

# Une révision qui s'impose

Autor(en): **Gerteis, H.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **31 (1959)**

Heft 12

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124948>

## **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.

# Une revision qui s'impose

Traduit de « Wohnen » (octobre 1959)

Bien que notre association ait instamment attiré l'attention sur les conséquences néfastes de nombreuses dispositions de l'arrêté d'application de l'arrêté fédéral sur les mesures pour l'encouragement à la construction de logements à caractère social, nous nous sommes abstenus de toute critique après la promulgation de cette ordonnance, afin de ne pas encourir le reproche d'avoir fait obstacle à l'action fédérale. Constatant toutefois que cette action est visiblement manquée, nous nous devons d'exposer la raison de cet échec et de demander une revision immédiate de l'arrêté d'application. Dans le présent exposé, j'étudierai uniquement les répercussions des dispositions sur les limites de revenu.

Tout d'abord, il convient de se remémorer que, bien qu'elle entraîne une réduction substantielle des loyers (environ 33 %) durant les vingt premières années, l'aide de la Confédération, des cantons et des communes ne correspond en définitive qu'à une prestation en capital de 10 %. Malgré ce fait, elle est subordonnée à des conditions bien plus strictes que toute autre mesure publique en faveur de la construction de logements.

Le règlement d'application fixe des maxima pour le coût de la construction, détermine la manière de calculer le loyer et établit le rapport entre ce loyer et le revenu du locataire. En fait, il résulte de ces dispositions que les logements deviennent difficiles à louer en raison des limites de revenu fixées trop bas, situation s'aggravant d'autant plus que le maître de l'œuvre aura su réduire le coût de l'immeuble.

Les deux exemples suivants illustreront cet état de choses.

Supposons que le maître de l'œuvre ait construit un immeuble avec trois logements de trois pièces et trois de quatre pièces et que le coût de la construction s'élève à 243 000 fr., maximum admissible en application du coefficient 215. Les intérêts d'un financement normal, par emprunts hypothécaires, se monteraient à 9285 fr. par an. Ces charges peuvent être majorées de 2 % du coût de la construction, prix du terrain déduit, soit environ 4500 fr. par an. Le rendement brut ne devra donc pas dépasser 13 785 fr. Après déduction de l'intérêt des capitaux investis, des frais fixes d'exploitation et de la dépréciation due au vieillissement de l'immeuble, à raison de 0,5 % l'an, il

reste 3 % du montant des loyers non subventionnés pour l'administration, et un peu moins de 1 % du coût de la construction pour l'entretien de l'immeuble et des aménagements extérieurs.

Si l'immeuble bénéficie d'une réduction annuelle de 2 % des intérêts du capital engagé, il en résulte un loyer de 1320 fr. pour les trois pièces et 1650 pour les quatre pièces. Un ménage sans enfants ne pourra louer un trois pièces que si son revenu ne dépasse pas 6600 fr. par an. Il devra ainsi en consacrer au moins 20 % au loyer. Le revenu d'une famille avec un enfant ne devra pas dépasser 7300 fr., dont le loyer absorbera au moins 18 %. Un appartement de quatre pièces ne pourra être loué par une famille avec deux enfants que si son revenu ne dépasse pas 9950 fr. par an. Le loyer représente dans ce cas 17 % du revenu total. Avec trois enfants, la limite sera vers 10 500 fr. (15 %) et avec quatre enfants, vers 11 250 fr. (14,7 %). Il est admis que, normalement, la part consacrée au loyer ne devrait pas dépasser le septième (14,3 %) d'un revenu modeste.

Dans tous les cas, on se base sur le revenu brut de la famille. Celui-ci comprend le revenu total du chef de famille, la moitié du revenu de l'épouse et le tiers de celui des enfants.

Il est évident qu'en raison des limites imposées, ces logements sont trop chers pour les personnes qui y ont droit, et les familles susceptibles de payer ces loyers sont exclues en raison de leur revenu. Il sera donc difficile de louer de tels appartements.

Dès que le revenu familial dépasse les normes prescrites de plus de 20 %, l'aide fédérale est retirée, ce qui signifie que le locataire doit, soit déménager, soit payer un loyer majoré d'environ 50 %. Une augmentation de 20 % et plus est toutefois fréquente lorsque le revenu est modeste. Le propriétaire aura donc à s'occuper à maintes reprises de ces cas, et un locataire consciencieux hésitera à signer un bail dans de telles conditions. Avec de semblables procédés, on ne donnera pas de foyer durable aux familles.

