

# La construction de logements bon marché est-elle possible?

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **26 (1954)**

Heft 6

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124301>

## **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.

aient un droit préférentiel d'achat, si elles veulent aliéner leurs propriétés. De ce fait, leur nombre a augmenté sans cesse. Actuellement, on en compte environ un millier. L'Etat a donc pensé qu'il serait judicieux de s'appuyer sur elles pour la construction. On a pensé d'autre part que les fonds seraient plus judicieusement employés s'ils étaient mis à la disposition des constructeurs non directement par l'Etat, mais indirectement par le canal des autorités locales, des municipalités. Les coopératives immobilières sont généralement des entreprises s'intéressant à la construction dans une certaine région seulement, c'est pourquoi leurs dirigeants et les autorités municipales se connaissent bien et peuvent plus facilement collaborer rationnellement.

L'aide est conçue de la manière suivante : la Municipalité fait toutes sortes de facilités aux constructeurs et leur accorde notamment des crédits. Ceux-ci sont remboursables en cinquante ans pour les sommes avancées pour la construction, en septante-cinq ans pour l'argent affecté à l'achat des terrains. Ces prêts se font à 4%. La Municipalité n'est qu'un intermédiaire dans l'affaire puisqu'en réalité, au fur et à mesure qu'elle effectue des prêts à la construction, l'Etat lui fait des prêts dans les mêmes proportions et aux mêmes conditions. Il est intéressant de constater que jamais l'Etat n'a financé lui-même directement la construction.

Mais les municipalités n'utilisent pas tout l'argent qui leur est versé par l'Etat pour la construction dans des opérations de ce genre. On peut même dire que ces dernières années il a été construit en Hollande plus d'immeubles directement par les autorités locales

que par les coopératives financées par elles. En effet, de tous les logements construits en 1949 par les coopératives et les municipalités, 45% le furent par les secondes, 55% par les premières, en 1948, cette proportion était de 41% et 59%, en 1951, elle était de nouveau de 41% et 59%. (Il faut noter pourtant que dans les grandes cités comme Amsterdam et Hilversum ce sont les coopératives qui construisent le plus.)

Certes, en Hollande comme partout ailleurs en Europe, on a compté aussi sur l'initiative privée pour construire. Mais là encore, dans de très nombreux cas, la construction a été facilitée par le versement par l'Etat de primes à la construction souvent très importantes (on calcule actuellement qu'un logement de 350 mètres cubes revient en Hollande à 17 500 florins ; il suffit au particulier qui veut le construire de disposer de 6000 florins, c'est-à-dire à peu près le tiers seulement de la somme nécessaire, tout le reste pouvant être obtenu soit de l'Etat, soit de prêts hypothécaires, à des conditions particulièrement intéressantes).

*Pourtant c'est grâce à l'activité des coopératives et des municipalités en tout premier lieu que la crise a pu être dominée. Les chiffres officiels font foi : sur 36 391 logements construits en 1948, seuls 5068 ont été réalisés par des entités privées. Certes, cette proportion de 1 à 7 s'est sensiblement modifiée au cours de ces dernières années. Il n'en reste pas moins qu'actuellement encore l'initiative privée construit bien moins que les municipalités ou coopératives immobilières.*

*Georges-E. Riedo.*

*Bulletin immobilier suisse.*

## LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS BON MARCHÉ EST-ELLE POSSIBLE ?

PAR M. WEISS

*(Conférence prononcée lors de l'Assemblée générale de la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.)*

Dans un article paru dans le numéro de décembre 1952 de *l'Habitation*, j'écrivais entre autres qu'à part l'appui des pouvoirs publics ou l'institution de la péréquation des loyers, il n'y avait aucune possibilité, pour les coopératives d'habitation, d'envisager de nouveaux projets, étant donné le coût élevé de la construction à ce moment (Index à plus de 200 par rapport à 1939). Et pourtant les besoins augmentent d'année en année.

