

Le sol de nos villes

Autor(en): **Choisy, Jacques**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **27 (1955)**

Heft 6

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124416>

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.

LE SOL DE NOS VILLES

par Jacques CHOISY

Le travail que nous publions ici a fait l'objet d'une récente conférence à l'École d'architecture de Genève, où M. Jacques Choisy est étudiant.

I. Introduction.

Le mot urbanisme implique immédiatement celui de collectivité. Or tout groupement humain implique pour chacun de ses membres des droits, mais aussi des devoirs. Nous allons examiner comment s'équilibrent ces droits et ces devoirs en matière de droit foncier.

Nous sortons d'une période pendant laquelle, au point de vue économique, on s'est moins occupé des devoirs que des droits des individus. Bien que ces droits aient en principe été ceux de tous, il était prévisible que certains en bénéficieraient plus que d'autres, si ce n'est au détriment des autres.

Le système du libéralisme total en matière d'économie foncière et de logement a conduit à des non-sens et à un état de choses dans ce domaine qui n'est plus acceptable aujourd'hui.

Les particuliers ne se sont pas rendu compte de la responsabilité qu'ils prenaient vis-à-vis de la postérité. Entraînés par l'évolution économique et technique, ils n'ont pas su prévoir les problèmes que ce développement allait mettre à jour.

Cependant le désordre et l'insuffisance hygiénique causée par la trop grande liberté du siècle dernier ont amené les responsables de la santé morale et physique de la collectivité à revoir les conceptions jusqu'alors en vigueur. Il est maintenant reconnu comme un droit pour tout être humain d'avoir un logis pour le moins décent qui ne soit plus entièrement soumis au jeu des spéculations et des intérêts immédiats de quelques-uns.

De plus, l'évolution de la médecine et de l'hygiène a fourni certains postulats que l'on ne se permettrait plus de mettre en doute : soit que le soleil, l'espace et la verdure ne sont plus considérés comme un luxe accessible à certains seulement, mais comme des données vitales.

Si la ville d'hier était faite de mitoyens et d'alignements, celle de demain sera faite d'espace et de verdure au milieu desquels les immeubles se dresseront, et leurs habitants respireront, protégés du bruit et des gaz produits par la circulation mécanique.

Si tout le monde considère un tel programme comme un bienfait certain, la plupart le considère aussi comme une utopie irréalisable, car on ne voit pas comment se dégager de l'état de fait actuel qui constitue les villes héritées des siècles passés.

Nous avons cherché à voir comment pourrait se résoudre le problème N° 1, celui de la disponibilité du sol, ou en tout cas comment organiser ce sol pour le meilleur profit de tous.

II. Historique.

Bien que le principe de la propriété du sol tel qu'il est conçu dans la plupart de nos pays nous paraisse indiscutable et semble être un héritage venu du fond des âges, il n'est peut-être pas inutile de faire un retour dans le passé pour s'en persuader.

Nous pourrions étudier aujourd'hui de très nombreux systèmes de statuts fonciers, tant ceux des Grecs et des Egyptiens que ceux des Romains ; mais nous avons retenu deux exemples qui semblent nous toucher de plus près.

1. Il est intéressant de noter que les lois de Moïse contenaient des prescriptions en matière de droit foncier. Dans les institutions mosaïques, la terre appartient à

Dieu, nous ne sommes à son égard que des usufruitiers et des vassaux. Le sol ne doit pas être vendu de façon définitive, personne n'a le droit de le monopoliser. C'est un prêt fait par le Créateur à toutes ses créatures. Il était prévu que tous les cinquante ans, au dixième jour du septième mois, la corne d'appel retentirait dans le pays, alors chacun reviendrait à la terre qui lui avait été désignée au début, lors du partage.

Il ne peut donc être question de vente de terrains dans le sens propre : on ne vend en réalité que l'usufruit du sol pour la période allant jusqu'à la prochaine année du solennel retentissement.

Cependant ce système, qui représentait l'ancienne constitution des tribus juives, ne put pas toujours être appliqué. En effet, le droit de possession pendant la moitié d'un siècle se distinguait à peine, d'après le sens commun, d'un droit de propriété sans limite. Les possesseurs n'avaient plus du tout le sentiment qu'ils travaillaient sur la terre d'autrui.

