locataire provisoirement satisfait, mais plus simplement en sa qualité d'homme, de fils, de frère ou de père d'une famille. Qu'il songe à ses proches, aux drames qu'il côtoie ou qu'il vit peut-être. Il aura vite saisi que le subventionnement à la construction, la seule voie qui permette l'application du droit au logement pour tous est plus qu'un geste de solidarité sociale mais un impérieux devoir national.

Pour le maintien des subventions à la construction

par Marius Weiss, président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne.

Lorsque le Conseil fédéral édicta son arrêté bloquant les loyers à leur prix du 31 août 1939, il ne se doutait pas qu'il allait provoquer plus tard, en le maintenant sans aucun aménagement, une situation inextricable dans le marché des logements, situation que l'octroi de subventions à la construction, depuis 1942, ne fit qu'aggraver et déséquilibrer davantage encore.

La suppression brutale de ces subventions à fin 1949 ou même 1950 — si l'arrêté de juin 1949 est ratifié par le peuple — va aggraver encore plus ce déséquilibre. Que voit-on en effet maintenant ? D'un côté les logements bâtis avant 1939, dont le plus grand nombre ont encore leurs loyers bloqués au taux d'août 1939, sans égard aucun si leur prix correspond au rendement normal à cette époque. Ces logements constituent pour leurs bénéficiaires un loyer de faveur, la plupart du temps au-dessous de leur prix de revient, du moins dans nos agglomérations romandes, et sont occupés presque uniquement par des ménages déjà âgés, ayant un gain relativement élevé.

D'un autre côté, les logements bâtis depuis 1942 à l'aide des subventions des collectivités publiques, dont

les loyers sont — malgré ces subventions — de 30 à 50 % plus élevés que ceux des bâtiments construits avant 1939, et occupés en presque totalité par de jeunes ménages avec des enfants en bas âge, et ayant un gain inférieur aux locataires de la première catégorie. Il y a déjà là une inégalité flagrante que les subventions n'ont pas réussi à éviter, et sur laquelle on ne saurait assez insister, car elle crée des situations vraiment choquantes. En effet, dans la catégorie des logements d'avant 1939, la plupart des locataires ne consacrent qu'entre 10 et 15 % de leur revenu au loyer. Dans la seconde, ces taux oscillent entre 20 et 30 % pour la grande majorité des locataires.

Les Coopératives d'habitation n'ont pas échappé à ce déséquilibre et possèdent des logements des deux catégories précitées, ce qui peut choquer les non-initiés à ce problème crucial et insoluble dans les conditions actuelles. Elles n'ont, pour la plupart, pas besoin d'augmenter les loyers des logements édifiés avant 1939, mais n'ont, en revanche, pas la possibilité de diminuer les loyers des constructions subventionnées, déjà limités à un rendement de 6 %, taux insuffisant pour assurer plus tard un entretien normal des immeubles et des logements.

Si elles doivent dorénavant construire sans subvention, leur activité cessera *totalement*, car il leur est impossible de mettre à disposition de leurs sociétaires des logements à des loyers encore élevés de 50 % par rapport aux loyers actuels appliqués aux logements subventionnés. Il faudrait que le coût de la construction baisse de plus de 30 % pour permettre la mise en chantier sans subvention de logements pouvant être loués aux prix actuels des logements subventionnés, déjà très élevés. Une baisse d'une ampleur pareille est exclue pour de nombreuses années. En effet, les salaires représentant environ le 50 % du coût de construction d'un immeuble. Personne, et les coopératives moins que quiconque, n'oserait préconiser une baisse de salaires dans la situation actuelle. Alors, il faudrait une baisse de plus de 50 %, soit de plus de *moitié*, des matériaux et appareils. Cette baisse est exclue. *Nous ne reverrons plus les prix pratiqués avant 1939.* La meilleure preuve en est l'évolution du coût de la construction tel qu'il ressort du tableau ci-dessous :

			Augm. dès 1914	Augm. dès 1939
En 1914 le m³ revenait à	Fr.	20.—	—	—
En 1920-1921 le m³ revenait à ..	»	50.—	150 %	—
De 1932 à 1939 le m³ revenait à .	»	40.—	100 %	—
En 1945 le m³ revenait à	»	80.—	300 %	100 %
En 1948 le m³ revenait à	»	105.—	425 %	160 %
En 1949 le m³ revenait à	»	100.—	400 %	150 %

On peut citer à l'appui de cette affirmation l'opinion défendue par le délégué aux possibilités de travail dans le numéro d'août 1945 de son bulletin d'information. Nous la citons en entier, quoique certains passages appellent les plus expresses réserves et soient dépassés par les événements depuis le moment de leur publication :

