

La situation intenable du "marché" du logement

Autor(en): **A.D.**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 9

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124565>

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.

Mais Peyrassol poursuit :

« Enfin saute très vite aux yeux le mépris souverain que l'on paraît afficher en U.R.S.S. pour tout ce qui touche à l'entretien des biens aussi bien mobiliers qu'immobiliers. La plupart des carrosseries des voitures frisent comme des moutons pour avoir été réparées sans nul souci de la planéité, en ignorant l'usage du mastre. Les grilles et autres objets de fer sont repeints sur la rouille que nul n'a songé à décaper. En plein cœur de la capitale, les maisons les plus récentes ont leurs façades mangées de plaies.

» Certes l'hiver russe n'est pas tendre pour elles, mais

laisser ainsi s'accumuler les ravages dus à ses rigueurs, c'est multiplier par un lourd coefficient l'usure d'un patrimoine immobilier pourtant si précieux en raison même de son insuffisante densité. »

Trois carences graves, boulet que traîne et trainera toujours l'économie de ce pays.

Bien entendu nous ne prendrons pas à notre compte ces observations. Elles viennent d'un témoin ayant visité officiellement l'U.R.S.S. tout récemment et se recoupe avec d'autres, mais laissons-en la paternité à *Franc-Tireur* et à son collaborateur.

Journée du Bâtiment, numéro du 22 juin 1956.

LA SITUATION INTENABLE DU « MARCHÉ » DU LOGEMENT

Au début de mars dernier, le peuple suisse, à une énorme majorité, a voté le maintien d'un contrôle restreint des loyers, des prix et des fermages jusqu'en 1960. Nous nous sommes rangés du côté des partisans du projet qui, venant se substituer à l'additif constitutionnel de 1952, aura encore besoin de stipulations d'application. Espérons que cette fois la majorité des cantons ne fera pas obstacle au vœu exprimé si nettement par l'écrasante majorité du peuple suisse. Il suffit de rappeler que l'an dernier, sur près de 800 000 votants, il y en a eu moins de 70 000 qui se sont opposés à la fois à l'initiative socialiste et au contreprojet des Chambres.

Le contrôle s'impose donc encore pour une période relativement longue, du fait que si active qu'elle soit, la construction a grand-peine à rattraper, notamment dans les villes, les besoins et même le mouvement naturel de la population. Une ville comme Genève s'accroît de 3000 habitants par an, ce qui équivaldrait, compte tenu d'une moyenne de 3 1/4 habitants par ménage à Genève, à la nécessité de construire environ 800 à 900 logements par an, mais ce qui équivaut à davantage si l'on songe aux nombreux jeunes ménages encore sans enfants qui ont besoin de s'installer. Autant dire que c'est tout juste si la construction suit le mouvement de la population, alors que pour combler des besoins sans cesse accrus elle devrait aller *plus vite* que lui. La preuve, c'est qu'à Genève il y a actuellement 25 appartements libres sur plus de 63 000, soit une « marge » de 0,04 % alors qu'il y faudrait une marge de 1 % au moins soit trente fois plus forte. La « saturation », néanmoins, progresse ailleurs (Bâle, Lausanne).

Le moment est donc venu ou jamais de faire intervenir les pouvoirs publics, en faveur notamment de la construction, coopérative ou non, de logements à bon marché, et même les milieux les plus libéraux et les moins étatistes semblent désormais prêts à préconiser cette solution.

Cependant, le texte constitutionnel voté n'est pas encore de nature à pallier des inconvénients qui apparaissent de façon éclatante dans les grandes villes notamment. Ce sont essentiellement les suivants :

1. Les personnes demeurées seules « s'accrochent » à leurs grands appartements dans l'idée qu'elles paieraient tout aussi cher, sinon plus, un appartement moderne plus petit, donc de confort moindre, ou plutôt dont le genre de confort effraye souvent les vieilles personnes. Cela a pour conséquence que si, au total, l'espace ou « cubage » disponible

est à peu près suffisant, il continue à être mal réparti, les nouveaux logements réservés en particulier aux jeunes ménages s'avérant souvent trop chers pour eux.

2. Les immeubles dont les loyers sont bloqués ne peuvent plus être entretenus normalement, car leur revenu ne permet pas de faire face au coût d'entretien. Il en résulte que les réparations ne se font pas comme elles devraient se faire, et souvent ne se font pas du tout.
3. Surtout, les propriétaires qui « ne rentrent pas dans leurs frais », ou prétendent ne pas y rentrer, n'hésitent pas à vendre leurs immeubles à des entreprises en vue de leur démolition et de leur remplacement par de nouveaux immeubles à appartements plus petits, mais, toutes proportions gardées, beaucoup plus chers. Ces démolitions ont pris, à Genève et à Lausanne, l'ampleur d'un véritable scandale, car *ce n'est pas en démolissant, au fur et à mesure qu'on construit, qu'on résoudra jamais la pénurie et la crise du logement*. Une loi fédérale ou des lois cantonales devraient absolument être votées pour opérer un contrôle dans ce domaine et faire *interdire la démolition de tous les immeubles encore en bon état*.
4. Le contrôle des prix tel qu'il est pratiqué empêche les propriétaires ou les régies d'augmenter, fût-ce légèrement, les loyers existants, *même lorsque les locataires y seraient disposés* pour ne pas être mis à la rue ; il interdit, du moins à Genève, ce mode de faire, alors qu'il n'interdit pas la démolition de l'immeuble et, par conséquent, une mesure infiniment plus grave pour les locataires de celui-ci.
5. Les baux à loyer devraient être également revus. En général ils sont renouvelés automatiquement et, quels que soient les désagréments d'un étatisme trop poussé à cet égard, il faut bien dire qu'un contrôle serait bien désirable ici aussi, afin d'éviter que des locataires dont les revenus ont augmenté ou même dont la situation s'est totalement transformée « vers le haut », en plus des locataires dorénavant trop au large, puissent s'éterniser dans des logements bon marché qui conviendraient infiniment mieux aux économiquement faibles.
6. En dépit des baux qui l'interdisent, la loi, elle, n'interdit pas la sous-location, de sorte que bien des locataires sous-louent une ou plusieurs cham-

