

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

Band: 36 (1964)

Heft: 4

Artikel: Le marché locatif et la politique en matière de logements

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125582>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.11.2024

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

Le marché locatif et la politique en matière de logements

*Rapport de la Commission fédérale pour la construction
de logements*

*Fascicule spécial N° 72 de la « Vie économique »,
Berne, décembre 1963*

47

Le chef du Département de l'économie publique a invité la Commission fédérale pour la construction de logements à soumettre au Conseil fédéral des propositions quant aux moyens propres à rétablir une situation normale sur le marché locatif. La commission a situé le problème dans le contexte de l'économie générale. Elle a analysé la situation présente du marché locatif et tenté d'apprécier l'évolution ultérieure; elle s'est employée ensuite à intégrer les objectifs visés et les moyens préconisés dans un ensemble coordonné.

Le rapport de la commission fait l'objet d'un fascicule spécial de la « Vie économique ». Le prix de vente est de 6 fr. Editeur: « Feuille suisse du Commerce » (Berne, Effingerstrasse 3).

Le régime actuel du contrôle et de la surveillance des loyers est fondé sur un additif constitutionnel qui arrive à expiration à la fin de 1964. De même, l'arrêté fédéral concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social cesse de porter effet à la même date. Le rapport de la commission met à la disposition du Conseil fédéral les informations dont il a besoin pour élaborer une nouvelle politique du logement – et de l'habitat en général – dès 1965. Parallèlement, le Conseil fédéral pourra se prononcer sur une série d'interventions parlementaires ayant trait à cette politique.

Dans sa première partie, le rapport analyse l'évolution enregistrée au lendemain de la guerre et ses répercussions sur la situation d'aujourd'hui; compte tenu des résultats de cette étude et du jeu des forces en présence sur le marché, il esquisse l'évolution qui paraît probable d'ici à 1970. Dans la seconde partie, le rapport précise les objectifs de la politique du logement. De la confrontation de ces objectifs avec la situation présente, il dégage les tâches de l'Etat. La troisième partie esquisse les mesures qui paraissent nécessaires pour restaurer une situation normale. Enfin, la commission a établi un programme – en dix points – de la politique du logement.

1. La situation du marché du logement et l'évolution probable jusqu'en 1970

La tendance constante à la hausse des loyers et la très faible proportion des logements vacants reflètent l'excédent de la demande que l'on enregistre de manière générale. La situation diffère cependant assez sensiblement d'une catégorie de logements et d'une région à l'autre. La pénurie de logements bon marché est très accusée; cette remarque vaut avant tout pour les petits logements destinés aux personnes âgées et les grands logements recherchés par les familles nombreuses. L'offre est faible dans les villes tandis que le marché est partiellement, ou presque, équilibré dans les régions rurales.

Les disparités entre les loyers reflètent la diversité des situations enregistrées sur les marchés des diverses catégories de logements et dans les diverses régions, ainsi que les répercussions du contrôle et de la surveillance des loyers (qui limitent la liberté) et des subsides accordés par les pouvoirs publics aux fins d'abaisser les loyers.

La production de logements a augmenté de manière extraordinaire depuis la fin de la guerre; en 1962, elle a été quatre fois plus élevée qu'en 1946. On a lieu d'admettre que les chiffres de 1963 – qui seront publiés au cours du printemps – ne sont guère inférieurs à ceux de 1962.

Une analyse des facteurs qui commandent les investissements dans le secteur du logement montre que les fluctuations du marché de l'argent et des capitaux jouent un rôle déterminant. Pendant la période sur laquelle porte le rapport, l'évolution des prix des terrains et des coûts de construction a été, pour l'essentiel, une conséquence de l'expansion générale de l'activité dans le bâtiment. Cependant, cette montée des prix des terrains a exercé une influence moins grande qu'on ne le pense sur la construction de logements.