Quelle est la situation actuellement ?

Tout d'abord, spécifions bien que deux éléments sont nécessaires pour permettre la construction de logements bon marché :

- 1° une aide des pouvoirs publics ;
- 2° une baisse du coût de la construction.

Il est en effet impossible de mettre sur le marché des logements à des prix abordables pour les ouvriers et employés sans que les deux conditions ci-dessus soient remplies. Or, les besoins en logements bon marché n'ont jamais été plus urgents, car depuis la regrettable suppression des subventions, en 1950, aucun logement de cette catégorie n'a pu être construit. Nous sommes donc

en retard de quatre ans, et ce retard sera long à rattraper.

Nous commencerons à parler de la baisse du coût de la construction, car elle se dessine depuis quelques mois, pour différentes raisons dont les principales sont une baisse assez importante sur certains matériaux, et la concurrence énorme que se font les maîtres d'état, malgré la pénurie actuelle de main-d'œuvre dans le bâtiment, chose paradoxale !

Le coût au mètre cube selon les normes S.I.A., qui était de 100 à 105 fr. pour les logements avec confort (ascenseur non compris) en 1948, et qui, après une légère baisse en 1949, est remonté à ce prix depuis 1951, accuse actuellement une diminution de 10 à 12%. Un projet en cours d'exécution à Lausanne, réalisé par la Coopérative d'habitation, a pu bénéficier du prix de 89 fr. le mètre cube, grâce aussi, il faut le dire, à une étude extrêmement fouillée des soumissions, et à une rationalisation du travail très poussée, due à l'entente entre les architectes et les maîtres d'état avant les adjudications.

On arrive de la sorte à une diminution de plus de 12% sur les prix de 1948. Il n'y a aucune raison pour que d'autres projets ne bénéficient pas de cette baisse, s'ils sont étudiés sur les mêmes bases.

Nous ne connaissons pas les prix actuels de Genève, mais cette ville a réalisé des projets importants avec le même confort, dont certains ont été publiés dans *l'Habitation* en 1952 et 1953, à des prix oscillant entre 90 et 95 fr. le mètre cube. Ces prix ont certainement baissé dans les mêmes proportions qu'à Lausanne, étant donné la concurrence encore plus grande que se font les entrepreneurs à Genève, et le nombre des étages plus grands que chez nous.

A Neuchâtel, on évalue le coût actuel au mètre cube de 93 à 95 fr. A La Chaux-de-Fonds, il est de 92 fr., pour les projets exécutés en 1953-54. Ces prix ne comprennent pas le coût de l'ascenseur.

Nous n'avons pris comme base de comparaison que nos principales villes romandes, car dans les localités plus petites le coût de la construction est inférieur de 8 à 10%, grâce aux salaires moins élevés payés aux ouvriers du bâtiment.

\*

Reste la deuxième condition, celle de l'aide des pouvoirs publics : sur le plan *fédéral*, il paraît difficile pour le moment d'arriver à un appui quelconque sous n'importe quelle forme. Un postulat Steinmann, demandant la reprise des subventions pour des logements destinés à des familles nombreuses, a été repoussé par le Conseil national dans sa session de décembre. Du côté des subventions, donc refus définitif sur le plan fédéral.

Reste l'aide sous forme de prêts à intérêts réduits, aide qui procure les mêmes avantages que les subventions, tout en coûtant bien moins à la collectivité. Ce système avait d'ailleurs déjà été envisagé en 1946, au moment où une nouvelle tranche de subventions fédérales allait être proposée aux Chambres, mais avait été abandonné par le Conseil fédéral comme plus compliqué que les subventions. Il est vrai qu'on n'avait pas, à cette époque, les nombreux millions des fonds de compensation A.V.S. à placer, que le marché des capitaux était moins encombré, et que les prêts à intérêt réduit étaient bel et bien des subventions, sous une forme plus discrète, il est vrai.