2. Le moyen âge, plus près de nous, nous offre aussi des institutions intéressantes à étudier.

Toute la vie de cette époque est régie par le droit féodal : la terre mise à la disposition de l'espèce humaine pour son établissement avait été reçue des mains de Dieu. Le roi, représentant et gérant des biens de Dieu sur la terre, a retransmis des régions plus ou moins vastes à ses princes et à ses vassaux à titre de fiefs. Et ces vassaux, pour autant qu'ils ne pouvaient pas faire cultiver leurs fiefs par leurs propres hommes, en confiaient une partie à des sous-vassaux. Il n'était pas possible de posséder le sol à titre de propriétés, cela n'était même pas concevable. Les statuts monastiques, en particulier, précisaient que les biens de l'Eglise étaient inaliénables. Les villes créées à cette époque, et en particulier au XI^e et au XII^e siècles, se construisaient sur un sol indivis.

Au point de vue légal, on faisait une distinction très nette entre la construction et le sol.

Il est donc intéressant de noter que, pendant toute la durée du moyen âge et même dans certains cas jusqu'à nos jours, le terrain est resté en dehors des mouvements commerciaux. Cette conception a naturellement subi des atteintes au cours des siècles, mais ce n'est qu'avec la Révolution française que prend légalement fin cette institution.

Aujourd'hui, le sol ne représente qu'une monnaie d'échange au même titre que n'importe quelle autre denrée marchande. Il est donc théoriquement parfaitement concevable d'imaginer le même système d'échange que celui que nous connaissons aujourd'hui, dans lequel le sol ne figurerait plus comme valeur marchande. Si l'on admet donc la nécessité de soustraire le sol aux fluctuations et manœuvres commerciales, le problème réside dans la manière de changer cet état de faits. Mais il apparaît dès maintenant que la collectivisation du sol n'implique pas du tout la suppression du système économique libéral ou de l'initiative privée, car si le sol appartient à la collectivité, il est parfaitement possible, et même souhaitable, de voir les entreprises privées s'y installer et construire dans l'intérêt de la collectivité et du leur. L'expérience est faite d'ailleurs dans de nombreux pays et en particulier en Angleterre.

Nous n'avons pas cherché dans l'histoire d'autres exemples de statuts fonciers, mais il semble suffisant de savoir que dans presque tous les pays d'Europe on a connu, à une certaine époque, des dispositions qui sont exactement celles que réclament actuellement tous les

édiles et urbanistes soucieux du bien-être de la population et du développement de leurs villes.

III. Problèmes du jour.

Sous la pression des événements politiques et sociaux, de l'expérience tentée en U.R.S.S. depuis trente-cinq ans, et des nécessités nouvelles causées par le développement de la vie urbaine, les idées relatives au droit de la propriété foncière ont beaucoup évolué.

Nous allons esquisser les grandes lignes des tendances qui se font jour.

Si la guerre a achevé de déséquilibrer le domaine bâti en Europe, elle a cependant rendu les citoyens conscients de leur unité nationale et a fait apparaître la notion nouvelle et nécessaire d'un plan d'aménagement du territoire.

L'Angleterre en offre un exemple frappant, puisqu'en 1947 déjà elle instaure un ministère de l'aménagement urbain et rural, en lui conférant tous les pouvoirs et capitaux nécessaires à une action de grande envergure.

D'autre part, certaines destructions massives ont fait naître des problèmes d'ensemble. S'il a parfois manqué de vues claires pour comprendre les possibilités exceptionnelles qu'offrait un tel état de choses, nombreux cependant sont les urbanistes et les édiles qui ont cherché des solutions valables dans l'avenir.

Le plan masse prend toute son importance. Il ne s'agit plus de combler les vides entre mitoyens, de respecter des alignements existants, il s'agit de faire du neuf, mais pour cela il faut un sol libre. Donc la première tâche de la reconstruction aurait dû être de détruire les traces encore visibles dans les décombres des mille lambeaux de terrains qui constituent le sol de nos villes.

Avant de poursuivre cet exposé, il n'est peut-être pas inutile de chercher les causes de ce morcellement infini de la propriété foncière qui rend toutes les opérations d'envergure, pourtant si nécessaires, à peu près impossibles.

Deux raisons principales expliquent ce fait. La première et la plus importante vient du Code civil qui admet la règle abstraite de la divisibilité infinie. La deuxième : le manque de contrôle en matière de transactions foncières : transmissions entre vifs, partages successoraux. De plus, les marchands de biens, sans scrupules, ont su émietter les vastes parcelles qui avaient échappé par miracle au morcellement, pour en faire des lotissements souvent déplorablement. (*Morcellement*, p. 2 et 3 A.A.)