La demande n'a cessé d'augmenter depuis la fin de la guerre. Il n'est pas possible de l'analyser de manière pré-

ERIC REYMOND

LAUSANNE
Rond-Point 3
Téléphone 27 62 33

Agence de vente des brûleurs
à mazout **SIAM**

ÉLECTRICITÉ

E. WEBER

Grand choix d'appareils
ménagers et lustrerie

LAUSANNE Saint-Roch 40 TÉLÉPHONE 25 43 25

cise, les besoins en matière de logements échappant à la statistique. On peut cependant apprécier dans une certaine mesure le rôle des facteurs qui déterminent les besoins. L'évolution démographique joue un rôle prépondérant. La modification des structures démographiques exerce une influence non négligeable; l'immigration a fortement contribué à accroître la demande; l'élévation des revenus réels a pour contrepartie des changements dans les «habitudes de logement»; elle contribue également à l'enflamment de la demande.

L'expansion économique a été suivie d'une modification des besoins à laquelle la construction de logements ne s'est pas entièrement adaptée. La tendance à la concentration de la population est freinée par une raréfaction croissante de l'offre de terrains dans les agglomérations urbaines. On peut conclure que l'on est aujourd'hui contraint de bâtir aux lieux mêmes où les gens ne veulent pas habiter.

En se fondant sur les résultats de ses analyses, la commission a tenté de formuler des hypothèses aussi proches que possible de la réalité en ce qui concerne l'évolution probable des besoins et de la production de logements d'ici à 1970. Elle estime qu'au cours de la seconde moitié des années soixante la demande, compte tenu de certaines conditions, augmentera au rythme de 42 000 à 64 000 logements par an.

On a lieu d'admettre que l'industrie du bâtiment sera en

mesure de faire face à cet accroissement de la demande et que, même si l'on prend en considération les démolitions, la pénurie (si l'on se fonde sur un volume moyen de 44 000 logements par an) pourra être surmontée dans quelques années. Cependant, ce rétablissement de l'équilibre ne sera pas général. Tandis que l'on peut escompter une amélioration croissante de la situation dans les régions rurales, la disparité qui subsiste ailleurs entre l'offre et la demande – en particulier dans les grands centres – ne sera pas corrigée aussi longtemps que subsiste la surchauffe économique.

2. Objectifs et justification des interventions des pouvoirs publics sur le marché locatif

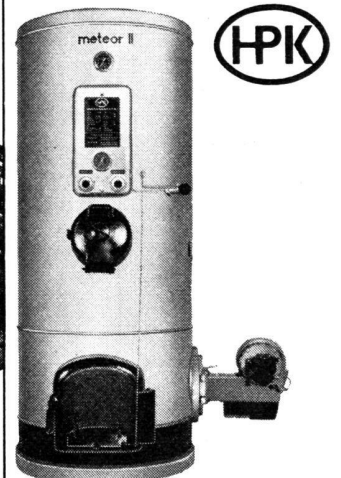
Trois objectifs ressortent des messages antérieurs du Conseil fédéral et des diverses interventions parlementaires: restauration de la liberté du marché, rétablissement de l'équilibre et stabilisation (dans toute la mesure possible) des loyers. A longue échéance cependant, une stabilisation absolue des loyers n'est pas réalisable si l'on veut rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande par le libre jeu des mécanismes du marché; on parviendra tout au plus à maintenir les loyers au niveau le plus bas conciliable avec les exigences diverses (rendement approprié du capital, etc.). Cependant, en phase d'expansion éco-

ou huile
ou charbon
ou bois
ou papier

Chaleur

Les chaudières HPK ne sont pas des « fines bouches ». Elles transforment tous les combustibles (même les déchets de jardin) en chaleur: chaleur ambiante et chaleur en abondance pour lavages et bains.