Le comité de la Section romande, au vu du refus du postulat Steinmann, a prié dernièrement le Comité central de l'U.S.A.L. d'intervenir auprès du Conseil fédéral pour l'inviter à consentir des prêts à taux réduits, en utilisant les fonds d'A.V.S. à 2<sup>3</sup>/<sub>4</sub>%, mis à disposition des cantons au taux de 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%, ces derniers les prêtant aux communes à 2<sup>1</sup>/<sub>4</sub>%, et ces dernières aux constructeurs de logements bon marché à 2%, chacune des autorités prenant à sa charge le 1/4% des prêts, soit un montant extrêmement minime. Cela représenterait quand même une subvention indirecte de 40%.

Malheureusement, notre Comité central, malgré que nos représentants l'aient vigoureusement soutenue, n'a pu admettre cette proposition qu'il estime destinée à un échec, car elle demande une subvention déguisée, et la mentalité de la majorité des Chambres y est résolument opposée. Il ne désire pas, d'autre part, être soumis aux contrôles vexatoires des organes du Département de l'économie publique, dont il est excédé ! Nous avons pu constater avec une certaine stupéfaction que nos collègues suisses alémaniques sont encore plus montés contre certains bureaux de Berne que nous autres Romands ! La proposition de la Section romande sera toutefois évoquée à l'assemblée générale de Saint-Gall, et nous espérons qu'elle sera défendue par ceux de nos représentants qui feront ce long voyage. Elle en

vaut la peine, mais ce demi-échec au Comité central est, à notre avis, très regrettable !

Sur le plan *cantonal*, les perspectives sont plus encourageantes. En effet, grâce à l'insistance de notre Section romande, invitant les gouvernements cantonaux romands à étudier de façon systématique le marché du logement dans leurs cantons, et à envisager les moyens pour aider à la construction de logements pour les catégories les plus nécessiteuses de la population, le canton de Vaud – le premier en Suisse, nous tenons à le souligner – a mis sur pied en un temps record une loi d'encouragement à la construction de logements bon marché. Nous devons ce succès, il faut le dire, à la présence de notre président, M. le conseiller d'Etat Maret, au sein du gouvernement, ainsi qu'à la bonne volonté témoignée à l'égard de ce problème par son collègue, M. le conseiller d'Etat Chaudet, secondé d'une façon magistrale par son chef de service, M. Ch. Richard, qui a pris à cœur de mener à bonne fin la nouvelle loi. Pour une fois, on ne pourra pas dire que les Vaudois sont lents !

La loi vaudoise ayant été publiée « in extenso » dans *l'Habitation*, nous ne citerons que son but principal, qui est d'emprunter aux fonds de compensation de l'A.V.S. 30 millions au taux de 2<sup>3</sup>/<sub>4</sub>% et de mettre ces capitaux à disposition de toutes les sociétés, de n'importe quelle forme juridique, et même à des particuliers, sous réserve que les unes et les autres observent un certain nombre de conditions, très strictes, imposées à ceux qui veulent profiter de ces capitaux à intérêt réduit. Les hypothèques sont prêtées ou garanties à raison de 90% du coût total de construction, les constructeurs devant fournir le 10% en fonds propres. Cet intérêt réduit de 3/4% sur le taux normal représente une subvention de 20 à 22%, chose appréciable.

Nous obtenons donc :

- 1° une baisse du coût de construction 10 à 12%
- 2° subvention indirecte (prêt à taux réduit) 20 à 22%

soit en tout 30 à 34% selon les projets et les localités. Ce montant *dépasse* le pour cent des subventions, qui était de 30% en 1948 et de 25% en 1949.

