

De quelques moyens nouveaux prévus par le canton de Vaud pour créer des logements à loyers modestes

Autor(en): **Richard, Ch.**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 8

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124554>

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.

DE QUELQUES MOYENS NOUVEAUX PRÉVUS PAR LE CANTON DE VAUD POUR CRÉER DES LOGEMENTS A LOYERS MODESTES

Exposé présenté par M. Ch. Richard, chef de service au Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce, à l'assemblée générale de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, à Yverdon, le 23 juin 1956.

Lors de l'assemblée générale de 1953 de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, j'ai eu l'honneur d'exposer les mesures de coordination et les dispositions d'ordre financier prises dans le canton de Vaud par la loi du 8 décembre 1953 sur le logement pour encourager la construction de logements à loyers bas. Je rappelle pour mémoire que les facilités introduites sont les suivantes :

- a) mise à disposition de communes, de sociétés coopératives, de sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, de fondations ou de particuliers, de capitaux à intérêt réduit. Jusqu'ici, on a utilisé essentiellement des prêts de l'A.V.S. au taux de $2\frac{3}{4}\%$ pendant vingt-cinq ans, avec amortissement annuel de $\frac{1}{2}\%$. Le Grand Conseil a autorisé le Conseil d'Etat à prêter ou à garantir une première tranche de 30 millions de francs ;
- b) le terrain doit être mis gratuitement à disposition par les communes, le cas échéant par le moyen du droit de superficie, ou d'autres facilités ayant des effets équivalents sur la réduction des charges des immeubles ;
- c) exonération cantonale et communale de l'impôt complémentaire sur les immeubles et du droit de mutation ;
- d) pour les communes obérées, prise en charge par l'Etat d'une part de l'intérêt, le cas échéant $\frac{1}{4}\%$ pendant trente ans.

L'octroi de ces facilités est lié à un certain nombre de conditions, dont les principales sont la rationalisation des constructions, un nombre minimum et maximum de personnes par appartement, la fixation de loyers et de plafonds de ressources maxima.

A propos des limites de ressources, on a, dans certains milieux, critiqué le fait que pour les loyers modestes, on admettait un revenu maximum de 12 000 francs, plus 500 francs par charge pour les appartements de 4 pièces. Cette catégorie de logements a été créée à la demande pressante des milieux d'employés qui voyaient se construire, d'une part, de nombreux logements à loyers bas, et d'autre part, des logements chers, sans normes intermédiaires.

Je pense qu'il vous intéressera de connaître quelques-uns des résultats obtenus.

Des projets ont été déposés jusqu'ici pour 1171 logements, dont 1129 dans les communes urbaines et 42 dans les régions rurales. 47 logements ont été rendus habitables en 1954 et 168 en 1955, soit en tout 215. 354 étaient en voie d'exécution à fin 1955 et seront certainement terminés cette année. Cela fera donc en tout 569, soit à peu près la moitié de l'ensemble. Les 602 autres seront vraisemblablement mis sur le marché en partie en 1956 et en partie en 1957.

Les loyers rendus possibles par les facilités mentionnées ci-dessus sont les suivants :

1. Loyers « bas » :

53 logements de 1 pièce de 516 à 600 francs par an.
75 logements de 2 pièces de 576 à 840 francs par an.

127 logements de 3 pièces de 690 à 1020 francs par an.
33 logements de 4 pièces de 840 à 1200 francs par an.

2. Loyers « modestes » :

68 logements de 1 pièce de 672 à 840 francs par an.
115 logements de 2 pièces de 912 à 1218 francs par an.
207 logements de 3 pièces de 1200 à 1500 francs par an.
62 logements de 4 pièces de 1416 à 1680 francs par an.

(Par simplification, les loyers pour les appartements de 1 $\frac{1}{2}$, 2 $\frac{1}{2}$ et 3 $\frac{1}{2}$ pièces n'ont pas été mentionnés puisqu'ils se situaient entre les logements de, respectivement 1, 2, 3 et 4 pièces.)

