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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 27 (1955)

Heft: 12

Artikel: Les perspectives du bâtiment

Autor: Iklé, Max

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124463

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: 15.07.2025

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

classer comme des hommes et de mener le combat de la justice et de la charité, préfèrent se trouver parmi les apologistes serviles des maîtres de la puissance économique.

Le défi

Nous avons un programme concret, positif et adéquat. Nous sommes conscients de la gravité de la situation. Le sens commun pourrait dicter une action, action qui traduirait nos écrits pour une bonne société, en réalité concrète. Le défi de notre temps, même ici en Amérique du Nord, est de faire du troisième siècle de gouvernement démocratique de ce continent un siècle de démocratie économique.

Durant les deux siècles précédents, sur ce continent, l'accent général a été mis sur le progrès matériel. Dans la poursuite fébrile de ce but, des hommes comparativement peu habiles et parfois sans scrupules ont acquis d'immenses richesses et le pouvoir. Pendant ce temps, la masse du peuple était graduellement unie dans une existence prolétarienne. Beaucoup l'avaient déjà acceptée comme leur lot. En effet, ils ont souvent été déçus dans leur croyance que ceux qui les exploitaient sont leurs protecteurs. Même ceux qui connaissent la situation réelle et ont une fonction de direction sont effrayés de parler contre cette oppression, de peur d'agir contre leurs oppresseurs.

C'est une marque spéciale d'intrépidité de pointer un doigt accusateur vers les mauvais auteurs de notre système économique et politique. C'est le défi pour les chefs montants dans notre troisième siècle de démocratie. Nous ne manquons pas de courage physique. Des millions de jeunes s'engagèrent dans les deux grandes guerres mondiales. Ils ont fait montre d'un courage éclatant et beaucoup d'entre eux moururent bravement. Ne pouvons-nous pas espérer faire appel aux jeunes chefs montants du monde pour montrer un nouveau type de bravoure, la bravoure de mettre de côté leur propre intérêt dans leur génération et dans leur vie pour un monde meilleur. C'est un courage qui ne demande pas l'effusion de leur sang, mais qui accordera ce que le sang répandu n'a jamais donné : un monde où les hommes et les nations peuvent vivre en paix et en harmonie.

(Revue de la Coopération internationale.)

LES PERSPECTIVES DU BÂTIMENT

par M. Max Iklé, directeur de l'Administration fédérale des finances

Le Bulletin d'information du délégué aux possibilités de travail *a fait paraître, dans le courant de la présente année, un important travail de M. Iklé, travail dont nous donnons ci-dessous de larges extraits. On nous rendra cette justice que nous avons toujours attiré l'attention de nos lecteurs sur les anormales conditions de la prospérité actuelle, prospérité d'ailleurs qui ne touche qu'une partie – et la partie la moins nombreuse – de notre collectivité. Il nous a paru intéressant de montrer que, cette inquiétude, nous ne sommes pas les seuls à la ressentir.* J.

La prospérité se maintient

Si nous consultons le baromètre économique, nous constatons qu'il marque à nouveau une nette tendance à la hausse. Nous enregistrons actuellement la troisième phase d'expansion depuis la fin de la guerre. La première, qui remonte aux années 1947-1948, avait typiquement le caractère d'une impulsion d'après guerre consécutive au sérieux déficit de consommation que l'économie européenne, affaiblie, ne pouvait parvenir à combler. La deuxième reprise se manifesta au printemps 1950 et se transforma, sous l'effet de la guerre de Corée, en un véritable « boom » qui provoqua une hausse brusque des prix. Des poussées inflationnistes ont distingué ces deux périodes, la demande ayant dépassé l'offre de beaucoup. L'intensification de l'activité qui se dessine actuellement est d'une autre nature. L'économie des pays européens est parvenue à effacer dans une large mesure les ruines causées par la guerre. L'accroissement de la production a permis à la plupart des Etats de relever le niveau de vie de leurs populations. A une augmentation de plus en plus prononcée de la demande correspond une amplification de l'offre. Cette évolution, qui ne présente pour ainsi dire aucun symptôme d'inflation, repose semble-t-il sur un fondement plus solide que les deux périodes d'expansion antérieures, de sorte que nous pouvons envisager l'avenir avec une certaine confiance.

Un autre élément vient encore étayer cette appréciation. Depuis la fin de la guerre, l'indice du coût de la vie s'est élevé en Suisse dans de moins fortes proportions que dans la plupart des autres Etats de l'hémisphère occidental. La Suisse n'est plus un îlot de vie chère comme au cours des années trente. Elle a pu maintenir ses positions sur les marchés étrangers. Certes, la concurrence est devenue partout plus aiguë. La compétition n'est pourtant pas le moins du monde vouée d'emblée à l'échec. Notre industrie d'exportation, quoique contrainte parfois de faire des concessions de prix, peut écouler ses produits de qualité sur tous les marchés du monde, dans la mesure où les gouvernements n'entravent pas artificiellement les importations. L'amélioration du standard de vie des pays européens ne peut nous être que profitable. Les produits suisses de choix ne se vendent en effet qu'à une clientèle très exigeante.

