

Programme d'une politique du logement

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 4

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125574>

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.

Programme d'une politique du logement

Il nous paraît du plus haut intérêt de reproduire le texte des mesures que propose la Commission fédérale pour la construction de logements pour une politique générale des loyers.

20

Les directives qui suivent résument les conclusions de la troisième partie de ce rapport et formulent les mesures d'ensemble qui doivent être prises pour rétablir la liberté sur le marché locatif. Si elles sont prises, les conditions fixées par l'additif constitutionnel du 24 mars 1960 (article premier, deuxième alinéa) pour la suppression du contrôle des prix dans le secteur du logement pourront être considérées comme remplies (cf. les commentaires détaillés de la deuxième partie du rapport). Il sied d'insister sur le fait que les divers points du programme ne peuvent être assimilés à des recommandations en matière de politique du logement que s'ils demeurent inscrits dans le contexte de la conception générale. De surcroît, ils sont liés à la condition que la politique conjoncturelle s'efforce d'atteindre ses objectifs. Ces recommandations appellent enfin une réserve: si la réalité ultérieure différerait de manière fondamentale des prévisions que nous avons formulées quant à l'évolution probable de l'économie dans son ensemble et du marché du logement, le programme général devrait être réexaminé et éventuellement ajusté aux circonstances nouvelles.

En conséquence, nous proposons que la politique du logement que pratiqueront les pouvoirs publics au cours des prochaines années obéisse aux règles suivantes:

1. Dès le début de 1965, le contrôle des loyers doit être remplacé partout par le régime de la surveillance, sauf dans les villes de Zurich, de Bâle, de Genève, de Berne et de Lausanne et celles de leurs communes suburbaines où le contrôle est encore appliqué. Cependant, le régime de la surveillance sera introduit progressivement, au plus tard à la fin de 1966, dans les communes qui font l'objet de l'exception ci-dessus. Il n'y a pas lieu de craindre que la hausse des loyers qui suivra la suppression du contrôle entraîne, de manière générale, des perturbations économiques préjudiciables aux objectifs de la politique conjoncturelle; on peut admettre que les mesures de politique sociale qui sont proposées corrigeront les éventuelles rigueurs d'ordre social pouvant découler du renchérissement des loyers.

2. L'exécution des mesures préconisées ci-après aux fins de stimuler la construction de logements à caractère social doit être poussée de telle sorte que le marché locatif évolue selon les hypothèses que nous avons formulées et que le régime de la surveillance des loyers

puisse être entièrement supprimé à la fin des années soixante. En conséquence, dans le secteur du logement, ce régime doit être reconduit jusqu'à la fin de 1969 seulement.

3. De 1965 à 1969, l'assouplissement du régime de la surveillance des loyers et du contrôle sera poursuivi conformément aux dispositions en vigueur, en particulier en transférant certaines communes et catégories de logements du contrôle au régime de la surveillance, ou en libérant certaines communes et catégories de logements du régime de la surveillance. Il conviendra de tenir compte, lors de la fixation des loyers des logements encore soumis au contrôle, des augmentations des loyers des logements assujettis au régime de la surveillance. De cette manière, les hausses déclenchées par le rétablissement de la liberté sur le marché pourront être étalées sur un certain nombre d'années, ce qui permettra d'atténuer dans une certaine mesure la montée générale des prix. Dans les régions soumises au régime de la surveillance, les dispositions qui régissent la protection des locataires contre les résiliations arbitraires des baux à loyer doivent être adaptées à celles qui sont en vigueur sous le système du contrôle.

4. L'aide financière de la Confédération visant à encourager la construction d'habitations à caractère social doit être poursuivie jusqu'au moment où le marché locatif dans son ensemble aura retrouvé son équilibre; pour le moment, elle doit être intensifiée. Dans les perspectives actuelles, il est indiqué de prévoir, de 1965 à 1969, une aide complémentaire conçue de manière à doubler approximativement le nombre des logements (moyenne annuelle) dont l'aide en cours contribue à abaisser les loyers. On a lieu de croire que les cantons et les communes coopéreront à cette nouvelle aide de la Confédération.

