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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 32 (1960)

Heft: 4

Artikel: Il ne suffit pas de construire pour résoudre le problème du logement : un autre son de cloche : l'avis de la "partie adverse"

Autor: Dentan, Pierre A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125019

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: 02.07.2025

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

Il ne suffit pas de construire pour résoudre le problème du logement

Un autre son de cloche : l'avis de la « partie adverse »

A l'heure même où la Municipalité de Lausanne, parallèlement à une « action cantonale » dans le même domaine, propose au Conseil communal d'encourager la construction nouvelle d'un millier d'appartements à loyers modérés, il peut paraître excessif de parler de signes de saturation sur le marché du logement. Et pourtant...

Un spécialiste lausannois des affaires immobilières exprimait récemment devant nous son anxiété. On construit trop d'appartements à l'heure actuelle, assurait-il. Seule la situation anormale régnant sur le marché du logement (juxtaposition de deux villes, l'une bénéficiant de la protection des loyers, l'autre libre) empêche de prendre conscience du danger. Il faudrait pouvoir, pour mettre les gens en face de la réalité, prendre ailleurs un millier d'appartements, les mettre provisoirement sur le marché lausannois, puis les retirer ensuite. Cette expérience de laboratoire montrerait qu'il existe des logements en suffisance.

Un agent immobilier, depuis longtemps en fonction sur la place de Lausanne, se disait naguère frappé d'autre part par l'accélération des mutations d'appartements. On ne peut pas encore, déclarait-il, parler d'une crise, mais il est un fait que les gens, aujourd'hui, changent beaucoup plus souvent d'appartements et n'ont pratiquement pas de difficulté à en trouver en d'autres régions de leur choix. N'est-ce pas là également un signe avant-coureur ?

On peut légitimement se demander, dans ces conditions, si la construction d'un millier d'appartements à loyers modérés n'est pas excessive et si 400 à 500 appartements de ce genre ne suffiraient pas, à condition toutefois qu'un assouplissement du contrôle des loyers déclenche enfin un mouvement entre les deux villes artificiellement créées par ce contrôle.

En liaison directe avec cette dernière question, on peut aussi se demander si une réserve de 2 % d'appartements libres est vraiment nécessaire et si ce surplus ne pourrait pas être ramené à 1 % ? Il faudrait encore déterminer si la part du salaire consacrée au loyer doit être de 15 à 17 %, comme on l'affirme aujourd'hui de divers côtés, et s'il y a des raisons d'abandonner le calcul traditionnel fixant cette part à 20 ou 25 % [1].

D'une manière générale, trop d'inconnues subsistent, selon nous, pour que l'on puisse se faire une juste idée de la situation. Et cela conduit les statisticiens de la couronne à se tromper lourdement dans leurs évaluations. C'est ainsi que les experts fédéraux estimaient à fin 1949 qu'à raison de 20 000 appartements neufs mis annuellement sur le marché, la pénurie serait résorbée en deux ans. En fait on en construisit 53 000 durant ce laps de temps, mais la pénurie, loin d'être résorbée, s'en trouva même aggravée et il en alla de même de 1950 à 1957, bien que le volume des constructions ait largement dépassé le chiffre jugé nécessaire par les experts.

Il faut en conclure que la construction accélérée d'appartements neufs n'est qu'un des éléments du problème, l'autre, point encore résolu comme chacun sait, étant constitué par un contrôle trop rigide des loyers. C'est d'ailleurs à cette conclusion-là qu'arrive aussi le député socialiste Weiss, dans le numéro de novembre 1959 d'« Habitation », lorsqu'il reconnaît que la sous-occupation des logements d'avant-guerre « est aussi, il faut bien le dire, un des résultats du blocage trop rigide des loyers à l'époque où il a été instauré ».

Nous sommes en revanche d'un avis bien différent du sien, quand il prétend qu'il est « trop tard pour rétablir la situation ». Il n'est jamais trop tard pour corriger certains défauts : un assouplissement du contrôle des loyers, tel qu'il est aujourd'hui préconisé par le Conseil fédéral, permettrait assurément de remédier à la présente stagnation dans le secteur protégé du marché du logement et de rétablir des échanges profitables à l'intérêt général. Il mettrait fin à la démolition, contraire à tout bon sens, de bâtiments encore en excellent état, mais qu'un blocage sans discernement rend inrentables. Le problème ne serait plus dès lors que de réprimer les abus dont pourraient se rendre coupables certains propriétaires pressés de faire fortune.

Mais, encore une fois, pour pouvoir déterminer le meilleur remède, il importe d'être en possession de tous les éléments du problème. On ne peut que s'étonner, à cet égard, qu'il n'existe aucune statistique sur le nombre de pièces dont dispose l'agglomération lausannoise. Nous disons bien de pièces, et non d'appartements, et nous parlons de l'agglomération lausannoise, car il coule de source que la question à résoudre dépasse largement le seul cadre de la commune de Lausanne.

Seule une statistique de ce genre permettrait en effet de savoir au juste quel est le degré de sous-occupation sur l'ensemble du marché du « Grand Lausanne », sous-occupation que chacun subodore sans être à même de s'en faire une idée précise. De tous côtés, on nous signale des cas choquants et, par exemple, le voisinage, sur le même palier d'une maison subventionnée, d'une vieille dame occupant un appartement de cinq pièces et d'une famille de six personnes entassées dans un « trois pièces ». L'échange n'est paraît-il pas possible.

Le député Weiss affirme que, dans de tels cas, les tentatives de persuasion demeurent stériles, et nous voulons bien le croire. Un assouplissement du contrôle des loyers rendrait en revanche la chose possible dans bien des cas ; il remettrait de l'ordre dans ce secteur aujourd'hui si redoutablement désordonné, sans pour autant provoquer — comme semble le redouter M. Weiss — « un choc moral et psychologique fatal » chez ceux qui se verraient financièrement contraints à loger dans des appartements à leur taille.

Pierre A. Dentan.

(« Gazette de Lausanne ».)

[1] Observons que le calcul traditionnel remonte à la période d'avant-guerre, époque à laquelle la location ne comprenait que des murs nus, alors qu'aujourd'hui cette location englobe souvent l'installation d'eau chaude, une installation de chauffage compliquée et coûteuse à l'entretien, l'ascenseur, l'armoire frigorifique, sinon même une buanderie moderne, avec machines à laver et séchoirs — sans compter la prise de télévision !