En dépit de ces heureux auspices, les milieux économiques demeurent souvent sceptiques. On se rappelle qu'à la première guerre mondiale a succédé une période de prospérité qui, dix ans plus tard, soit en 1929, a pris fin brutalement avec le fameux effondrement de la bourse de New York. N'en ira-t-il pas de même dix ans après la seconde guerre mondiale? Bien qu'il faille se garder de croire à une prospérité persistante, nous pouvons admettre que la situation économique actuelle est moins fragile qu'alors. L'expansion économique qui a caractérisé les quelques années postérieures à 1925 était fondée sur un système international de crédit peu résistant qui voilait la faiblesse des régimes monétaires

(Suite en page 17)

(Suite de la page 11)
européens et les fâcheuses conséquences de la politique des réparations. Le régime bancaire américain, pas plus d'ailleurs que l'européen, n'étaient à même de faire face aux ébranlements survenus au début des années trente, alors que la confiance disparaissait et que la dépression s'amorçait brusquement. La bourse américaine était le jeu de spéculations inconsidérées, de sorte que les cours s'effondrèrent comme un château de cartes lorsque l'agitation provoquée par la surexpansion fit place à une appréciation plus objective des événements. L'écroulement de la prospérité américaine entraîna le retrait des crédits octroyés à l'Europe et, par le fait même, la chute des monnaies convertibles minées par la guerre. On chercha à remédier à ce branle-bas par des dévaluations qui ne firent qu'accentuer la dépression. Les pays qui n'abandonnèrent pas le régime de l'étalon-or furent la proie d'une déflation aiguë ; les moyens de combattre la crise étaient encore trop peu perfectionnés pour que les gouvernements puissent les appliquer avec succès.

La situation actuelle n'est guère comparable à celle de 1929. L'économie mondiale n'est plus affectée par un pesant problème des réparations et l'interdépendance des Etats en matière de crédits est relativement faible. Le placement de capitaux à l'étranger n'en est qu'à ses débuts. Les monnaies sont encore le plus souvent l'objet de réglementations strictes qui en restreignent la vulnérabilité. Les réserves monétaires s'accroissent. Le problème du retour à la convertibilité n'est examiné qu'avec une extrême prudence. Des prescriptions légales et les mesures prises par les banques elles-mêmes renforcent le système bancaire américain et de la plupart des pays européens. En Amérique, l'octroi de crédits pour des opérations en bourse est limité et les actions sont moins exposées qu'autrefois, encore que la spéculation semble reprendre sur une plus grande échelle ces tout derniers temps. L'édifice que constitue l'économie privée trouve un appui solide dans les finances publiques qui jouent un rôle autrement plus important qu'autrefois. Les gouvernements de tous les pays sont fermement décidés à adjuger des travaux et commandes publics en cas de fléchissement de l'activité industrielle. Presque partout, des spécialistes des questions économiques sont à l'œuvre ; ils suivent de près l'évolution et sont les conseillers de leur gouvernement. La coopération internationale est aussi bien plus intense qu'avant la guerre. Les Etats membres du Fonds monétaire international ont pris l'engagement de ne pas procéder de leur propre chef à d'importantes manipulations monétaires. L'accord général sur les tarifs douaniers et le commerce (G. A. T. T.) favorise les efforts tendant à restreindre progressivement les barrières douanières et, au sein de l'O. E. C. E., les Etats européens ont trouvé un moyen de collaboration efficace qui se manifeste le plus ostensiblement dans l'Union européenne de paiements. Aussi le danger d'une brusque dépression économique mondiale est-il sensiblement moins menaçant qu'avant la dernière grande crise. L'économie peut dès lors prendre ses dispositions à longue échéance sans courir de trop gros risques. Elle a d'ailleurs acquis une conscience plus nette des faits et des phénomènes qui déterminent le devenir économique et évite tout excès de nature spéculative. C'est pourquoi nous estimons que le souvenir de 1929 ne doit pas nous impressionner outre mesure et que notre économie peut considérer le proche avenir avec optimisme. Dans ce climat relativement favorable, notre commerce extérieur s'est considérablement développé depuis la fin de la guerre. S'inscrivant à 2676 millions de francs en 1946, nos exportations ont atteint 5165 millions en 1953. Elles ont marqué une nouvelle progression en 1954 pour s'établir à plus de 5,2 milliards de francs.