5. L'aide fédérale doit encourager tout particulièrement la construction de logements destinés aux personnes âgées et aux familles nombreuses. En conséquence, les appartements d'une et deux pièces, les maisons familiales et les logements destinés à être vendus (propriété par étage) doivent être inclus dans cette aide. Pour renforcer l'aide sociale aux personnes âgées et aux familles nombreuses, nous tenons pour possible de porter la contribution des pouvoirs publics jusqu'à 3% par an des

investissements globaux, ce qui permettrait de réduire de 50% les charges de loyer.

6. Etant donné les expériences faites pendant l'aide fédérale en cours, il paraît opportun de stimuler parallèlement par d'autres moyens la construction de logements à caractère social. A cet effet, on pourrait prévoir une garantie fédérale pour les hypothèques de rang inférieur (mais limitée aux logements à caractère social). Cependant, pour prévenir une forte concentration d'immeubles à loyer baissé par les pouvoirs publics, cette garantie, quand on est en présence de plans portant sur de grands ensembles bâtis, pourrait être également étendue aux logements du marché libre.

7. Pour prévenir un recul de la construction de logements en phase de forte contraction du marché de l'argent et des capitaux, la Confédération pourrait envisager l'octroi de prêts. Le maintien de la production de logements à un niveau élevé contribuant à la normalisation du marché locatif, ces prêts ne devraient pas être limités à la construction de logements à caractère social seulement. La Confédération mettrait ces prêts à court et à moyen terme – aux taux en vigueur sur le marché – à la disposition des instituts hypothécaires pour leur permettre de financer la construction de logements; ces prêts devraient être remboursés dès le rétablissement d'une situation normale sur le marché de l'argent et des capitaux. Si, pendant la durée de l'aide des pouvoirs publics, la politique conjoncturelle fait apparaître indésirable un enflamment de la circulation monétaire, la Banque Nationale prendra des mesures pour éponger les liquidités jusqu'à concurrence des prêts accordés par la Confédération.

8. Le rétablissement de la liberté intégrale sur le marché locatif à la fin des années soixante doit avoir pour corollaire le versement d'allocations de loyer aux ménages dont le revenu est insuffisant – à moins que les enquêtes auxquelles il conviendra de procéder d'ici là ne montrent que le nombre des logements à loyer modéré est assez élevé et que les charges de loyer des ménages à revenu modeste peuvent être tenues pour supportables. Les sommes exigées par ces allocations devraient être fournies par les cantons et les communes, éventuellement avec l'aide de la Confédération. Le travail administratif serait l'affaire des communes ou des cantons.

9. Aux fins d'augmenter la productivité dans la construction de logements et d'abaisser de manière optimale les loyers des nouveaux logements, il est nécessaire de recourir à toutes les possibilités de rationalisation qui s'offrent – du début de l'étude des plans à l'achèvement de leur exécution. La recherche appliquée et l'établissement d'un horaire concerté des divers travaux figurent aussi parmi ces moyens. La réalisation de cet objectif requiert cependant un effort coordonné de l'ensemble de l'industrie du bâtiment. La Confédération peut y contribuer en invitant les cantons et les communes à simplifier et à synchroniser les dispositions législatives et les prescriptions en matière de construction, ce qui permettrait d'utiliser plus rationnellement les terrains et de pousser la normalisation et la typification (et d'abaisser ainsi les coûts). Les communes doivent intensifier leur collaboration et harmoniser l'exécution des projets de constructions publiques et privées pour promouvoir la réalisation de grands ensembles.

10. En liaison avec l'effort d'aménagement du territoire, la Confédération doit mettre l'accent sur une décentralisation de l'habitat comportant des points de cristallisation. Il est souhaitable qu'elle s'efforce, soit directement, soit par l'intermédiaire des cantons, d'ajuster à cet objet la politique foncière, la politique financière, la politique en matière de transports et la politique de l'habitat. Une collaboration financière entre les cantons et la Confédération est de nature à faciliter la constitution de réserves de terrains et l'équipement des terrains auxquels procèdent les pouvoirs publics. Si les communes s'employaient plus nettement à réduire les écarts entre leurs taux d'imposition, l'implantation de nouvelles industries serait commandée moins fortement par des considérations d'ordre fiscal. Le développement ultérieur des voies de communications – routières et ferroviaires – doit être déterminé non seulement par les courants de trafic actuels, mais aussi par les conceptions qui auront été précisées en matière d'habitat. Les pouvoirs publics doivent garantir les risques que l'exploitation des lignes nouvelles impliquera pour les entreprises de transport en commun. Une répartition de la superficie des communes en zones facilitera l'aménagement du territoire. En établissant un plan national d'aménagement de l'habitat et en créant la législation qui doit permettre de délimiter des zones agricoles, la Confédération donnera une impulsion à l'étude des plans régionaux et locaux d'extension.