La situation empire, si le maître de l'œuvre parvient à construire en maintenant le coût en dessous du maximum admissible. L'exemple ci-dessous vous le démontrera, et il ne s'agit pas d'un cas purement fictif.

(Suite en page 27.)

# Le financement des constructions de logements par des coopératives

La pénurie de logements à caractère social se fait encore durement sentir dans de nombreuses villes de notre pays. Les logements construits par l'économie privée ont pour la plupart des prix de location à peine accessibles à la majorité de la population qui cherche à se loger. Les nouvelles dispositions fédérales, cantonales et communales n'ont malheureusement pas encore réussi à obtenir le succès souhaité. Les raisons de cet insuccès furent publiées à plusieurs reprises dans nos revues « Das Wohnen » et « Habitation ».

Nous pensons qu'il est peu probable que l'économie privée parvienne à mettre sur le marché des logements à des prix plus abordables et qu'il sera nécessaire que la collectivité s'occupe à nouveau de ce problème. En périodes de nécessité, pendant et après les deux grandes guerres mondiales, on vit des coopératives de tous genres se créer et s'occuper activement de la construction d'habitations à loyer modeste. Ces coopératives d'habitation obtinrent d'heureux résultats. Actuellement, il serait à nouveau nécessaire de stimuler l'esprit d'entraide mutuelle afin de permettre aux familles à revenus modestes de trouver un logement correspondant à leurs budgets.

La Coopérative de cautionnement hypothécaire de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL), créée en 1956, a précisément pour but d'aider à financer la construction de logements par des coopératives d'habitation. Cette coopérative de cautionnement est une œuvre de solidarité, elle a déjà contribué à mettre de nombreux logements à caractère social sur le marché, surtout en Suisse allemande !

L'aide au financement se manifeste par la forme suivante : la coopérative de cautionnement garantit des prêts hypothécaires de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> rang jusqu'au 90 % du coût de construction, y compris le terrain. Le montant est limité à 300 000 fr. par demande.

Il est de toute urgence que nos coopératives de construction et d'habitation (anciennes et nouvelles) reprennent en mains la réalisation de logements à caractère social, afin de construire des appartements sains et confortables à des prix de location calculés sur le prix de revient effectif.

Tous renseignements sur la Coopérative de cautionnement hypothécaire ainsi que les conditions pour le cautionnement d'hypothèques, peuvent être demandés au président : M. F. Nussbaumer, Meierweg 102, Riehen, Bâle.

---

## Une revision qui s'impose

(Suite de la page 13.)

### II

Si l'on construit un immeuble avec trois logements de trois pièces et trois logements de quatre pièces, pour 200 000 fr., les loyers, sans subvention, pourront s'élever à 11 370 fr. par an. Après déduction des charges fixes, il restera 1790 fr. pour l'entretien de l'immeuble et des aménagements extérieurs, soit moins de 0,9 % du coût de la construction. Le rendement aurait donc été meilleur si les frais de construction avaient atteint le maximum admissible. En tenant compte d'une contribution annuelle de la Confédération, des cantons et des communes atteignant 2 % de l'intérêt du capital engagé, les loyers s'établiront à 1092 fr. pour les trois pièces et 1365 fr. pour les quatre pièces. Un logement de trois pièces ne pourra être loué qu'à un ménage sans enfants dont le revenu ne dépasse pas 5460 fr. (loyer = 20 %) ou à une

famille avec un enfant dont le revenu ne dépasse pas 6960 fr. (loyer = 17,6 %). Pour les appartements de quatre pièces, le revenu d'une famille avec deux enfants ne pourra dépasser 8 325 fr. (loyer = 16,4 %), avec trois enfants, 9075 fr. (15 %) et avec quatre enfants, 9825 fr. (13,79 %). Il sera encore plus difficile de louer ces appartements, les changements de locataires et les suppléments de loyer seront encore plus fréquents.

Il réside toutefois un élément favorable dans l'ordonnance fédérale ; elle établit des normes quant à la dimension des pièces ainsi qu'à l'équipement des appartements. Elle prend également des mesures pour abaisser le coût de la construction en recourant notamment à la rationalisation. Malheureusement, l'arrêté d'application produit l'effet contraire, en obligeant le maître de l'œuvre à rechercher un prix de construction aussi voisin que possible du maximum admissible. Aussi faudra-t-il procéder le plus vite possible à la revision de ce malheureux règlement d'application.

H. Gerteis.