Par une construction idéale des surfaces chauffantes, un foyer en forme de cloche et le raffinement des commandes automatiques Zentra, on obtient un chauffage économique et rapide, insurpassé jusqu'ici, d'une quantité d'eau énorme: simultanément chauffage et eau chaude pour appartements et locaux d'affaires, pour ménages et industries. Les chaudières HPK économisent du combustible et de la place: capacité la plus grande pour un volume le plus petit à un prix le plus avantageux.



Hermann Pieren, Konolfingen
Fabrique d'appareils,
de chaudières et de boilers
Téléphone 031 684434-35-36

nomique rapide et d'inflation, les hausses des loyers et les charges qu'elles impliquent acculent des personnes et des familles à une situation financière précaire; des dépenses dites vitales doivent être réduites. La commune, le canton et la Confédération ont donc le devoir d'atténuer ces rigueurs d'ordre social.

Ces objectifs doivent être examinés non pas en fonction d'un marché locatif national, mais de son articulation en marchés locaux et régionaux; il faut aussi distinguer entre les diverses catégories de logements. La Confédération, les cantons et les communes doivent donc appuyer les efforts déployés sur le marché libre afin d'assurer à chaque ménage le logement qui répond le mieux à ses besoins et à son revenu, tant en ce qui concerne sa grandeur, son prix, son équipement et sa situation géographique.

D'une confrontation de ces trois objectifs avec la situation présente, il ressort qu'aucun d'eux n'est entièrement atteint pour l'ensemble du territoire. En effet, des logements sont soumis au contrôle et d'autres à la surveillance; d'autres sont libres; certains marchés connaissent encore la pénurie alors que l'équilibre est plus ou moins rétabli ailleurs; les loyers des nouveaux logements accusent une montée plus rapide que celle que l'on enregistrerait si l'expansion n'était pas assortie de phénomènes inflationnistes.

Il ressort de cette confrontation – en particulier si l'on considère la situation des marchés particuliers entre lesquels se subdivise le marché général – que la politique officielle du logement doit passer des mesures « passives », qui visent à réglementer les loyers, à des interventions « actives », conçues de manière à rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande de logements. Le fonctionnement normal des mécanismes du marché doit être rétabli, mais les rigueurs d'ordre social qui l'accompagneront devront être corrigées par des mesures appropriées.

Le rapport expose les problèmes liés à la réalisation des divers objectifs. Il relève qu'une expansion économique sans inflation permettra de réduire au minimum les interventions de l'Etat sur le marché du logement.

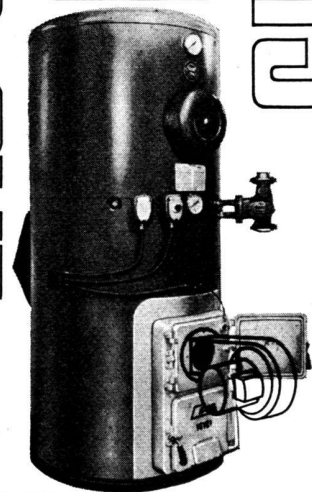
Le rapport souligne que l'effort tendant à rétablir l'équilibre sur le marché locatif doit être entrepris de préférence en phase de prospérité, parce que c'est alors que les locataires seront le mieux en mesure de « digérer » les hausses des loyers liées à cet effort. On a lieu d'admettre que cette condition demeurera remplie au cours des prochaines années. Pour prévenir des rigueurs d'ordre social, le contrôle et la surveillance des loyers doivent être démobiliés



EAU CHAUDE

SUNROD
CIPAG

CHAUFFAGE



**Chaleur agréable,
eau chaude à profusion, hiver comme été,
au prix le plus bas...**

...avec la chaudière combinée CIPAG-SUNROD pour le chauffage central et la production d'eau chaude. Son système de récupération de chaleur SUNROD (breveté), assure un rendement exceptionnel. Le foyer polycombustible permet de passer sans transformation du mazout au charbon.

Fabrique d'appareils thermiques

CIPAG SA Vevey tel. 021/519494

Installation par les bonnes maisons de chauffages centraux

compte tenu des différences que révèlent les divers secteurs du marché.