L'aménagement des stations touristiques dans les Grisons

22

Les cantons et les communes devraient envisager, en collaboration avec l'initiative privée, la création de centres ou pôles régionaux d'attraction, éventuellement de villes satellites.

Ce programme en dix points, dont l'objet est de rétablir une situation normale sur le marché locatif, comprend à la fois des mesures à court, à moyen et à long terme; leur combinaison doit permettre une solution optimale des problèmes. La réalisation de ces propositions est de nature à rétablir la liberté du marché à la fin des années soixante comme aussi l'équilibre – encore qu'au prix d'une légère augmentation des loyers (mais supportable du point de vue économique). En conséquence, les mesures qui visent à mettre fin aux réglementations qui subsistent et celles qui tendent à stimuler la construction de logements doivent être prises simultanément. Les ménages dont le revenu est insuffisant pour faire face aux loyers exigés seront mis au bénéfice de mesures appropriées et concertées. Plus l'offre de logements augmentera rapidement, plus l'effort de productivité sera poussé, mieux on s'emploiera à promouvoir une décentralisation de l'habitat comportant des points de cristallisation et plus on enregistrera rapidement une certaine pression sur les loyers – pression dont les effets rendront progressivement superflues les mesures d'ordre social.

Si, contre toute attente, on devait affronter au cours des prochaines années une récession marquée et de longue durée, le marché retrouverait assez rapidement, du moins temporairement, son équilibre. Il y a lieu d'ajouter que la situation du marché redeviendrait tant soit peu normale si les effectifs de main-d'œuvre étrangère devaient diminuer sensiblement, pour des raisons autres que conjoncturelles. Si ces éventualités intervenaient, les programmes à court terme devraient être ajustés aux circonstances nouvelles. L'exécution des mesures à long terme, en revanche, devrait être poursuivie sans désespérer.

Il y a quelque temps Saint-Moritz adoptait des mesures destinées à empêcher une construction désordonnée sur les pentes du Munt da San Murezzan et sur les prairies des environs du lac de Champfèr. Puis ce fut au tour de Celerina, commune voisine de Saint-Moritz, de mettre sous toit une réglementation sur les constructions et un plan de zones, pour lesquels pas moins de six assemblées communales groupant tous les citoyens furent nécessaires.

Le 9 janvier de cette année, enfin, les habitants de Pontresina acceptaient à une forte majorité, 81 oui contre 18 non, une réglementation sur les constructions propre à garantir un développement harmonieux de leur station.

Il est intéressant de remarquer que dans les trois projets, les communes de la Haute-Engadine ont tenu compte des rapports étroits entre l'aménagement local et la protection des eaux. La réglementation de Pontresina, par exemple, dispose que, excepté les constructions agricoles et sylvicoles, chaque construction nouvelle doit être raccordée aux réseaux communaux d'eau et d'égouts. Aucune exception n'est admise pour des constructions d'intérêt privé. Quelques zones de construction sont au demeurant réglées par des dispositions transitoires dérogeant à l'obligation de raccordement; toutefois, les constructions édifiées pendant la période transitoire devront être raccordées dès la mise en place d'un collecteur. En dehors des zones à bâtir, les constructions ne pourront être raccordées que si aucun intérêt public ou privé n'est lésé et s'il n'en résulte aucuns frais pour la commune. La Municipalité ne peut, en outre, autoriser l'enfouissement de conduites privées dans les routes si cette mesure aboutit à tourner les prescriptions de zones. Le territoire en dehors des zones de construction peut donc être efficacement protégé.

Tant à Celerina qu'à Pontresina, les projets soumis au corps électoral soulevèrent des oppositions telles que leur adoption sembla un instant compromise. Mais, et le résultat de Pontresina le prouve amplement, la majorité des citoyens se prononce presque toujours en faveur d'un bon projet, pour autant que les autorités aient suffisamment informé la population.

Aspan.