Il semble que l'on enregistre aux Etats-Unis une nouvelle reprise des affaires ; d'autre part, l'économie est en pleine expansion dans presque tous les pays européens.

La situation dans la branche du bâtiment

La branche du bâtiment, le deuxième facteur en importance de notre prospérité, bénéficie, elle aussi, de conditions particulièrement favorables depuis la fin de la guerre. D'année en année, la production s'est intensifiée ; de 1670 millions de francs qu'il était en 1946, le volume global des constructions totalise approximativement 3,5 milliards en 1954.

Dans le secteur de la construction de logements, il faut s'attendre à une production record, à en croire l'ampleur des autorisations délivrées dans les villes mentionnées dans les statistiques. Durant les onze premiers mois de l'année écoulée, le nombre de ces autorisations s'élève à 19 840 au regard de 17 269 et 13 367 respectivement en 1953 et 1952. Alors que le nombre de logements construits de 1950 à 1953 varie entre 24 000 et 28 000, il a dû atteindre 30 000 l'année passée et dépassera sans doute ce chiffre en 1955 si la capacité de production de la branche du bâtiment est en mesure de faire face à une telle demande. L'intensification du volume des travaux publics se poursuivra très vraisemblablement, parce que l'exécution de nombreux projets ne peut plus être différée et que le produit élevé des droits d'entrée frappant la benzine augmente les ressources affectées à la construction de routes. Le sensible accroissement du trafic routier contraint les cantons et les villes à améliorer les conditions de circulation, alors même qu'il eût été souhaitable, du point de vue d'une politique visant à régulariser l'emploi, d'ajourner encore la réalisation de ces travaux.

Perspectives d'avenir

L'année en cours aura été bonne pour la branche du bâtiment ; comme il est peu probable que l'on parvienne à exécuter tous les projets, on est en droit d'admettre que le rythme de l'activité dans ce secteur de notre économie restera également très satisfaisant en 1956. Il n'en demeure pas moins que ces chiffres record suscitent quelque inquiétude. On a notamment l'impression que la construction de logements est davantage influencée par la pénurie de possibilités de placement que par les exigences du marché du logement. Aussi croyons-nous qu'il est temps d'analyser de plus près la situation de ce marché et les perspectives qui se dessinent dans ce secteur de la construction. A cet égard, il faut bien se rendre compte que le besoin de logements ne résulte pas seulement de la prospérité générale, mais qu'il est aussi régi par d'autres lois qui lui impriment une évolution tout à fait distincte de celle des autres activités économiques. Certes, la demande de logements est aussi partiellement en corrélation avec les fluctuations économiques. C'est ainsi que le niveau élevé de l'emploi permet à de jeunes époux de se mettre en ménage plus tôt que dans d'autres circonstances. Les personnes âgées attendent plus longtemps pour abandonner leur logement. Le grand écart séparant les loyers des anciens et des nouveaux logements, de même que la facilité avec laquelle se louent les chambres meublées stimulent cette tendance. Il faut aussi que les nombreux ouvriers étrangers soient logés quelque part. Ayant la possibilité de gagner leur vie convenablement, les personnes seules, qui se contentaient naguère d'une chambre meublée, peuvent s'offrir un petit appartement d'une ou deux pièces. Tout cela contribue à amplifier la demande de logements.

Il faut pourtant se rendre à l'évidence que, finalement, le besoin de logements est commandé par des lois démographiques, car même en période de prospérité, un appartement par famille suffit. A cet égard, la demande est fonction du nombre de ménages ou, si l'on veut, de

son accroissement annuel qui dépend lui-même du nombre de mariages, d'une part, et de décès, d'autre part. On peut se faire une idée assez précise de l'évolution en tenant compte du chiffre des naissances et du vieillissement croissant de la population. La diminution des naissances jusqu'au déclenchement de la seconde guerre mondiale provoquera une réduction du nombre des mariages au cours des dix ou douze prochaines années, alors que le nombre des décès augmentera légèrement à la suite du vieillissement de la population. Les deux phénomènes se traduiront par un recul de la demande de logements.

En comparant le nombre des ménages et celui des logements, on distingue nettement la pénurie de logements qui s'est manifestée après la première guerre mondiale et l'on constate qu'elle s'est atténuée jusqu'à un certain point dès 1930. La production de logements entre 1930 et 1934 a provoqué un excédent d'appartements, que la grande crise a encore accentué et qui n'a pu être absorbé qu'au cours de la seconde guerre mondiale. L'activité réduite dans le secteur de la construction de logements durant les années de guerre s'est traduite par une nouvelle pénurie qui a nettement diminué d'ampleur ces dernières années.