Il est donc possible, dans le canton de Vaud, de mettre des logements à des prix *au-dessous* des logements subventionnés d'avant 1950, grâce à ces mesures, et ceci d'autant plus que les communes sur le territoire desquelles s'élèveront des constructions financées par les prêts A.V.S. doivent donner le terrain *gratuitement*, ce qui représente une nouvelle baisse de 5 à 10%. Pour certaines communes, l'Etat peut même prendre à sa charge 3/4% supplémentaires. Mais il s'agit là de cas tout à fait spéciaux concernant des projets à loyers très bas, projets sur lesquels nous ne pouvons pas nous étendre dans ce bref exposé.

La loi vaudoise prévoit en outre – innovation importante – d'inviter les communes à reviser leurs règlements des constructions de façon à diminuer le coût de la construction. Cette mesure vient à son heure, et nous ne pouvons qu'y applaudir. Mais il faudra qu'elle soit appliquée ! Il y a donc là, et en rationalisant la construction, c'est-à-dire en organisant mieux les chantiers moyennant une coopération plus étroite entre maîtres d'état et architectes, encore une économie appréciable à obtenir, que nous pouvons évaluer entre 5 et 10%.

Grâce au prêt de l'A.V.S., notre coopérative peut mettre sur le marché des logements de 2 chambres à 100 fr. par mois, 3 chambres à 120 fr., 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> chambres à 130 fr., avec chauffage central et eau chaude générale, finances ad hoc en plus naturellement. Ces loyers sont de 10 à 15 fr. par mois *inférieurs* à ceux des logements subventionnés de la période 1948-49. Si l'ascenseur est installé, le supplément sera de 2 fr. 50 par mois et par étage à partir du rez-de-chaussée. Sur 47 logements

que comprend le premier groupe, devant être terminé le 24 septembre, 45 sont déjà retenus ! Ces logements dépendent donc à un réel besoin !

Il y a cependant une ombre au tableau : les capitaux propres à trouver (10% du coût de construction). Si cet obstacle n'est pas insurmontable pour une coopérative qui a déjà construit auparavant, il est malheureusement de nature à empêcher la formation de nouvelles sociétés coopératives, car ce capital ne peut pas être exigé de leurs seuls locataires, dont il dépasse les possibilités. Et l'on assiste, c'est regrettable à notre avis, à la constitution de sociétés anonymes formées exclusivement de maîtres d'état dont le rôle n'est pas de fonder des sociétés immobilières, car ils cherchent à réaliser leur mise de fonds le plus vite possible. Leur participation offre encore d'autres inconvénients qu'il est inutile de rappeler ici. Et une bonne partie de cette action, qui devrait se faire dans le cadre de l'U.S.A.L., va lui échapper. On le regrettera plus tard.

Nous ne voyons qu'un moyen pour permettre à de nouvelles coopératives d'habitation de profiter des avantages de la loi vaudoise, c'est que les communes sur le territoire desquelles elles veulent construire prennent une partie importante de leur capital social à leur charge, du moins les premières années, les locataires n'ayant alors qu'une part réduite à souscrire. On envisage aussi un office central de cautionnement mutuel des coopératives, patronné par l'U.S.A.L., mais cette réalisation, à laquelle nous souhaitons de voir le jour, n'est pas pour demain, et il faut construire sans tarder.

Espérons que notre suggestion reçoive un accueil favorable auprès des communes, à condition, bien entendu, que des citoyens dévoués prennent en main la création de coopératives d'habitation, et s'y consacrent avec ardeur et volonté, condition primordiale de réussite. Nous avons un retard énorme dans ce domaine en Suisse romande. Il est temps de le rattraper, tout au moins en partie.

Malgré les baisses substantielles dont nous avons parlé auparavant, il n'est pas possible de mettre des logements à des prix assez bas pour les économiquement faibles. C'est la tâche des communes qui devront consentir d'autres avantages (subventions, suppression de taxes diverses, aménagements extérieurs) afin de

permettre de fixer des loyers supportables à cette catégorie de citoyens, la plus prétextée. Cette action est d'autant plus urgente que les démolitions et transformations d'immeubles vétustes et même salubres, où des loyers très bas sont payés, se font à un rythme inquiétant dans nos grandes villes. Il y a là un problème social tragique que les pouvoirs publics se doivent de résoudre rapidement, et nous pensons tout spécialement à la situation actuelle à Genève, où aucun projet n'est envisagé par les autorités pour loger les nombreux ménages dont on démolit les logements bon marché.