« Il nous semble donc que les subventions, malgré toutes les critiques qu'elles soulèvent, constituent encore le moyen le plus propre à stimuler la construction de logements. Ce système a l'avantage de pouvoir être adapté en tout temps à l'évolution des frais de construction, aux fluctuations du marché du travail et du marché locatif. En conséquence, les taux des subventions doivent être mobiles, de manière qu'ils puissent être abaissés, si les frais de construction diminuent ; de cette façon, les entrepreneurs, qu'ils construisent aujourd'hui ou dans quelques années, peuvent tabler sur des frais de construction relativement stables. *Il devient en quelque sorte inutile d'attendre un fléchissement des frais de construction.* Des subventions mobiles, adaptées à l'indice des frais de construction, pourraient être supprimées sans que cette mesure entraînât de graves répercussions.

» Les taux de subvention doivent être fixés avec le plus grand soin. En aucun cas le renchérissement ne peut être compensé entièrement, et cela pour la simple raison *qu'il est improbable que les frais de construction se rétablissent jamais au niveau d'avant guerre.* L'adaptation complète n'est pas nécessaire pour la raison également que les salaires ont augmenté dans l'intervalle. *L'accord de stabilisation détruit cette affirmation.* (Réd.) La subvention doit être calculée de manière à combler tant soit peu la différence entre l'indice actuel des frais de construction et celui des salaires ou, si l'on veut, entre l'indice actuel et celui que l'on escompte ultérieurement. *Les subventions pourront être supprimées lorsque la relation entre les frais de construction et l'indice des salaires sera redevenue normale ou encore lorsque la stabilisation des frais de construction sera acquise.* »

Le coût de construction du mètre cube n'étant *jamais redescendu à moins de 100 % du coût de 1944* durant la période de 1919 à 1939, il n'y a aucune raison qu'il redescende beaucoup plus bas qu'au 100 % de son coût de 1939 durant les années à venir. Ce coût se stabilisera donc vraisemblablement plus tard aux alentours de 80 fr. le mètre cube, soit le *double* du prix de 1939. La conclusion à tirer est bien simple : les subventions doivent continuer à être accordées jusqu'à ce que le coût de construction d'un logement ne dépasse pas le coût de 1939, ce qui peut aller encore de longues années. Sinon, les loyers des bâtiments construits avant 1939 rejoindront par la force des choses et malgré tous les efforts de stabilisation, ceux des bâtiments construits depuis avec ou même sans subvention, ce qui provoquera une hausse catastrophique de 50 à 100 % selon qu'il s'agisse de logements subventionnés ou non.

Il ne faut pas se faire d'illusions en effet. Si la Confédération supprime les subventions, la plupart des cantons saisiront l'occasion pour supprimer les leurs. Il ne resterait plus alors comme autorité subsidiante que les communes, à raison du 10 % actuel. Ce taux est insuffisant, en tout cas actuellement, comme nous l'avons démontré ci-dessus, pour fixer des loyers acceptables par la grande majorité des locataires.

La suppression brutale des subventions à la construction ramènera fatalement en outre au bout d'une année un chômage massif de l'industrie du bâtiment, au moment précis où on parle déjà de chômage partiel dans certaines branches de l'industrie ! Ceci est un autre aspect de la question que le cadre de cet article ne permet pas de développer, mais le chômage du bâtiment ne risquera-t-il pas de faire réapparaître les

subventions à la construction pour le combattre ? C'est certain. Alors pourquoi ne pas le prévoir tout de suite, au lieu de supprimer d'un trait de plume le régime des subventions dont on pensera ce qu'on veut dans certains milieux, mais qui a permis au moins le plein emploi dans l'industrie du bâtiment jusqu'à maintenant, et empêché une crise sans précédent dans le domaine du logement. On a édifié en Suisse près de *70 000* logements subventionnés de 1942 à 1949, soit environ 10 000 par année, et les besoins sont loin d'être couverts. Où logerait-on ces 70 000 familles si les subventions n'avaient pas existé ?

On pourrait évidemment pallier à la diminution progressive des subventions des autorités ou même à leur suppression par la création d'une caisse de compensation alimentée par les locataires bénéficiant de loyers d'avant guerre, caisse qui se substituerait aux pouvoirs publics dans l'octroi des subventions à la construction. Mais, et c'est là où l'arrêté du Conseil fédéral d'août 1939 a créé une situation inextricable, cela nécessite une organisation nouvelle impossible à mettre sur pied en quelques mois. D'autre part, l'accord de stabilisation des salaires s'oppose formellement à toute hausse de loyer générale, même en faveur d'un fonds de compensation. Le coût des loyers a été pris à un indice anormalement bas lors de cet accord, et toute hausse le remettrait en question, ce qu'il faut éviter à tout prix dans les circonstances actuelles.