Quant au crédit de 30 millions de francs, il a été utilisé comme suit :

Les 1171 logements exécutés ou projetés font un coût total, sans le terrain, de 28 938 651 francs, dont le financement par les fonds A.V.S. représente 23 306 160 francs. Sur ce montant, les projets admis définitivement par le Conseil d'Etat font 20 881 890 francs.

Les formes d'abaissement du prix des loyers des logements neufs employées depuis 1953 continueront à déployer leurs heureux effets. Cependant, on peut prévoir qu'avant très longtemps, l'efficacité de ces mesures sera partiellement neutralisée dans les centres par les circonstances suivantes :

- a) la hausse constante des prix des terrains à bâtir ;
- b) l'élévation du coût de construction.

A ce propos, relevons que l'indice, à Zurich, qui était monté jusqu'à 203,8 en août 1952 et qui était retombé à 193,3 en août 1954, s'est de nouveau élevé graduellement jusqu'à 202,6 en février dernier ;

- c) la tendance à la démolition d'anciens immeubles, vétustes ou non, à loyers bas, et leur remplacement par des bâtiments avec tout confort comportant des loyers beaucoup plus élevés ;
- d) l'accroissement régulier de la population des centres ;
- e) le fait que la très grande majorité des appartements mis sur le marché par l'économie privée seule dépasse les moyens matériels normaux des locataires.

Selon l'article premier de la loi cantonale sur le logement, l'Etat collabore à l'amélioration des conditions du logement par une activité de coordination et, s'il y a lieu, par des mesures financières directes ou indirectes. Dans ce cadre, l'Office cantonal du logement, la Commission cantonale du logement, le Conseil d'Etat puis le Grand Conseil se sont préoccupés de l'évolution de la situation et de ses conséquences. Depuis le mois d'avril 1956 et jusqu'à maintenant, les mesures suivantes ont été proposées ou décidées :

1. Utilisation des capitaux stérilisés

Le 10 avril, le Conseil d'Etat a répondu à la consultation faite par le Département fédéral de l'économie publique auprès des gouvernements cantonaux concernant le futur régime du contrôle des prix. A cette occa-

sion, il a rappelé que le contrôle des prix et les mesures juridiques de protection des locataires sont des dispositions purement négatives, de caractère provisoire, qui ne résolvent rien par elles-mêmes et laissent sans changement une situation peu satisfaisante à la fois pour les pouvoirs publics, les propriétaires et les locataires.

Il importe que ces mesures soient doublées d'une action efficace tendant à construire des logements à loyers modestes, correspondant aux possibilités matérielles des familles et personnes à loger.

La requête reprend ensuite les considérations que nous avons exposées il y a un instant sur les mesures prises ces dernières années pour abaisser le prix des loyers et sur les résultats obtenus. Puis le Conseil d'Etat s'exprime comme suit :

« Il serait donc nécessaire d'intensifier cette action en augmentant le nombre des appartements à loyers bas et en prenant les mesures nécessaires pour que le prix de ces loyers corresponde aux besoins.

» Diverses formes peuvent être envisagées à cet effet. L'une de celles qui seraient très probablement d'une grande efficacité et qui constitueraient une combinaison du financement par le moyen de capitaux à intérêt réduit, expérimenté dans le canton de Vaud, et une modeste contribution des pouvoirs publics, serait la suivante :

» La Confédération utilise une partie des fonds stérilisés en les mettant à la disposition des cantons au taux de 2 ou 2 $\frac{1}{4}$ % au maximum. Les cantons feraient à leur tour un sacrifice de $\frac{1}{4}$ % d'intérêt et les communes de même. On aboutirait ainsi à un résultat qui présenterait trois avantages simultanés :

- » a) permettre la suppression graduelle du contrôle des prix des loyers ;
- » b) faciliter l'abrogation progressive des mesures juridiques de protection des locataires ;
- » c) rétablir une situation équilibrée sur le marché immobilier.

» Il nous paraît superflu d'insister davantage sur l'importance des mesures constructives du genre de celles énumérées ci-dessus. »

Le « message du Conseil fédéral du 8 mai dernier aux Chambres fédérales concernant l'application du contrôle des prix » ne s'exprime pas sur cette proposition. En revanche, une sous-commission de la Commission fédérale du contrôle des prix a été chargée d'étudier les moyens d'abaisser le coût de construction.