Durant la formidable expansion de nos villes au cours du siècle dernier, elles se sont peu à peu approprié des terrains agricoles qui les entouraient. Ces terrains étaient aménagés pour la culture, c'est-à-dire constitués le plus souvent de parcelles longues et étroites propres au labourage. Ces champs étaient desservis par un réseau tortueux de chemins vicinaux. La ville du XIX^e siècle a englouti tout ça, le plus souvent sans modifications, à cause du manque de cohésion entre les initiatives privées ou de la difficulté de racheter aux trop nombreux propriétaires. (A.A., p. 7, cité J. Rotterdam.)

La guerre a donc mis en lumière la nécessité d'un remembrement urbain pour obtenir la meilleure utilisation du sol.

D'autre part, la misère des logements causée par la guerre et le peu d'intérêt que l'on a trop longtemps porté à la question du logement de la masse, ont rendu évidente la nécessité d'améliorer au plus vite cette situation.

A la notion d'utilité publique qui avait motivé les premières lois sur l'expropriation est venue s'ajouter une nouvelle notion de portée plus générale que l'on pourrait appeler la notion d'utilité sociale.

Il est enfin apparu que la nécessité de fournir à la population tout entière des logements dignes de ce nom motivait parfaitement une loi autorisant l'expropriation sur une beaucoup plus grande échelle qu'elle ne s'était pratiquée jusqu'alors ; car s'il s'avérait impossible d'assurer un logis à tout homme qui travaille, c'est l'ordre même de notre société qui risquerait d'être ébranlé.

A ce propos, en 1950, M. J. Stalelli, du M.R.U., s'exprime ainsi : « Le travail des urbanistes reste inutile si l'expropriation n'est pas possible, et même nuisible si la spéculation s'empare de ces projets. » En France, le pouvoir d'expropriation est maintenant conféré aux communes et aux départements qui effectuent ces opérations couramment, mais sur une beaucoup trop petite échelle vu le manque de trésorerie. Ils sont donc obligés d'acheter par la suite plus cher les terrains voisins, que leur première opération a valorisés. Il est encore impossible d'utiliser l'arme de l'expropriation pour constituer des réserves foncières pour une politique de zonage industriel ou pour les sociétés de H.L.M.

La question du logement a donc dépassé le cadre des initiatives privées. Cela veut dire que dorénavant cette branche capitale de l'activité humaine fait partie du catalogue des services publics. C'est ce que nous avons vu se produire dans presque tous les pays : Angleterre, Hollande, Suède, Pologne, France, Suisse, etc.

Cependant, il apparaît qu'il est très difficile de n'intervenir que partiellement dans ce domaine. L'ensemble de l'économie foncière forme un tout équilibré ; chaque intervention a immédiatement de multiples répercussions, souvent difficilement prévisibles.

C'est ainsi que, bien souvent, les premières mesures prises par l'Etat se sont avérées insuffisantes, si bien que l'effort financier fait par la collectivité ne donne que de bien maigres résultats en regard des sommes investies, ou que ce sont des particuliers qui en profitent et ruinent ainsi l'effort général.

Nous venons de voir ce qui se produit en matière d'expropriation quand l'Etat revalorise des terrains voisins de ceux d'une première opération et qu'il est ensuite obligé de racheter beaucoup plus cher qu'il n'aurait pu le faire avant d'intervenir. De même pour ce qui est de la démolition des îlots insalubres, ce sont des opérations très coûteuses d'un très mauvais rendement et qui, faute d'un contrôle suffisamment sévère, risquent de se reproduire périodiquement si la durée d'un immeuble reste légalement illimitée.

Un autre exemple frappant : en France, l'octroi de subsides de l'Etat pour la construction a déclenché une hausse des terrains à bâtir qui annule en partie l'effort de la collectivité en faveur du logement. Le blocage des loyers et les conséquences qu'il a eues montre clairement qu'une intervention mal conçue et surtout partielle de l'Etat en matière immobilière peut être néfaste.

En Suisse l'intervention de l'Etat est tout à fait partielle, puisque le domaine de l'habitation est considéré d'utilité publique, mais que l'arme de l'expropriation ne peut être utilisée à cette fin.