Tant que d'autres solutions n'ont pas été envisagées pour remplacer la suppression des subventions (prêts hypothécaires sans intérêt par exemple) il n'y a qu'une attitude à observer : combattre énergiquement en faveur du *maintien* des subventions et pour cela voter en faveur du nouvel arrêté.

La suppression des subventions, c'est la hausse à bref délai de tous les loyers privés, c'est en outre l'arrêt total des constructions des coopératives d'habitations. Que chacun réfléchisse à cette situation tragique.

Une belle réalisation sociale : le Stade de Champel

Georges Brera et Paul Waltenspuhl, architectes et ingénieur. J.-M. Bommer, collaborateur

Introduction. — La première étape des travaux du Stade municipal de Champel vient d'être inaugurée par la manifestation des Championnats suisses d'athlétisme léger.

Puisse cet important événement sportif être un heureux présage pour le développement futur de ce nouveau stade de la ville de Genève.

Il est certes rare de pouvoir bénéficier, à proximité d'une ville, d'un cadre aussi propice aux évolutions des sportifs. Nous disposons, en effet au « Bout-du-Monde », appellation populaire de ces lieux, d'une vaste superficie de terrain non bâti, dont l'exacte délimitation est déjà assurée par le concours d'éléments naturels : l'Arve et les falaises environnantes. Un cadre aussi idéal ne peut que favoriser la recherche de santé, d'équilibre et d'harmonie, dont l'enseignement des principes est la véritable fonction du stade.

Topographie. — Le terrain est formé par deux plateaux, séparés par un talus décrivant en plan une courbe concentrique aux méandres de l'Arve. Le plateau supérieur forme une grande plate-forme placée environ à 2 m. 50 au-dessus du plateau inférieur. Le talus est surtout accentué du côté amont, alors qu'en aval, le plateau supérieur s'incline doucement vers la grève.

Implantations. — Dans la recherche de l'ordonnance de la composition, nous nous sommes efforcés d'adapter l'implantation des bâtiments, terrains de jeux et plantations, aux données naturelles du site, et, d'en souligner les beautés en tirant parti de la topographie particulière du terrain et de sa ceinture de frondaisons.

L'ensemble des bâtiments à destination des sportifs a été placé au centre de la boucle, afin de limiter les distances à parcourir pour accéder aux différentes disciplines.

Cette idée a présidé à la recherche du parti, et le « centre » constitue l'élément dominant de la composition.

Il suffisait dès lors de répartir les différents terrains de sport, suivant leurs nécessités pratiques, tout autour du « centre ».

Les deux grands terrains de compétition sont placés en bordure de la route d'accès, afin d'empêcher au mieux l'immixtion du public dans le « centre » réservé à l'entraînement. Ces deux terrains sont disposés suivant l'orientation idéale préconisée pour les rencontres de football. Les terrains d'entraînement n'exigeant pas une orientation rigoureuse, il était possible de les disposer librement en bordure de l'Arve.

Plantations. — Dans la mesure du possible, nous avons donné à chaque discipline son cadre propre. Dans cette intention nous avons créé, autour de chacune de celles-ci, une ceinture de verdure assurant un isolement profitable.

Constructions. — Le « centre », réservé aux sportifs et spécialement à l'entraînement, tourne le dos aux terrains de compétition, afin de lui assurer l'atmosphère de tranquillité requise.

Les *vestiaires* sont judicieusement placés entre les terrains d'athlétisme et la pelouse de gymnastique, disciplines qui occupent à la fois le plus grand nombre d'athlètes et exigent des engins qu'il est malaisé de déplacer sur de trop grandes distances. A cet effet, les boxes de matériel s'ouvrent sur les deux faces.

La *salle de gymnastique* doit servir à deux destinations distinctes : d'abord à l'entraînement des sportifs en permettant leurs évolutions les jours de pluie, ou en hiver ; puis, occasionnellement à l'usage de salle pour manifestations diverses, en pouvant servir à tour de rôle d'abri pour discours, réceptions, banquets, fêtes de chants, danses, rythmique, etc.

La *buvette* circulaire forme un promontoire d'où l'on jouit d'une vue dégagée sur les rives de l'Arve. En cas de grandes fêtes populaires, la buvette peut s'étendre