2. Achat de terrains

Nous avons déjà mentionné que la hausse constante du prix des terrains, tout particulièrement dans les centres et leur banlieue, constituait l'un des éléments de renchérissement du coût des constructions et, partant, du montant des loyers des logements. Le prix toujours plus élevé des terrains à bâtir est dû à deux circonstances qui, actuellement, cumulent leurs effets défavorables. La première est la conséquence naturelle de la loi de l'offre et de la demande, qui se manifeste chaque fois qu'une marchandise ou un objet de première nécessité se raréfie. C'est le cas pour les terrains dans les centres et leur banlieue. La seconde est l'abondance des capitaux – souvent étrangers – à la recherche d'un placement sûr. Souvent, les terrains se trouvant dans une situation favorable sont l'objet d'une spéculation effrénée. Cet état de choses a pour résultat de rendre inopérantes les mesures financières prises par les cantons et les communes pour baisser le prix des loyers d'une partie tout au moins des appartements à un niveau compatible avec les ressources de ceux qu'il faut loger.

La Commission cantonale vaudoise du logement comme l'Office cantonal du logement et le département

dont il relève, puis le Conseil d'Etat et enfin le Grand Conseil ont été d'avis qu'il appartenait aux pouvoirs publics de faire œuvre de prévoyance dans ce domaine aussi et d'acquiescer dès maintenant des terrains moyennant les précautions d'usage, pour les soustraire à la spéculation. Précisons que certaines villes ont, depuis plusieurs années, pris la sage initiative d'acheter des terrains à bâtir chaque fois qu'une occasion favorable s'offrait. Mais cette pratique a été plutôt exceptionnelle. D'autre part, l'importance des terrains propriété de collectivités publiques diminue graduellement.

C'est pourquoi la loi du 8 décembre 1953 sur le logement a été complétée le 21 mai dernier par un article 6bis ayant la teneur suivante :

« Le Conseil d'Etat peut acquiescer des terrains qu'il mettra, après avoir pris l'avis des communes, au prix de revient à la disposition des corporations de droit public, des fondations et autres institutions sans but lucratif disposées à construire des logements à loyers modestes ou bas, aux conditions qu'il fixera.

» Le Conseil d'Etat est autorisé à prélever les sommes nécessaires à ces achats sur les fonds mis à sa disposition en vertu de l'article 6, alinéa 3, ou par voie d'emprunt. »

Les terrains en cause pourront faire l'objet d'options ou être acquis par l'Etat au moment jugé le plus opportun pour être mis ultérieurement à la disposition de collectivités publiques ou privées ou de particuliers disposés à construire des logements à loyers modestes, selon des normes officielles, lorsque la nécessité s'en fera sentir.

Ces opérations ne coûteront rien à l'Etat puisque celui-ci revendra les terrains au moment voulu au prix coûtant, plus les intérêts et autres charges éventuelles, mais moins les revenus qu'il pourra en tirer provisoirement s'il s'agit de terrains cultivés.

Quelques opérations d'achat sont déjà en cours. On peut donc espérer que cet acte de prévoyance de la part de l'Etat exercera ses effets en temps voulu sur le prix des loyers.

3. Exonérations fiscales

Les articles 11 et 12 de la loi du 8 décembre 1953 sur le logement limitent les exonérations fiscales aux constructions édifiées dans le cadre de la loi, c'est-à-dire financées par des prêts accordés ou garantis par l'Etat.

La révision du 21 mai 1956 étend ses exonérations aux sociétés et fondations qui financent des constructions par un autre moyen, mais répondant pour le surplus à toutes les autres conditions de la loi et de ses prescriptions d'exécution.

4. Modernisation des règlements communaux de police des constructions

L'article 4 de la loi prescrit que les communes s'efforcent de rendre l'édification de logements en général moins onéreuse, par une adaptation judicieuse de leurs règlements sur la police des constructions et de l'urbanisme.

Les expériences faites depuis deux ans montrent que la disposition précitée est restée pratiquement lettre morte parce que les communes en restent à leurs anciens règlements, dont nombre de dispositions sont dépassées par les circonstances et par la nécessité de construire en fonction des besoins et du développement des villes.

