

# A quand la péréquation des loyers? : après la votation du 23 novembre 1952

Autor(en): **Weiss, M.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **25 (1953)**

Heft 1

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124164>

## **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.

*Après la votation du 23 novembre 1952*

## A QUAND LA PÉRÉQUATION DES LOYERS ?

*par M. M. Weiss*

Il y a une seule solution capable d'apporter enfin de l'ordre et de la justice dans le problème encore non résolu du prix différentiel des logements, selon qu'ils ont été construits avant 1939 ou depuis (subventionnés exceptés), c'est celle de la péréquation des loyers, question peu connue dans le public malheureusement. Or, jamais le moment ni les circonstances n'ont été plus propices pour envisager une fois sérieusement le seul moyen de mettre un peu d'ordre dans l'anarchie totale que représente actuellement le marché du logement, et notamment celui du logement bon marché, abordable à la majorité de la population qui ne peut pas payer les loyers exagérés demandés pour les logements neufs non subventionnés. On ne construit plus que cette catégorie depuis deux ans, et malgré cela, la pénurie s'aggrave chaque année. On propose des solutions fantaisistes, incomplètes et inapplicables, mais rien, absolument rien de logique.

Du côté des propriétaires et des sociétés immobilières, on exige la liberté de fixer les loyers selon l'état du marché, c'est-à-dire que les loyers des logements bâtis avant 1939 devraient rejoindre le plus tôt possible ceux des immeubles neufs bâtis sans subventions. Cela comporterait une hausse moyenne de 40 à 100 % des logements anciens, et bouleverserait les budgets de la plupart des salariés avec toutes les répercussions qui en découleraient.

Cela a été abondamment expliqué lors de la campagne en faveur du maintien du contrôle des loyers, nous ne nous attarderons donc pas sur cette solution dont profiterait naturellement les propriétaires d'immeubles d'avant guerre qui réaliseraient ainsi d'énormes bénéfices grâce au renchérissement dû à la guerre.

Cette solution n'améliorerait d'ailleurs en rien la situation des locataires des appartements les plus chers.

Elle est d'ailleurs exclue pour quatre ans au moins par suite du maintien du contrôle des loyers voté à une immense majorité le 23 novembre 1952.

Mais il faut, durant ces quatre ans de répit, envisager les moyens de sortir de la situation, à la longue intenable, qui oblige les jeunes ménages, dont le gain est encore faible, à prendre les logements non subventionnés coûtant de 80 à 100 % plus cher que les logements d'avant 1940, occupés, eux, par des ménages plus âgés, dont le gain est de loin supérieur à celui des premiers.

Sinon nous nous trouverons dans quatre ans dans une situation inextricable.

Lors du « Forum de Radio-Genève » tenu avant la votation du 23 novembre, j'ai été frappé par la remarque faite par un adversaire du contrôle des loyers disant à peu près ceci : « Ce qu'il y a d'inquiétant

dans toute cette question des loyers, c'est qu'aucune autorité n'est capable d'apporter une solution nouvelle pour résoudre ce problème. »

Il y en avait une qui avait fait ses preuves : *le subventionnement*. Le peuple l'a repoussée en janvier 1950, on en mesure maintenant les conséquences que l'auteur de ces lignes avait d'ailleurs prédites dans un article paru dans ce journal avant la votation sur le maintien des subventions. Et il y a une chose dont on doit se convaincre : *c'est qu'une baisse substantielle du coût de la construction est exclue pour de nombreuses années.*

Le subventionnement est d'ailleurs repris par les plus grandes villes où règne toujours la pénurie de logements à bon marché. Zurich vient de voter des crédits pour favoriser la construction de 1000 logements. Bâle en fait autant pour 176 réservés uniquement aux économiquement faibles. Lausanne le fait pour 200 de même catégorie. Le canton de Vaud vient de faire étudier la question du logement par une commission spéciale qui a voté une résolution priant l'Etat « d'étudier la possibilité d'accorder *entre autres* la garantie de l'Etat aux prêts que pourraient consentir les fonds de l'A. V. S. pour financer les logements nécessaires aux économiquement faibles ». La même commission émet aussi une résolution éminemment suggestive : « Le Conseil d'Etat est prié d'intervenir, s'il y a lieu, dans le cadre de ses compétences, *pour obtenir de la Confédération les mesures susceptibles de réduire l'écart existant entre les prix des logements anciens et les logements nouveaux*, si ces mesures contribuent à rétablir un équilibre entre l'offre et la demande pour les catégories de logements en nombre insuffisant. »

Or, il n'y en a pas beaucoup, de ces mesures. Le subventionnement par la Confédération ayant été supprimé, le Conseil fédéral n'a pas l'intention de le proposer à nouveau. Il reste deux solutions pour faciliter la réduction de l'écart entre les prix des logements anciens et nouveaux. Il s'agit bien entendu de logements nouveaux *non* subventionnés.

La première solution, de peu d'importance il est vrai, consiste à exonérer de l'impôt sur le chiffre d'affaires tous les matériaux de construction, d'où diminution de 2 ½ % du coût des logements. Cette solution fera d'ailleurs prochainement l'objet d'un article. La deuxième, et c'est là qu'intervient une solution extrêmement intéressante, solution qui doit être d'abord introduite légalement par la Confédération, celle de la *péréquation des loyers*, préconisée il y a déjà plus de vingt-cinq ans par l'éminent professeur Edgar Milhaud.