En France, d'autre part, beaucoup de propriétaires se plaignent de certaines conséquences des nouvelles lois. En particulier à la suite de projets d'urbanisme, certains terrains sont frappés d'expropriation. En attendant l'exécution du projet, ce qui peut durer de nombreuses années, le terrain est proprement immobilisé, son propriétaire a perdu toute possibilité de négocier une vente à l'amiable, un prêt, ou toute autre opération. Dans ces cas extrêmes, nous ne sommes pas loin d'un abus de pouvoir de la part de l'Etat ; d'autre part où trouver la trésorerie nécessaire à l'achat par la collectivité de tous les terrains touchés par un projet d'urbanisme, ce qui constituerait certainement une excellente

solution. A cet effet, on a proposé en France l'émission de titres négociables pour le paiement des terrains frappés d'expropriation par une opération d'urbanisme.

Nous constatons donc que, d'une manière générale, qu'il s'agisse de remembrement urbain, d'assainissement d'îlots insalubres ou de création de zones d'industrie, la solution qui apparaît toujours comme la plus simple réside dans l'achat du terrain par la collectivité, c'est-à-dire, une fois de plus, réaliser la condition première de tout urbanisme : un sol libre.

Avant de clore ce chapitre sur les problèmes du jour, il n'est peut-être pas inutile de dire un mot de la spéculation et du prix du terrain.

Le sol est l'objet de multiples transactions. C'est l'emploi que l'on peut en faire qui en fixe le prix. Or cet emploi dépend justement de la collectivité ; en effet, comment bâtir sur un terrain qui ne dispose pas de voirie ou, s'il est déjà équipé de tout le réseau nécessaire par le confort moderne, qui l'a payé si ce n'est la collectivité ?

La valeur du sol résulte donc du travail et du développement de la collectivité. C'est pourquoi on a vu apparaître à Zurich, par exemple, un impôt spécial sur les plus-values imméritées, c'est-à-dire sur les bénéfices réalisés par la vente de terrains dont le prix est monté en raison du développement urbain.

IV. *Solution d'avenir.*

Avant de chercher des solutions pratiques et techniques à la libération du sol, il est bon de se poser la question de savoir comment agir à partir du moment où cette condition est réalisée. En effet, si l'on trouve une fois le moyen de restituer le sol à la collectivité, ce n'est pas pour le revendre aux particuliers après avoir pris les mesures qui s'imposent dans l'immédiat. Un tel agissement impliquerait l'obligation de recommencer cette opération difficile et coûteuse tous les cinquante ou les cent ans à cause de l'évolution urbaine souvent imprévisible. Il apparaît donc clairement qu'il faut trouver une solution durable en assurant à la collectivité une libre disposition du sol définitive.

Cela implique une révision complète de la conception même de la propriété foncière et la création de statuts analogues à ceux que nous avons analysés dans la partie historique de ce travail.

Mais s'agit-il d'une sorte de révolution, d'une création entièrement nouvelle ? Non point.

En cherchant dans les textes de nos lois, nous retrouvons une disposition qui nous vient tantôt du moyen âge, tantôt de l'antiquité. C'est une idée juridique fort simple et répandue dans tous nos pays, celle de la distinction entre le bien-fonds et les accessoires qu'il supporte. Si cette institution est tombée en désuétude bien qu'elle ait subsisté dans la loi, c'est parce qu'elle n'était pas utile dans le système du libéralisme total que l'on a connu au XIX^e siècle. En revanche, nous venons de voir dans le chapitre précédent que toute l'évolution nous amène automatiquement à des restrictions de plus en plus nombreuses au droit de propriété. Nous sommes donc apparemment maintenant dans une situation intermédiaire d'où naissent des frictions continues. Les propriétaires privés se sentent lésés par les prétentions de la collectivité et l'Etat est constamment gêné par les traces du principe absolu de la propriété. Il semble donc que, grâce au droit de superficie appliqué sur une grande échelle, on pourrait arriver à un équilibre nouveau.

Celui qui établit une construction utilise habituellement pour cela son propre terrain. Mais il est possible également de construire un bâtiment sur le sol d'autrui en vertu d'une servitude, d'un droit de superficie, institution prévue par le Code civil suisse. Le bénéficiaire du droit de superficie a la propriété de la construction,

mais le terrain sur lequel se trouve cette construction reste la propriété d'un tiers qui n'en a concédé que l'usage au superficiaire.

Si les particuliers ne sont guère disposés à prêter leurs terrains pour soixante ou quatre-vingts ans, l'Etat, en revanche, n'est pas gêné par cette durée et l'on voit immédiatement l'importance sociale que prend le droit de superficie dans la politique foncière ou les questions de logements dans les villes.

