

# La construction d'habitations rurales et urbaines

Autor(en): **Giannelias, Pavlos**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **28 (1956)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124504>

## **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.

statutairement représenté au Comité de gestion, on a toujours accordé la plus grande importance à ses avis. Le personnel se réunit régulièrement, mais, actuellement qu'il y a plus de travail, ces réunions sont devenues moins fréquentes. Dans ces réunions, l'initiative est toujours laissée à ceux qui font le travail. Les suggestions sont toujours bien acceptées et discutées. Ce qui est plus important encore, c'est qu'on encourage les jeunes architectes à développer de nouvelles idées. (Il est intéressant de noter que l'âge moyen du personnel est inférieur à trente ans.)

C'est de la véritable coopération que celle pratiquée au sein de la *Cooperative Planning*. Les membres recherchent non pas leur profit personnel, mais leur satisfaction. La fierté personnelle empêche le travail routinier et ce sont les gens qui en bénéficient sous forme de logements bien conçus et plus commodes.

Cependant, l'habileté technique et l'idéalisme ne suffisent pas. Dix années d'expérience ont montré qu'il est extrêmement difficile, sinon impossible, pour un groupement de membres de professions libérales de créer une coopérative fructueuse sans l'aide d'hommes d'affaires. Trop souvent des groupes semblables d'idéalistes ont dédaigné les hommes d'affaires expérimentés et en ont payé les conséquences. Souvent, aussi, des dirigeants de coopératives ont considéré avec méfiance de nouvelles expériences. On trouve rarement une fusion des deux groupes.

Même à l'heure actuelle, l'appui du mouvement coopératif est encore décevant. Parfois, c'est une question d'ignorance, mais le plus souvent c'est une question de conception.

Un problème similaire existe en ce qui concerne les pouvoirs locaux contrôlés par des groupements travaillistes. En tant qu'entreprise non lucrative gérée sur des principes démocratiques, la *Cooperative Planning* devrait être accueillie avec intérêt par ces groupements. Malheureusement, la plupart des conseils contrôlés par

les travaillistes ignorent son existence. Les autres ne se départissent pas de leurs intérêts sociaux ou économiques et n'hésitent pas à confier des contrats à des entreprises capitalistes.

Quoi qu'il en soit, lentement mais sûrement, la réputation de la *Cooperative Planning* s'affirme par la compétence et l'honnêteté. Davantage d'organisations songent à ce groupement d'architectes et de géomètres lorsqu'elles doivent passer des contrats. C'est indispensable si la société doit rester active mais, de toute façon, la *Cooperative Planning* ne cherche pas à obtenir du travail de la part des entreprises coopératives. Ce n'est que dans la classe ouvrière qu'elle peut enregistrer de nouveaux progrès.

#### *Un chemin pour les autres*

L'importance de la *Cooperative Planning* ne réside pas seulement dans le fait qu'elle fournit un service coopératif peu banal, mais dans le fait qu'elle prouve la possibilité pour les professions libérales d'avoir recours aux idées coopératives et de les mettre en pratique à des fins sociales. Si des architectes et des géomètres peuvent collaborer de cette façon, il n'y a pas de raison que des docteurs, des avocats et des experts-comptables ne puissent faire de même. Des expériences coopératives de l'espèce peuvent être tentées par de jeunes licenciés fraîchement sortis de l'université. Nombre d'entre eux considèrent la coopération avec sympathie, mais ils ne savent pas comment en mettre les idées en pratique. Les organisations coopératives nationales devraient les encourager et les aider.

Dans l'histoire, la coopération rochdalienne est encore un jeune système social. Elle a toute une gamme de fonctions à accomplir dans l'avenir. Dans le secteur des professions libérales, beaucoup de choses peuvent être faites. La *Cooperative Planning* en est un exemple.

*(Reynold's News.)*

## LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS RURALES ET URBAINES

De nombreuses réunions se suivent, à Paris, pour traiter des questions de la construction de logements. « Il faut construire dans nos campagnes ! » déclare le Comité national de l'habitation rurale, qui salue avec satisfaction la majoration sensible des ressources qui vont être mises à la disposition des constructeurs ruraux, aussi bien dans le cadre de la législation spéciale relevant du Ministère de l'agriculture que dans le cadre de la législation générale d'aide au logement relevant du Ministère de la reconstruction. (Voir *Journée du bâtiment*, du 16 mars.)