En bref, voilà de quoi il s'agit : les loyers des logements anciens (d'avant 1940) ne pourraient pas subir

de nouvelles hausses sans qu'une partie de ces hausses ne soit affectée à un fonds destiné à subventionner les nouveaux logements.

Admettons par exemple une nouvelle hausse de 10 % (demandée d'ailleurs avec insistance par les propriétaires) et qui est, paraît-il, imminente.

La moitié, soit le 5 %, resterait acquise aux propriétaires. L'autre 5 % serait versé à ce fonds de subventionnement, que l'on appellerait « fonds de compensation des loyers ».

Quant aux recettes que peut procurer ce 5 %, voyons ce qu'il en est. Le nombre des logements en Suisse était de 1 300 000 environ à fin 1951, dont à déduire environ 50 000 construits sans subvention, et ne participant donc pas à la hausse. Il en reste 1 250 000. Une bonne partie d'entre eux est occupée par leur propriétaire, et spécialement les villas et maisons familiales. Un organe des propriétaires estimait dernièrement le nombre des locataires proprement dits à 645 574. J'ignore où ces chiffres sont puisés, mais ils représentent certainement un minimum.

On peut admettre que ces logements ont un loyer moyen annuel de 1000 fr., d'où revenu total de 645 574 000 fr. Une hausse de 10 % représente donc environ 65 millions, la moitié 32,5 millions par an. Voici donc le montant dont pourrait théoriquement disposer le fonds de péréquation, ou compensation, la première année. Avec ces 32,5 millions, on peut subventionner, à raison de 10 %, environ 11 000 logements par an, soit plus de la moitié de ceux construits ces dernières années.

Ce 10 %, qui paraît faible, représente toutefois une diminution des loyers des logements neufs de plus de 10 %. C'est appréciable, et d'autres mesures, par exemple, suppression de l'Icha, allègements fiscaux, prêts à intérêts réduits, peuvent augmenter sensible-

ment cette diminution. Une deuxième hausse de 10 % porterait d'ailleurs ce fonds à 65 millions par année.

On objectera les complications et les difficultés qu'entraînerait l'application de ce système. On a créé d'autres organismes tout aussi compliqués ces dernières années, et surtout les fonds de compensation et les cotisations de l'A. V. S. Ils fonctionnent parfaitement ; on a créé des fonds de compensation pour maintenir ou égaliser le prix du pain, du lait, de la viande ; on va établir le statut du vin. Il n'y a donc rien d'impossible à ce que dans l'important domaine du logement, on crée un fonds de ce genre.

Il y a longtemps qu'il devrait exister, c'est-à-dire dès qu'on a bloqué les loyers. Mais sa création est *urgente*, et devrait précéder toute nouvelle hausse des loyers autorisée par le Conseil fédéral, sans cela une magnifique occasion serait perdue. Il manque en effet encore des milliers de logements à prix modérés dans presque toutes les villes. Comme nous l'avons écrit plus haut, celles-ci se préoccupent de bâtir des logements très simples pour les économiquement faibles, catégorie strictement limitée.

Mais pour les salariés dont le revenu dépasse le gain admis pour ces logements, on ne bâtit que des logements hors de portée de leurs moyens. Il faut trouver le plus rapidement possible une solution pour cette catégorie très nombreuse, ou rétablir les subventions. On ne peut pas attendre indéfiniment que le coût de la construction baisse, car il n'y a aucune perspective de ce côté-là pour le moment, nous l'avons dit plus haut.

Pour résoudre cet angoissant problème, il faut une solution nouvelle et hardie. La péréquation des loyers en est une. Aura-t-on le courage de l'étudier ? Espérons-le.

M. Weiss.

## LES BUDGETS FAMILIAUX DE LA POPULATION SALARIÉE SUISSE EN 1951

Nous extrayons d'une enquête qui a fait beaucoup de bruit à la fin de l'année dernière, les trois tableaux récapitulatifs les plus intéressants. Chacun de nos lecteurs ne manquera pas de comparer ses propres données (particulièrement celles qui concernent son logement) avec ces données générales. Dans un prochain numéro, nous serons heureux de publier quelques commentaires à ce sujet, après avoir pris à notre tour l'avis de nos amis et lecteurs.

*Réd.*

*Tableau I*

DÉPENSES PAR GROUPES  
PRINCIPAUX EN 1951  
(Valeurs moyennes pour les 262 familles  
comprises dans l'enquête)

	Francs	%
Alimentation . . . . .	3 154.50	29,8
Boissons et tabacs . . . . .	256.80	2,4
Habillement . . . . .	1 093.30	10,3
Logement . . . . .	1 292.20	12,2
Aménagement du logement .	499.60	4,7
Chauffage et éclairage . . . .	460.90	4,3
Nettoyage de l'habillement et du logement . . . . .	168.10	1,6
Soins d'hygiène . . . . .	511.80	4,8
Instruction et distractions .	772.—	7,3
Transports et voyages . . . .	291.50	2,8
Assurances . . . . .	1 172.20	11,1
Impôts et taxes . . . . .	518.60	4,9
Dépenses de sociétés et dé- penses diverses . . . . .	397.70	3,8
Dépenses totales . . . . .	10 589.20	100,0