L'article 35 du règlement cantonal d'application de la loi sur les constructions, du 2 février 1941, admet une hauteur minimum de 2 m. 40, mais autorise les municipalités à prescrire des normes plus élevées.

C'est en se basant sur cette disposition que certains règlements communaux prévoient encore des hauteurs d'étage de 2 m. 60 à 2 m. 70, alors qu'il serait rationnel d'autoriser 2 m. 50. Quelques-uns prescrivent des hauteurs différentes selon les étages, ce qui diminue les possibilités de fabrication en grande série. Ainsi, le règlement sur les constructions de la commune de Lausanne

prescrit, à son article 88, pour les constructions de l'ordre périphérique :

« La hauteur des étages ne doit pas être inférieure à 2 m. 70 pour les rez-de-chaussée et 2 m. 60 pour les autres étages, sauf pour le dernier où l'on admet 2 m. 40. »

Dans l'ordre périphérique, il admet 2 m. 60 au rez-de-chaussée et 2 m. 40 aux étages.

La commune de Prilly exige une hauteur de 2 m. 60 même au dernier étage, etc.

Ces anomalies ont leurs répercussions sur le prix des loyers, que la loi du 8 décembre 1953 sur le logement veut aussi bas que possible.

Outre qu'elles aboutissent à une augmentation du coût au mètre cube de construction, ces normes différentes empêchent une rationalisation suffisante de certains matériaux, tels que les portes, les fenêtres et les installations sanitaires.

Dans d'autres cas, les plans de quartiers en restent à un nombre d'étages trop restreint, alors que dans certains centres tels que Lausanne, dont la topographie est favorable à cet égard, le seul moyen de résoudre le problème du logement est de construire en hauteur.

Les directives techniques, élaborées par la Commission cantonale du logement pour faciliter la construction d'habitations économiques, n'ont pas pu être appliquées judicieusement parce que des règlements communaux désuets l'empêchaient.

C'est pour ces motifs que l'article 4 de la loi a été complété par un deuxième alinéa disant :

« Le Conseil d'Etat peut, lorsqu'il s'agit de la construction d'immeubles visés par la présente loi, fixer, dans le cadre de la loi sur la police des constructions, des normes applicables à tout ou partie des communes. »

L'étude des mesures d'application est en cours.

5. Divers

Nous passons sous silence quelques dispositions de peu d'importance effective, telles que celle prescrivant que les actes, comme les conventions et reconnaissances de dettes, établis conformément à la loi et à ses dispositions d'exécution, sont exonérés du droit de timbre cantonal.

6. Mesures juridiques

Les mesures que nous venons d'analyser rapidement auront, à plus ou moins brève échéance, des effets directs sur le coût des loyers des logements. Mais, considérant qu'aucun effort ne doit être négligé pour aboutir au résultat poursuivi, le Conseil d'Etat vaudois a pris diverses décisions dont les répercussions s'exercent par voie indirecte. Parmi les principales, citons les dispositions légales introduites en vue de freiner les démolitions d'immeubles en bon état.

Les dispositions de la Constitution fédérale sur la liberté du commerce et de l'industrie ne permettent pas d'empêcher toute démolition d'immeuble.

Dans ces conditions, il faut utiliser d'autres moyens, malheureusement moins efficaces. L'un d'eux a consisté à compléter l'arrêté cantonal du 28 juin 1954 concernant la limitation du droit de résiliation en matière de baux commerciaux et d'habitation.

a) On sait que l'ordonnance du Conseil fédéral du 30 décembre 1953 concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation prescrit en substance ceci :

ART. 31 : Le congé est *justifié* notamment :

a) lorsque la conduite du preneur ou de sa famille donne lieu à des plaintes fondées ;

b) lorsque le propriétaire prouve avoir besoin d'un logement dans la maison pour lui-même ou pour de proches parents ou pour l'un de ses employés, pourvu qu'il n'ait

pas causé lui-même le besoin par un acte de spéculation. Le congé peut être également justifié par le fait qu'un acquéreur de la maison a lui-même besoin d'un logement.