Les dirigeants de la Confédération des locataires préconisent la mise au point d'une politique d'achat des terrains, en citant des prix du mètre carré de 4650 à 24 500 fr. fr., et en signalant que sur deux mille cinq cents projets acceptés par les responsables, sept cent septante seulement sont dotés des crédits nécessaires à leur réalisation. Le président de la Commission générale de la construction du Conseil général de la Seine est parfaitement d'accord pour l'augmentation des crédits H.L.M. (*Journée du bâtiment*, du 15 mars). Et quand la

Fédération nationale des artisans du bâtiment demande plus de justice dans la fixation des impôts, le ministre de la Reconstruction et du logement promet de défendre ces vœux devant son collègue des Finances. (Voir *Journée du bâtiment*, du 18 mars.)

Cela ne manque pas d'intérêt de voir des difficultés analogues à celles de la France susciter en Suisse un référendum – le 13 mars dernier – sur des mesures de dirigisme dans la construction et les loyers.

Dans le *Journal de Genève*, il est dit, sous la signature « Pe. » : « Le résultat d'hier... montre aux autorités qu'elles doivent trouver un moyen d'abaisser le prix de la construction. » Et Olivier Reverdin arrive à la conclusion : « La construction s'acharne à doter notre ville de logements très chers et qui ne correspondent pas aux besoins de ses habitants. »

En 1941, l'Union suisse pour l'amélioration du logement avait déjà prévu la crise du logement, et avait adressé, en 1947, une résolution au Conseil fédéral en constatant que « la pénurie de logements ne cesse de s'aggraver, alors que le prix de la construction ne cesse

CONSTRUCTIONS  
MÉTALLIQUES

**J. GARZETTA**

Genève, rue Jacques-Dalphin 10

**Tous combustibles**  
Bois - Charbons

**HUILE DE CHAUFFAGE**

toutes qualités, aux meilleures conditions

**Société coopérative de consommation**

de Lausanne et environs

● 9, avenue de Beaulieu ●

Renseignements à notre service des combustibles - Tél. 24 47 61



**POMPES  
FUNÈBRES  
OFFICIELLES**

**GENÈVE**

Rue de l'Hôtel-de-Ville 5 Téléphone 24 62 00 (permanent)



**Miroiterie Romande**

LAUSANNE  
Terreaux 23

Tél. 22 48 53

Fabrique de glaces argentées  
Glaces pour vitrages  
Glaces de couleurs  
Marmorites  
Verre à vitre, verre épais  
Verres spéciaux  
Ateliers de biseautage,  
polissage, argenture

**RADIO**

**Je vois tout**

*fait de chaque lecteur un ami...*

d'augmenter», et en soulignant « les conséquences qu'aurait la diminution projetée des subventions... ». « Ce ne sont pas les besoins mais les demandes qui sont décisives. Celles-ci, dans une Europe appauvrie, n'atteignent qu'une ampleur modeste. »

Comme coopérative de construction, dont « les organes doivent regarder vers l'avenir, avec un sentiment de responsabilité, l'union craignait que les coopératives qui construisaient alors ne construisent plus, si les Chambres fédérales acceptaient la proposition du Conseil fédéral de réduire fortement les subventions pour construire des logements.

A première vue, cela semble être une contradiction de lire, dans le *Coopérateur suisse*, après toutes ces craintes de pénurie : « Il y a assez de place pour tous... Le problème est surtout un problème de distribution de cette place... Tout le monde pourrait aisément s'y loger... L'indice des loyers a été porté de 100 en 1939 à 125. Mais cet indice est de 192 pour la nourriture et de 215 pour le vêtement ! Les propriétaires des maisons ne rentrent pas dans leurs frais, et de loin : or, le reste de leurs dépenses est le même que le nôtre... La spéculation sur les terrains est une honte. Mais on ne saurait en accuser les propriétaires d'immeubles existants. »

Certes on ne peut pas juger s'il y a pénurie de logements ou place pour tous, sans examiner les prix de la construction qui justifient les loyers inaccessibles à la majorité des personnes qui cherchent à devenir des locataires. Comme dit fort bien l'auteur de l'article, le professeur Aldo Dami, « il faut distinguer la spéculation sur les terrains des bons droits du propriétaire sur son immeuble existant ». Les terrains doivent leur valeur à l'activité de la collectivité, tandis que les maisons elles-mêmes sont le fruit du travail actif des bâtisseurs et du risque de travail cristallisé que le propriétaire y a investi.