L'initiative privée contribuera naturellement au rétablissement de l'équilibre du marché en maintenant – comme aujourd'hui – le volume de la production à un niveau supérieur à la demande. Cependant, la Confédération doit s'employer à soustraire la construction de logements aux répercussions des tensions qui peuvent intervenir sur le marché des capitaux.

Il convient aussi d'augmenter sensiblement l'offre de logements à bon marché destinés aux personnes âgées et aux familles nombreuses, comme aussi d'intensifier l'effort pour restaurer l'équilibre sur les divers marchés régionaux.

C'est au premier chef par le biais d'un accroissement de la productivité que l'on parviendra à abaisser les loyers tout en maintenant des marges de rendement appropriées. Pour le moment, la prospérité, l'excédent de la demande freinent encore l'amélioration de la productivité et empêchent les locataires d'en bénéficier. Les particuliers et les sociétés qui construisent des logements, l'industrie du bâtiment doivent mettre davantage l'accent sur les fins sociales de leur activité. Le problème des loyers – étant donné les incidences des prix des terrains – est lié également à la construction de grands ensembles dans les zones périphériques des villes. L'édification de tels ensembles contribuera à atténuer le phénomène de concentration démographique.

3. Mesures propres à rétablir une situation normale sur le marché locatif

Pour que la construction de logements dispose toujours des moyens financiers nécessaires, la commission suggère l'octroi de prêts fédéraux dès qu'on enregistre des tensions sur le marché des capitaux; d'autre part, un certain aiguillage des investissements dans la construction, assuré par des commissions ad hoc, permettrait de mieux répondre aux exigences d'une saine politique de l'habitat. Cependant, la commission ne recommande l'octroi de prêts de la Confédération aux instituts hypothécaires que si leurs conséquences inflationnistes éventuelles sont compensées d'autre manière.

Une rationalisation plus poussée doit contribuer à accroître la productivité. Il y a peu de temps, la Commission fédérale pour la construction de logements a publié des bulletins traitant ce problème. Une certaine harmoni-