bres à des prix tels - vu la crise - que ceux-ci représentent une grande partie, sinon la totalité du loyer. Ces locataires se trouvent ainsi, totalement ou presque, exemptés de leurs frais de loyer et pendant ce temps les jeunes ménages ne trouvent pas à se loger.

7. Enfin et surtout, l'effrénée spéculation sur les immeubles et les terrains. M. Bates écrit, par exemple, qu'il est juste qu'un terrain vaille aujourd'hui le double ou à peu près de ce qu'il valait avant la guerre, du fait de la dépréciation de la monnaie. Mais on connaît des terrains, en particulier suburbains, offerts aujourd'hui à *dix fois* leur valeur de 1939, simplement parce que leur « situation » a changé, que la ville s'est rapprochée, et qu'il faut à tout prix construire.

Ce sont là divers inconvénients de la situation actuelle, qui n'infirmenent en rien la nécessité d'un contrôle des loyers, mais qui devraient impliquer au contraire, dans les stipulations d'application de celui-ci, un certain nombre de clauses permettant de parer à des abus éclatants, lesquels, à leur tour, sont en partie, si l'on veut, un aspect, voire une conséquence de la situation actuelle et du contrôle, mais qui, d'autre part, pourraient être palliés plus ou moins aisément, afin d'atténuer l'énorme différence de prix (du simple au double, le plus souvent) existant entre les anciens et les nouveaux appartements.

(Coopérateur suisse.)

A. D.

LES ÉGOUTS NOUS MENACENT

Il est des problèmes que l'homme de la rue envisage rarement et qui, toutefois, sont d'une importance brûlante et quasiment vitale. Celui des égouts par exemple. Certes, il arrive que l'on se demande où vont tous ces gros canaux qui sillonnent le sol de nos villes, mais sans s'inquiéter de savoir ce que devient leur contenu. Autrefois, on était à peu près au courant, car les égouts n'étaient souvent que de simples rigoles creusées au milieu de la rue et dans lesquelles les gens vidaient tout ce dont ils voulaient se débarrasser. On se plaît encore à imaginer la ménagère se penchant à la fenêtre, son seau à la main, et criant : « Gare à l'eau ! » avant de verser ses déchets dans la rue.

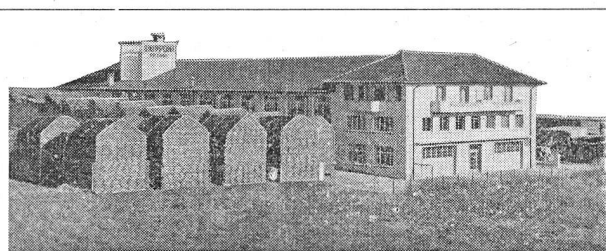
Aujourd'hui la technique du tout-à-l'égout est généralisée et constitue un réel progrès dans l'hygiène de l'habitation. Mais le mal a été reporté plus loin, à la sortie des canaux, dans les eaux publiques (le plus souvent celles de nos lacs). En effet, le cycle biologique de nos lacs, dont l'évolution est lente, a été fréquemment modifié par ce procédé et le résultat s'en fait sentir actuellement d'une manière désagréable, voire dangereuse.

Voilà pourquoi l'épuration des eaux usées pose aujourd'hui un problème important qu'on ne peut plus ignorer et qu'il faut résoudre à tout prix.

La poliomyélite peut être causée par les eaux usées

Les cours d'eau pollués sont devenus des égouts à ciel ouvert, traversant souvent des centres habités.

Pour parer aux inconvénients qui en résultent, communes ou particuliers les mettent sous canalisations,



GIUPPONE FRÈRES

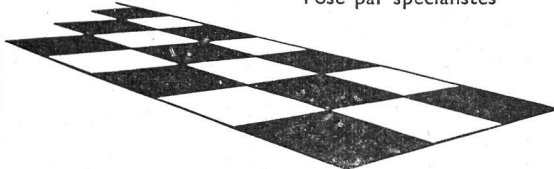
ENTREPRISE DE MENUISERIE

LAUSANNE-MALLEY 16 TÉLÉPHONE (021) 24 01 61

BARBEY & C^{ie} S.A.

LAUSANNE - Gare du Flon

Carrelages - Revêtements
Mosaïques - Eviers
Fournitures - Gros - Détail
Pose par spécialistes



Protection des charpentes contre
Vers du bois - Fourmis - Champignons



L. GUGGISBERG Conservation du bois LAUSANNE

1 Rue Ancienne-Douane - Tél. 021 / 23 68 71

A. ABREZOL

Entretien
d'immeubles
Transformations
Tous travaux
soignés de
**PLATRERIE
PEINTURE**

LAUSANNE

Rue César-Roux 22

Tél. 22 86 00