ART. 32 : Le congé est notamment *injustifié* :

a) lorsqu'il est donné pour le motif que le preneur a refusé les prestations supplémentaires directes ou indirectes que le bailleur entendait lui imposer sans contreparties correspondantes ou s'est plaint auprès de l'autorité préposée au contrôle des loyers ;

b) lorsqu'il est donné à une famille nombreuse sans autre motif que le nombre des enfants.

Il n'est pas précisé que les congés donnés en vue de démolir des immeubles en bon état puissent être considérés comme injustifiés. Jusqu'il y a quelques jours, un doute juridique important subsistait à cet égard. Il a été tranché récemment par le Tribunal fédéral dans un sens favorable aux locataires.

Dans le canton de Vaud, on a reproché à certaines instances de recours de ne pas avoir interprété l'article 30 de l'ordonnance fédérale de façon suffisamment favorable aux locataires. Pour que les organes compétents disposent d'une base juridique précise, le Conseil d'Etat a introduit le 29 mai 1956, dans l'arrêté cantonal, un article 2 *bis* disant :

« Le congé peut n'être pas justifié, au sens des articles 30 et suivants de l'ordonnance du Conseil fédéral du 30 décembre 1953, concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation, lorsqu'il est donné pour cause de démolition ou de transformation d'un bâtiment dont l'état (implantation, vétusté, aménagement, etc.) ne nécessite pas une semblable mesure. »

Précédemment, le Conseil d'Etat avait demandé au Département fédéral de l'économie publique que la nouvelle législation fédérale sur le contrôle des prix et la protection des locataires appliquant le nouvel additif constitutionnel prévoie que le congé est notamment injustifié lorsqu'il est donné en vue de la démolition ou de la transformation d'un immeuble en bon état. Mais cette suggestion, si elle est retenue, ne sera exécutoire qu'à partir du 1^{er} janvier 1957. C'est pourquoi il a paru opportun de tenter de légiférer dès maintenant à ce sujet sur le plan cantonal.

b) Une autre partie de l'arrêté du Conseil d'Etat du 29 mai 1956 modifie la procédure en vigueur jusqu'ici devant les instances de recours en prévoyant que sont seuls déterminants pour la suite de la procédure les motifs invoqués devant la première instance. Par cela, on veut éviter que, ainsi que cela s'est produit jusqu'ici, d'aucuns utilisent la procédure à des fins contraires aux intérêts généraux de la collectivité.

7. Cautionnement hypothécaire

En mai 1956, le Grand Conseil a adopté un décret accordant une arrière-caution de 300 000 francs à l'Office vaudois de cautionnement hypothécaire et un subside annuel de 10 000 francs comme contribution aux frais généraux.

Il s'agira probablement, le plus souvent, de logements destinés à des artisans et commerçants ; mais cette action est également susceptible d'être l'un des éléments de régularisation du marché du logement et peut augmenter les disponibilités.

8. Main-d'œuvre nécessaire pour les constructions de logements

En raison du volume de plus en plus considérable de travaux prévus dans l'industrie de la construction pour

1956, il n'a pas été possible de satisfaire toutes les demandes de main-d'œuvre étrangère. Le personnel qualifié a été accordé dans une proportion dépassant de 50 % l'effectif de l'année dernière, dans le cadre des contingents fixés sur le plan fédéral.

Pour la première fois, il a fallu examiner des demandes de main-d'œuvre non qualifiée dans les centres. Considérant, d'une part, les dangers de la suroccupation actuelle pour l'avenir du marché du travail et, d'autre part, la nécessité de permettre l'exécution des travaux réellement nécessaires, il a été prévu de n'accorder des autorisations de travail pour des manœuvres saisonniers étrangers que pour des travaux publics, l'édification de bâtiments officiels et pour la construction de logements à loyer bas ou modestes.

CONCLUSIONS

Les décisions que nous venons d'énumérer sont très différentes les unes des autres. Comme nous l'avons déjà dit, quelques-unes auront des effets d'ordre financier direct. Ce sera le cas notamment pour les terrains soustraits à la spéculation, l'extension des exonérations fiscales et la modification des règlements communaux de police des constructions. Il en sera de même de l'utilisation à intérêt réduit de capitaux stérilisés si la proposition formulée dans ce sens est admise par la Confédération, seule compétente.