En pleine compréhension du mécontentement général à propos des loyers et du désir de chacun d'atteindre une subvention, je ne vois pas une solution du problème de l'habitat dans une augmentation des subventions, tant que cette augmentation ne fait que faciliter la hausse des prix des terrains. Les subventions ne peuvent satisfaire qu'un petit nombre et retombent en fin de compte sur les contribuables en général, et surtout sur ceux qui croient ne pas payer d'impôts du tout. C'est très aimable de la part de la Fédération des locataires de ne parler que de l'achat de terrains de 24 500 fr. fr. sans s'occuper des conséquences qu'entraînent des prix de 100 000 à 500 000 fr. fr. en plein centre de Paris. N'étant menacés de devoir payer des impôts que si l'on y construisait, des terrains restent vagues à quelques centaines de mètres de l'Opéra et de l'Hôtel de Ville, et même des grands boulevards, célèbres dans le monde entier, sont couverts de médiocres taudis. Pour se soustraire à la spéculation, les locataires doivent s'entasser dans des logements comblés, au diable vauvert, et payer au Métro des loyers clandestins pour toute la famille, et au bistrot d'autres pour la vie hors du foyer trop restreint.

Il faut prendre en considération sérieuse l'influence des impôts actuels sur les frais de construction, comme l'ont fait MM. Pillier et Bonnay dans leur rapport pour le congrès national pour l'habitation et l'urbanisme, à Toulouse en 1950 :

Au pourcentage des charges fiscales cumu- lées à l'occasion de la construction de . . .	21%
il faut ajouter les charges qui frappent annuellement l'immeuble construit, les taxes qui frappent occasionnellement la richesse, ainsi constituée, soit un accrois- sement de . . . . .	26%
ainsi que les taxes annuelles qui en vingt ans représentent encore . . . . .	30 à 40%
du coût de la construction	

Somme 177 à 187%

*Report* 177 à 187%

Les charges financières représentent 100% du capital emprunté. En se basant sur un emprunt usuel de 70% sur les frais bruts, il faut donc ajouter . . . . . 124 à 131% ce qui donne un total de . . . . . 301 à 318%

Dans la totalité des dépenses, plus de deux tiers sont ainsi des charges fiscales ; mais, comme dit le rapport : « Les taxes ne s'arrêtent pas là ! » Oui, tous les salaires de ceux qui ont pris part à la construction depuis la matière première jusqu'à la remise des clefs au locataire, sont soumis à des impôts sur le chiffre d'affaires et sur le revenu.

*Résultat :*  
Une part de 80 à 85% des frais inévitables sont des impôts

A l'assemblée de l'union dont j'ai parlé plus haut, M. Peter, conseiller municipal de Zurich, avait demandé l'institution provisoire d'un impôt sur les bénéfices fonciers pour ramener à la construction sociale des logements au moins une partie des bénéfices souvent exorbitants, pour répondre au slogan des organes responsables de la coopération de construction : « Nous ne construirons pas ! »

De même, l'an passé, le conseiller municipal de la Seine, M. Ducatel, était arrivé à la conclusion : « Il faut changer la forme de l'impôt. »

Pour prouver combien ils ont raison, je rappelle les chiffres que donne, pour l'Allemagne occidentale, l'urbaniste Heinrich Richard, dans son ouvrage *Les Bases économiques de l'Urbanisme*, pour trois maisons d'égale grandeur situées dans des quartiers bien différents :

Du terrain de 800 m<sup>2</sup>, les 400 m<sup>2</sup> sont bâtis par une maison de trois étages à 900 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Les frais de construction actuels sont de 140 000 marks.

	Quartier pauvre marks	Quartier moyen marks	Quartier riche marks
Les loyers étant par mètre carré ils sont pour les 900 m <sup>2</sup> utilisables . . . . .	10	20	30
Les frais d'entretien sont de . . . . .	9000	18 000	27 000
les 4% d'intérêt sur 140 000 marks sont . . . . .	2000	1 700	1 400
et les impôts actuels (loyers, fortune, revenu) . . . . .	5600	5 600	5 600
Total des dépenses	1786	4 564	7 792
Soustraction faite, il reste des loyers de . . . . .	9386	11 864	14 792
dans les quartiers moyens et riches un gain de . . . . .	9000	18 000	27 000
mais, vu que dans les quartiers pauvres il y a une perte de . . . . .		6 136	12 208
pour les propriétaires qui ont déjà construit, ceux qui n'ont pas encore risqué un investissement évitent de le faire, et ni eux ne touchent un loyer, ni le fisc un impôt !	386		

Mais l'impôt « sur les bénéfices fonciers » qu'a demandé M. Peter, serait bien celui où l'on ne comprend pas la valeur des constructions.