construisez moderne

Tentes en toile

Parois mobiles
»holoplast«

Stores vénitiens

Volets roulants à
lames orientables
»solomatic«

Volets-contre-
vents »lamobil«

Volets roulants
»alucolor« en
aluminium
prélaqué

Volets roulants
métalliques

Marquises avec
bras articulés

Installations de
commandes
électroméc.
et à distance

Installations d'ob-
scurcissement

Aadorf
052 4 71 12

Bâle
061 34 63 63

Berne
031 2 26 42

Genève
022 33 82 04

Lausanne
021 26 18 40

Lugano
091 3 44 31

Lucerne
041 2 72 42

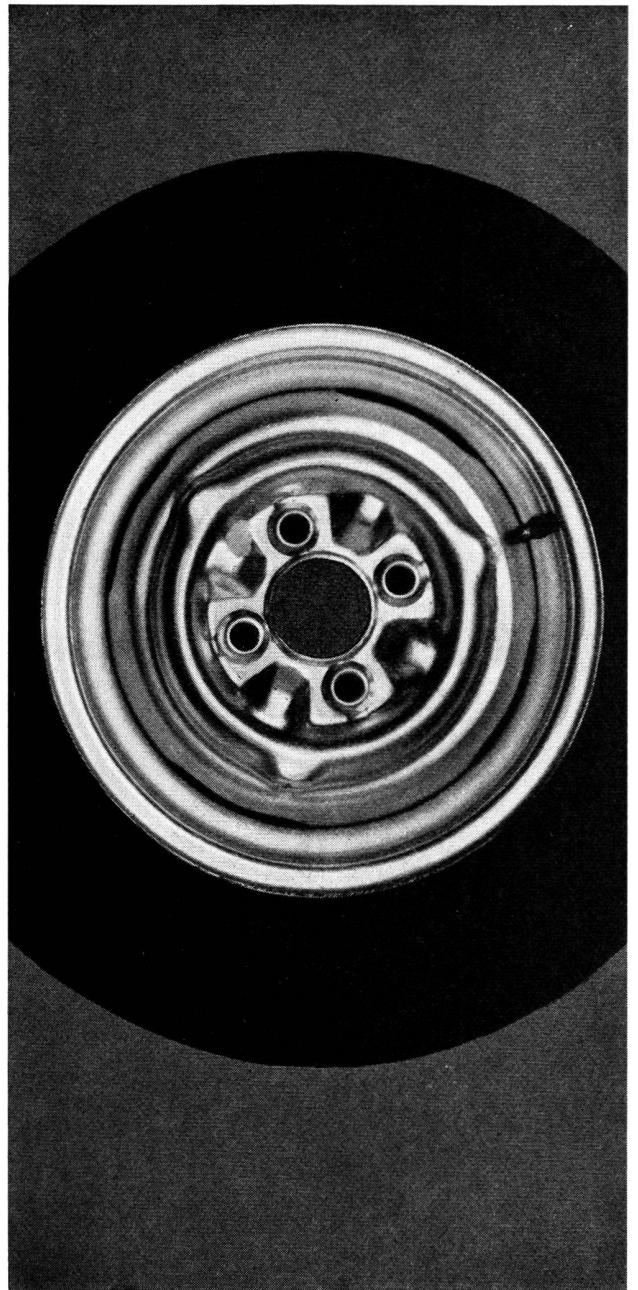
St-Gall
071 23 14 76

Zurich
051 23 73 98

avec
GRIESSER

sation des législations et prescriptions cantonales et communales en matière de construction permettra aussi d'abaisser les coûts de revient et d'utiliser plus rationnellement les superficies disponibles. Le développement de la construction de grands ensembles est à recommander vu qu'ils permettent l'emploi de méthodes de construction plus rationnelles et une meilleure utilisation du sol. Si la hausse des terrains peut être freinée, les loyers pourront être abaissés dans une certaine mesure. Sans entrer dans les détails, le rapport esquisse les possibilités qui s'offrent de stabiliser les prix des terrains. Les problèmes sociaux liés au marché locatif peuvent être atténués de diverses manières. Le rapport examine les moyens d'encourager la construction de logements par les communes, préconise l'ouverture de crédits et l'octroi de subsides destinés à alléger les charges d'intérêts; il suggère aussi que les communes louent des logements aux propriétaires privés pour les sous-louer à un loyer inférieur ou qu'elles versent des allocations de loyer aux personnes et familles dont le revenu est insuffisant pour payer le prix requis pour un logement approprié à leurs besoins. L'examen de ces diverses questions a engagé la commission à formuler les propositions suivantes:

L'encouragement de la construction de logements à caractère social par l'octroi de subsides destinés à alléger les charges de capital constitue un moyen efficace d'accroître l'offre de petits logements réservés aux personnes âgées et de grands logements mis à la disposition des familles nombreuses. Les rigueurs d'ordre social qui seront liées au retour à la liberté sur le marché locatif peuvent être corrigées ou atténuées par l'octroi d'allocations de loyer par les pouvoirs publics. Cette aide sera limitée aux familles qui en ont réellement besoin; comme elles sont disséminées sur tout le territoire d'une agglomération, on préviendra de cette manière une concentration de ces personnes ou familles dans certaines zones et les discriminations sociales qui en résulteraient. Toutefois, un rétablissement général de l'équilibre – dans tous les secteurs du marché locatif – n'est possible qu'en liaison avec un aménagement judicieux du territoire, sur les plans local, régional et national. Il doit mettre l'accent, selon l'heureuse formule de la commission, sur une décentralisation de l'habitat comportant des points de cristallisation. Il s'agira à la fois de favoriser le développement de certains centres régionaux et d'en créer de nouveaux (mais qui soient «à la taille de l'homme») afin de freiner le mouvement de concentration démographique



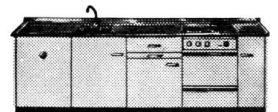
Des millions de roues...

circulent sur nos routes.