En revanche, l'élargissement des mesures de protection des locataires n'aura malheureusement pas pour effet d'empêcher toute démolition d'immeubles comportant des logements, puisqu'il faudrait créer à cet

effet une disposition constitutionnelle dérogeant à la liberté du commerce et de l'industrie. Mais elles freineront dans certains cas la tendance à des démolitions inconsidérées d'immeubles en bon état et le plus souvent retarderont les effets de ces démolitions, à la condition que les locataires utilisent les moyens de recours mis à leur disposition.

On peut en attendre aussi un certain effet psychologique sur les propriétaires amateurs de démolitions et sur les établissements financiers qui accordent des crédits pour de telles opérations.

Considérant que les grandes rivières sont formées d'un ensemble de petits ruisseaux, on peut espérer que la juxtaposition, la superposition et l'utilisation parfois simultanée des diverses actions proposées ou décidées, s'ajoutant à celles résultant des décisions prises antérieurement, constitueront un réseau de mesures dont on peut attendre sinon un abaissement du prix des loyers, tout au moins un frein d'une certaine efficacité aux tendances naturelles à la hausse.

Mais les intentions les meilleures et les textes apparemment les plus satisfaisants ne valent que si les autorités, les institutions et les personnes qu'ils intéressent directement ou indirectement collaborent de façon agissante à leur réalisation et à leur application. Le problème du logement reste d'une importance économique et sociale telle que les efforts de tous ne seront pas de trop pour vaincre certaines résistances contraires à l'intérêt général et pour atteindre le but que nous recherchons tous : « Créer des conditions d'habitation correspondant à notre époque et aux aspirations de l'ensemble de la population. »

FACTEURS ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX DE L'ALIMENTATION

On a remarqué que les habitudes alimentaires sont déterminées, la plupart du temps, par les ressources financières des familles, et que le niveau de l'alimentation, comme le niveau de vie, est généralement fonction des dimensions de la famille.

M^{lle} Yvonne Serville, attachée à la section de nutrition de l'Institut national d'hygiène, à Paris, a étudié ce problème en vue de poser les bases d'une éducation en matière d'alimentation. Elle écrit à ce propos (*Ecole ménagère française*), entre autres :

« A la ville, les habitudes alimentaires sont plus unifiées qu'à la campagne, mais il existe cependant des niveaux différents de consommation, liés en grande partie au facteur budget. On sait tout l'intérêt que présente l'étude des pourcentages du budget affectés aux différents postes pour se rendre compte du niveau de vie d'une famille : un pourcentage élevé pour l'alimentation est généralement le signe d'un bas niveau de vie. Aux U.S.A., en Suisse, il est de 30 à 35 % dans la classe ouvrière ; en France, il varie de 45 à 60 % en moyenne (ou même davantage dans certaines catégories de travailleurs plus défavorisés). Lorsque les ressources augmen-

tent, si le pourcentage affecté aux dépenses alimentaires diminue, la dépense absolue croît ; en même temps, la répartition de ces dépenses alimentaires change et ce ne sont pas les mêmes aliments qui sont consommés. Tandis que les budgets plus modestes consomment davantage d'aliments bon marché : pain, pâtes, riz, pommes de terre, matières grasses autres que le beurre, lorsque les disponibilités augmentent, la demande se porte principalement sur la viande, le beurre, le fromage, les légumes et les fruits frais.

» Historiquement, on sait bien d'ailleurs que la consommation de ces derniers aliments s'est considérablement développée depuis un siècle, au détriment des premiers.

» ... Les facteurs sociaux ne sont pas non plus négligeables. Certains sont d'ailleurs liés avec les facteurs économiques. Par exemple, dans un même groupe professionnel, les consommations sont très différentes selon la taille de la famille. Les ménages sans enfants ont des consommations fréquemment pléthoriques qui s'amenuisent au fur et à mesure que le nombre d'enfants augmente. »