Si l'on soustrait donc des loyers de . . . . .	9000	18 000	27 000
seulement les frais d'entretien et d'intérêt . . . . .	7600	7 300	7 000
il reste des rendements bruts de que peuvent se partager à parts égales de . . . . .	1400	10 700	20 000
les propriétaires et le fisc.	700	5 350	10 000

Le « miracle », dit H. Richard, serait donc que, malgré l'abolition de tant d'impôts, et malgré la réduction du taux de l'impôt, non seulement le propriétaire voie le rendement net de son terrain augmenter, mais aussi que

## ÉCOLE CANTONALE DE DESSIN ET D'ART APPLIQUÉ A LAUSANNE

Dessin - Bosse - Académie - Peinture - Modelage  
Anatomie - Dessin technique - Perspective  
Architecture d'intérieur - Composition décorative  
Gravure sur bois - Graphie - Histoire de l'art  
Eau-forte - Lettres - Dessin de mode

## Béton armé translucide

Planchers toutes surcharges,  
lanterneaux, parois, coupoles,  
voûtes,

des spécialistes :

### AUBERT & PITTELOUD

Quai de Jurigoz LAUSANNE Tél. 26 15 42

Protection des charpentes contre  
Vers du bois - Fourmis - Champignons



**L. GUGGISBERG Conservation du bois LAUSANNE**  
1 Rue Ancienne-Douane - Tél. 021/23 68 71

## CHAUFFAGE

Toutes applications

ÉTUDES - DEVIS - CONSEILS  
sans engagement

### E. SCHMUTZ

Ch. du Martinet - LAUSANNE - Tél. 24 14 14

**Carrelages**  
**Revêtements**  
 Travaux d'art **Mosaïque**  
**S. Züger**  
 LAUSANNE GENÈVE

**Satisfaite!**



**c'est vraiment l'appareil IDÉAL !**

**ERIC REYMOND**

LAUSANNE  
 57, av. d'Ouchy  
 Tél. 26 11 58

Huile de chauffage  
 Service-entretien  
 Agence de vente des brûleurs à mazout  
**SIAM**

**E. WEBER** ÉLECTRICITÉ  
 LAUSANNE RUE NEUVE 3 TÉLÉPHONE 23 46 97

le fisc ait une augmentation sensible des revenus de ses impôts par le fait que les catégories actuellement inexploitable (qui n'existent qu'en théorie, ou, si elles ont été exploitées par erreur, sont condamnées à la faillite) deviendront actives... Les propriétaires, étant aussi consommateurs, ressentiront le bénéfice des répercussions par la conclusion de Richard : « La suppression des impôts ennemis de l'économie est la chose principale. »

*Pavlos Giannelias,  
 « Coopérateur suisse ».*

## LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT DANS L'EUROPE DE L'OUEST

*Parmi les problèmes les plus graves auxquels les gouvernements doivent faire face dans le monde entier, celui du logement ouvrier occupe, depuis la guerre surtout, une des premières places. Lorsqu'on examine ce problème, la question de propriété se pose immédiatement. Publique, privée, coopérative ou autre, chaque forme de propriété présente en effet ses avantages et ses inconvénients, mais il importe principalement de savoir quelle est, dans l'état actuel des choses, celle qui permet de loger – et de bien loger – le plus de monde possible dans le plus court délai.*

*L'Organisation régionale européenne de la Confédération internationale des syndicats libres joue depuis quelques années un rôle prépondérant dans l'étude des politiques nationales du logement grâce, en particulier, à l'activité de son Comité permanent du logement. M. Umrath, secrétaire de ce comité, exprime dans la Revue internationale du Travail (Paris) l'opinion des divers centres nationaux sur la question de la propriété du logement. Voici ses conclusions.*

Les termes dans lesquels le directeur général du Bureau international du travail a formulé la question fondamentale du logement ouvrier demeurent valables dans la plupart des pays : un logement convenable coûte beaucoup trop cher pour la bourse de nombreux travailleurs.

Il faut, en conséquence, même dans bien des pays hautement industrialisés, verser des subventions afin de combler l'écart qui existe entre les salaires et le coût de l'habitation. Etant donné que la majeure partie des Etats accordent des facilités très raisonnables à toutes les catégories de constructeurs, notamment aux futurs propriétaires de condition modeste, les experts des syndicats en matière de logement estiment que la question de la propriété des habitations ouvrières ne devrait revêtir qu'une importance secondaire.

Dans ces conditions, une modification des politiques d'aujourd'hui en faveur des petits propriétaires ne se justifierait que s'il existait des raisons impérieuses d'élargir les plans actuels d'aide à la construction dans le sens, par exemple, des programmes adoptés en Belgique et en Allemagne pour les travailleurs des mines. Dans ce cas, des prêts sur les fonds publics sont accordés à concurrence de la totalité du prix de la construction. En outre, le taux de l'intérêt est maintenu assez bas par des subventions de l'Etat.

On peut se demander si tous ceux qui le désirent, et non pas seulement les membres de certaines catégories de travailleurs absolument indispensables, ne devraient pas être mis en mesure d'acquérir un logement, même s'ils sont incapables de verser la moindre contribution. Mais si la propriété du logement vaut réelle-