Au cours de ces années passées, l'intense activité dans le secteur de la construction de logements a non seulement permis de couvrir les besoins courants que l'on peut évaluer à 20 000 ou 21 000 unités, mais de produire annuellement 5000 à 8000 logements de plus et de combler ainsi progressivement la pénurie notée pendant la guerre. Lorsque cette pénurie aura complètement disparu, une production au rythme actuel aurait très rapidement pour effet de faire apparaître sur le marché un certain nombre de logements vacants ; une fois que leur proportion par rapport à l'effectif total aura atteint 1,5 à 2 %, il faudra nécessairement adapter le volume de construction à la demande normale pour éviter une surproduction malsaine. Il ressort que la production actuelle est supérieure à la demande courante ; la production devra fléchir lorsqu'une réserve suffisante de logements sera disponible et exigera un rétablissement de l'équilibre. S'il a été possible de construire 25 000 à 30 000 appartements par an durant ces dernières années, il faut admettre, selon une appréciation d'ailleurs plutôt optimiste, que le besoin de logements s'atténuera successivement jusque vers 1965 pour s'établir à environ 15 000, étant entendu qu'à ce fléchissement succédera une nouvelle reprise lorsque le nombre croissant de naissances après la guerre se répercutera sur celui des mariages.

Si l'on considère que le besoin de logements n'est pas très loin d'être couvert, la perspective d'une production record de plus de 30 000 logements ne laisse pas d'être un peu inquiétante. Si la production se poursuit à cette cadence, on a tout lieu de craindre qu'elle dépassera, comme après 1930, les limites raisonnables et que nous aurons, d'ici quelques années, un nombre élevé d'appartements vacants, phénomène qui entraînera inéluctablement, la demande fléchissant, une pénible réadaptation. Dans ces circonstances, un certain ralentissement de l'activité en matière de construction de logements nous paraîtrait assez souhaitable. Si nous pouvions contenir la production dans les limites atteintes entre 1950 et 1953, elle pourrait être maintenue plusieurs années durant à ce niveau sans provoquer pour autant un fléchissement du degré d'occupation dans la branche du bâtiment. La création d'un nombre suffisant d'appartements vacants s'étendrait sur plusieurs années, de telle sorte que le processus d'adaptation s'accomplirait pour ainsi dire sans heurts. Si nous laissons en revanche la production s'intensifier au rythme annoncé par les autorisations délivrées, la contraction interviendra plus tôt et avec d'autant plus de violence.

Certes, la situation n'est pas partout la même. Certaines villes à forte immigration, telles que Zurich et Bienne, n'en sont pas encore au point critique, alors qu'en d'autres endroits, on a déjà de la peine à louer les nouveaux logements. L'analyse des conditions qui déterminent le marché des logements dans les différentes villes déborderait le cadre de cet article. Le cours de l'évolution sera d'ailleurs plus ou moins uniforme partout, à la différence près que certaines agglomérations se trouveront plus tôt que d'autres placées devant le problème que nous avons abordé. *(A suivre.)*

RÉUNION DES EXPERTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT DE L'EST ET DE L'OUEST

Bon nombre des représentants des pays de l'Europe orientale et occidentale qui ont participé la semaine dernière aux délibérations du Comité de l'habitat de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (C.E.E.) visitent actuellement diverses catégories de logements à loyer modéré à Zurich, dans d'autres villes suisses et à Stockholm. A la réunion du comité qui s'est tenue la semaine dernière, les représentants ont examiné l'évolution des politiques du logement en Europe, les aspects économiques et techniques du coût de production, les problèmes de logements particuliers des pays peu industrialisés de l'Europe et le développement des échanges entre l'Est et l'Ouest, de données d'expérience sur la construction de logements. Pour terminer, le Comité de l'habitat de la C.E.E. a arrêté son programme de travail futur.

Ont pris part à cette réunion des représentants de l'Autriche, de la Belgique, de la Bulgarie, du Danemark, des Etats-Unis d'Amérique, de la France, de la Hongrie, de l'Irlande, de l'Italie, de la Norvège, des Pays-Bas, de la Pologne, du Royaume-Uni, des zones occidentales d'Allemagne, de la Suède, de la Suisse, de la Tchécoslovaquie, de la Turquie, de l'Union des républiques socialistes soviétiques, de la zone orientale d'Allemagne et de la Yougoslavie. Les organisations ci-après étaient également représentées : Organisation internationale du travail (O.I.T.), Confédération internationale des syndicats libres (C.I.S.L.), Confédération internationale des administrateurs de biens immobiliers (C.I.A.B.I.), Congrès internationaux d'architecture moderne (C.I.A.M.), Alliance coopérative internationale (I.C.A.), Conseil international du bâtiment pour la recherche,