Si, en Suisse, l'application du droit de superficie présente des difficultés parce que la loi est trop vague à ce sujet, on considère néanmoins ce droit comme un moyen extrêmement précieux pour réaliser le plan d'aménagement national et local. Une commission a été formée pour examiner ses possibilités d'applications pratiques ; elle a établi des contrats types qui montrent que ce droit autorise toutes les variantes nécessitées par chaque cas d'espèce.

Les conditions posées au superficiaire, lors de l'expiration du contrat, restent le point délicat. Certains contrats stipulent qu'à l'expiration les bâtiments reviennent au propriétaire sans indemnisation du superficiaire. Si ce système s'applique bien dans le cas de constructions légères ou industrielles, il semble moins favorable dans le cas d'habitations. Dans ces cas-là, on prévoit une indemnisation du superficiaire de l'ordre du quart de la valeur du bâtiment estimé à l'échéance. Ce système intéresse le superficiaire à entretenir les bâtiments jusqu'à l'échéance et lui fournit les fonds nécessaires à une nouvelle opération. Mais, naturellement, les intéressés restent libres de prendre toutes les dispositions qu'ils souhaiteront.

D'ailleurs il ne s'agit pas d'innovations, ce principe a déjà trouvé de multiples applications tant à l'étranger qu'en Suisse. En Allemagne, dans de nombreuses villes, de vastes quartiers de constructions privées se sont élevés sur des terrains publics. A Stockholm, où l'Etat avait conduit une politique foncière active en constituant de vastes réserves, l'application du droit de superficie a permis la construction de quartiers tout entiers. En Hollande, le grand domaine du Sud-Amsterdam a été construit selon cette conception qui est maintenant très répandue dans ce pays. Tous les terrains conquis grâce aux travaux d'assèchement du Zuidersee ont été placés sous cette juridiction (extension d'Amsterdam). Mais c'est probablement en Angleterre que le système prend le plus d'ampleur ; en effet, quinze villes nouvelles sont en construction sur des terrains acquis par l'Etat, à l'amiable ou par voie d'expropriation, dont le prix est fixé selon l'utilisation effective du sol et non celle qu'il aura dans les nouvelles villes. Le sol est mis à disposition des occupants grâce à des baux emphytéotiques d'une durée de quatre-vingt-quinze ans qui donnent à l'occupant une sécurité suffisante et permet d'étendre l'amortissement sur une plus longue durée.

Nous retrouvons là la disposition adoptée pour la création des villes nouvelles au moyen âge, dont nous admirons encore aujourd'hui la savante ordonnance.

En Suisse, Hans Bernoulli, partisan résolu du droit de superficie, a fait une étude sur la manière de généraliser ce système.

Il montre que, pour régénérer nos villes, il faut procéder au remembrement du sol. N'entrevoiant pas d'autre solution que le rachat du sol par la collectivité, il imagine le système suivant :

Le propriétaire terrien jouit de rentes foncières. La municipalité possède le terrain stérile occupé par les routes et les établissements publics. Le propriétaire vend son terrain à la municipalité en échange de titres de rachat portant intérêt.

Les fonds provenant des rentes foncières perçues par la municipalité, qui est le nouveau propriétaire, sont

versés à l'ancien propriétaire sous forme d'intérêts pour le titre de rachat.

Les rentes foncières croissant au fur et à mesure du développement de la ville, elles servent :

- au stade A, au paiement des intérêts des titres de rachat qui vont en diminuant ;
- au stade B, à la liquidation des titres de rachat ;
- au stade C, au bien-être général de la communauté.

Bien entendu, ce système implique que la collectivité reste propriétaire et qu'elle ne fait que concéder des droits de superficie aux particuliers qui le désirent. Voilà donc réalisées les conditions d'application d'un plan d'urbanisme et la possibilité de procéder à tous les remaniements qui s'avéreront nécessaires dans l'avenir, sans qu'il en coûte à la collectivité et sans que la spéculation ne se mette de la partie.

Cependant l'application du droit de superficie présente certains inconvénients, en particulier en Suisse.