Exposée à de hautes exigences mécaniques et aux conditions atmosphériques les plus difficiles, la tôle d'acier thermolaquée donne, pendant des années, pleine satisfaction.

Ces expériences ont été réalisées par FORSTER qui fabrique les blocs de cuisines avec le même matériau.

Choisissez-donc les blocs-évier



forster

**Société Anonyme
Hermann Forster
Arbon Lausanne Zurich**

dans les grandes villes. Ces centres régionaux doivent offrir, en partie du moins, les commodités et services que l'on trouve dans les grandes cités. L'implantation de nouvelles industries et l'ajustement des infrastructures doivent contribuer à cet effort de décentralisation. Le rapport énumère les mesures qui doivent être prises parallèlement en matière de politique foncière, de politique financière et dans les domaines de l'habitat, des transports et des communications.

Un programme en dix points formule les principes essentiels de la politique de l'habitat que, de l'avis de la commission, les pouvoirs publics devraient suivre dès 1965. Ces dix points (page 58 du rapport) constituent un ensemble cohérent. Aucun d'eux ne peut être considéré séparément. Ils sont liés à la condition que la politique conjoncturelle atteigne les objectifs qu'elle s'est fixés. Enfin, si la réalité ultérieure différerait fortement des prévisions formulées quant à l'évolution probable de l'économie dans son ensemble et du marché du logement, le programme devrait être réexaminé et, éventuellement, ajusté aux circonstances nouvelles.

Renseignements commerciaux

La **FRENGER INTERNATIONAL CORPORATION** a récemment commencé son activité à Berne. Cette organisation s'occupe essentiellement de recherches sur le chauffage par rayonnement ZENT-FRENGER et du développement de ce système universellement connu, notamment dans le domaine de la climatisation. A cet effet, elle a installé à Berne un laboratoire d'essais disposant des appareils de mesure les plus modernes et de locaux de recherches dans lesquels peuvent être artificiellement créées les conditions les plus extrêmes. C'est ainsi que des ingénieurs suédois, chargés de résoudre les problèmes de chauffage d'un nouvel hôpital en construction à proximité du cercle polaire, ont eu recours à ce laboratoire, le seul dans lequel puissent être créées et mesurées des températures extérieures extrêmement basses. La **FRENGER INTERNATIONAL CORPORATION** publiera régulièrement les résultats de ses recherches et les tiendra à la disposition des licenciés du système FRENGER dans le monde entier.



2 ou 3 litres d'eau s'évaporent

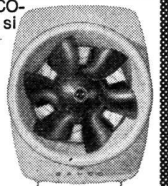
en moyenne pendant la cuisson et se déposent en grande partie sur les murs de la cuisine, le plafond, les fenêtres et le mobilier. Pourquoi accepter cette humidité diminuant la valeur de l'installation et nocive pour la santé?

Le ventilateur de suction

BAHCO-SILENT

installé au-dessus du fourneau de cuisine emporte immédiatement à l'air libre les vapeurs de cuisson qui montent. Il protège toute l'installation de la cuisine et en plus votre santé elle-même. Et avant tout le BAHCO-SILENT à la marche silencieuse empêche la transmission désagréable des odeurs de cuisine dans les pièces d'habitation. Livrable pour montage dans le mur ou dans la fenêtre.

Vente par les firmes d'installations.



Agence générale:

WALTER WIDMANN S.A.

Zurich 1 Löwenstrasse 20

Tél. (051) 27 39 96

brûleurs
à mazout

CHRISMANN S. A.
Acacias - Genève

11, r. François-Meunier - Tél. 42 24 24

métrage

Avant-métré = soumissions,
vérification

Surveillance chantiers

H. Eberlé, rue Verdeaux 16, Renens

Téléphone 34 32 49