Nous nous excusons d'avoir parlé presque uniquement des possibilités qu'offre la loi vaudoise, mais elle doit servir d'exemple aux autres cantons ou aux villes qui ont aussi la possibilité d'emprunter directement aux fonds de compensation. Nous ne voyons pas d'autre moyen, pour le moment, permettant de construire des logements bon marché ; mais celui-ci existe, il est efficace, et il faut l'utiliser.

Les communes vaudoises, invitées à indiquer leurs besoins en logements l'automne dernier, ont demandé l'aide des prêts de l'A.V.S. pour construire 1672 logements, dont le coût ascende à 46 millions. C'est dire que cette action était nécessaire, et nous en espérons la prolongation tant que la situation du marché du logement l'exigera, tout en souhaitant à nos collègues des autres cantons d'imiter l'exemple vaudois. Notre comité de la Section romande sera toujours prêt à appuyer leurs efforts dans la mesure de ses possibilités.

Avril 1954.

M. WEISS.

*N.B.* - *L'Habitation* du mois d'avril a commenté un aspect du problème du logement bon marché qui est très discuté en Suisse alémanique : Peut-on construire bon marché sans aucune aide officielle ? Nous renvoyons nos lecteurs à cet article accompagné de la traduction d'un autre article paru dans le *Wohnen*, et qui donne des explications suggestives au sujet de certains projets exécutés outre-Sarine sans aide quelconque, dans des buts purement de combat. Ces réalisations très simplifiées ne sauraient en aucun cas nous servir d'exemple, ni pour la construction, ni au point de vue financier. Notre Comité central propose d'ailleurs catégoriquement de ne pas les imiter.

## L'ABBÉ PIERRE ET LE LOGEMENT

Au nombre de 6000 ou 7000, les Genevois viennent de se réunir pour entendre et pour acclamer l'abbé Pierre ; les Vaudois devaient lui accorder, ensuite, pareil accueil. Il est de bon ton, dans les milieux spécialisés, d'accorder un sourire indulgent à ce genre de manifestations sentimentales ; qu'on nous permette toutefois de ne pas céder à ce dédain supérieur auquel notre « technicité » pourrait nous pousser à cette occasion, et laissons-nous aller, sans respect humain et en toute modestie, à ce mouvement du cœur qui soulève, partout où il passe, les auditeurs de l'abbé Pierre. On nous accordera que les efforts déployés par notre mouvement et par notre journal, mois après mois, en faveur du logement à des prix abordables, ont la chance de rencontrer l'assentiment d'un nombre toujours plus grand d'autorités de toutes sortes, municipales, cantonales, nationales. Il nous manque toutefois, il faut bien le reconnaître, ces traits de génie

qui font la grandeur, non seulement d'un abbé Pierre, mais aussi de toutes ces figures qui jalonnent l'histoire, depuis François d'Assise jusqu'à Vincent de Paul, jusqu'à d'autres encore.

Si nous tentons de comparer notre époque à telle ou telle période de l'histoire, c'est peut-être bien ce douzième siècle médiéval qui se présente à notre esprit, quand les désordres de l'esprit de conquête, quand l'inquiétude suscitée par le rationalisme naissant, quand les premières découvertes géographiques, scientifiques, techniques, apportent aux esprits les plus clairvoyants, ces mêmes doutes que nous voyons ronger notre propre civilisation : dans cette inquiétude, dans ce rationalisme, dans ce désordre, surgit alors la pure spiritualité d'un homme qui donne tout, jusqu'à sa vie, pour rappeler l'essentiel à un monde épouvanté. Ce que François d'Assise a fait quand il a rappelé à ses contemporains