Premièrement : ce procédé n'est pas encore entré dans l'usage ; il règne une certaine méfiance à l'égard de cette institution. Le superficiaire a de la peine à obtenir les prêts nécessaires à la construction. D'autre part, c'est actuellement une institution de droit privé ; il ne va donc pas sans inconvénients de l'utiliser à des fins de droit public. La généralisation de l'emploi du droit

de superficie nécessiterait une nouvelle loi plus complète qui offrirait plus de garanties.

Deuxièmement : le rachat du sol par la collectivité réclame de grosses sommes que l'Etat n'est généralement pas en mesure d'avancer. C'est pourquoi Bernoulli a imaginé le système que nous venons d'exposer. Certains préconisent la vente avec droit de réméré plutôt que le droit de superficie, ce qui demande beaucoup moins de trésorerie, mais n'offre pas la même sécurité pour l'avenir.

Troisièmement : les fluctuations économiques sont un grave handicap pour le droit de superficie, vu la durée des contrats. C'est pourquoi on passe plus volontiers des contrats de superficie pour une durée de trente ans seulement, avec clause de renouvellement pour le superficiaire après réadaptation de l'intérêt à l'indice du droit de superficie.

Cependant il est parfaitement possible de remédier à ces inconvénients, preuve en soit l'emploi de plus en plus répandu que l'on fait de cette institution dans tous les pays.

En conclusion, nous sommes convaincu qu'avant même de parler d'urbanisme, il est indispensable de régler la question du sol d'une façon définitive et que le droit de superficie mis au service de la collectivité permettra de faire le premier pas vers des villes claires, témoignant de la dignité humaine. *Jacques Choisy.*

ENFIN, DES YEUX S'OUVRENT !

Dans un discours prononcé devant les délégués de la toute-puissante Union suisse des arts et métiers, à Berne, le 22 mai 1955, M. le conseiller fédéral Holenstein, chef du Département de l'économie publique, s'est exprimé comme suit sur la question du problème du logement, selon les comptes rendus parus dans tous les journaux :

IL NOUS FAUT DAVANTAGE DE LOGEMENTS BON MARCHÉ

« La statistique des constructions nous montre que cette année encore des logements sont construits en nombre considérable dans les villes et les localités importantes. Mais il s'agit en majeure partie d'appartements à loyers élevés. Or ce ne sont pas ces appartements-là qui font le plus défaut, mais bien *des logements simples*, dont les loyers soient accessibles aux familles à revenus modestes, et dont l'absence est déplorée dans toutes les régions du pays. Parer à cette pénurie en aménageant des logements à loyers abordables répondrait à un besoin social, contribuerait efficacement et naturellement à alléger le marché des logements et faciliterait en conséquence la solution du problème du contrôle des loyers, tandis que la construction continue d'appartements chers risque d'entraîner de graves répercussions sur le marché immobilier et le marché des logements, tout en ne résolvant que très partiellement la question. »

Cela nous change du langage tenu par le représentant du Conseil fédéral en réponse à plusieurs interpellations et motions présentées aux Chambres fédérales

ces deux dernières années, interventions provenant toutes des membres du Groupe socialiste, et notamment de M. le conseiller national Steinmann, membre du Comité central de l'U.S.A.L. !

Il est bien évident que si des mesures ne sont pas prises sur le plan *fédéral* pour abaisser le coût des logements neufs, seuls les quelques cantons qui ont édicté des lois permettant d'accorder des prêts ou des garanties de prêts pourront exercer une action tendant à une diminution des loyers élevés demandés pour les logements neufs depuis la suppression des subventions en 1950. Pour les économiquement faibles, *il faut* absolument une aide *fédérale* obligeant les cantons qui ne veulent rien faire à modifier leur attitude négative. Il la faut même pour les classes moyennes des salariés, dont le budget ne peut plus supporter les loyers des logements neufs.

C'est pourquoi la section romande a demandé à nouveau au Comité central, en mars 1955, d'intervenir auprès des autorités fédérales afin d'obtenir des mesures générales tendant à abaisser le coût des hypothèques grevant les immeubles destinés aux catégories les moins rétribuées de notre population. Le Comité central s'est déclaré prêt à entreprendre ces démarches. Trouverait-il une oreille plus favorable que jusqu'à maintenant auprès du Conseil fédéral ? On ose espérer que les paroles très justes prononcées par M. Holenstein auront une suite tangible et qu'il plaidera auprès de ses collègues la cause urgente des mesures à prendre pour abaisser le coût des logements, et cela d'autant plus que le *coût de la construction a augmenté, depuis janvier 1955, de plus de 5 %* et continue à augmenter. M. W.