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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 4

Artikel: Politiques et techniques de construction de logements en Suisse

Autor: Kneubühler, Heinz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125996

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: 04.07.2025

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

Politiques et techniques de construction de logements en Suisse

Par Heinz Kneubühler
Bureau du délégué du Conseil fédéral aux questions conjoncturelles, Berne

La situation du logement[1]

Production de logements et dépenses affectées à la construction de logements

Il y a lieu d'abord de faire remarquer que, du point de vue statistique, la production locative ne traduit pas avec exactitude les variations du nombre des logements habitables. En effet, il faudrait aussi tenir compte des logements issus de transformations ou perdus par suite de démolitions et de changements d'affectation. Ces facteurs seront toutefois négligés dans le présent article, la construction de nouveaux logements étant déterminante pour la formation de l'offre.

Il ressort du tableau ci-après que l'évolution de la production de logements en Suisse au cours de ces dernières années a été marquée par une progression extraordinairement forte. Le nombre des nouveaux logements construits annuellement est passé de quelque 23 950 en 1950 à 57 050 approximativement en 1964; il a donc sensiblement plus que doublé.

Cet accroissement a été de pair avec l'évolution conjoncturelle, caractérisée par trois phases d'expansion (1950-1951, 1953 à 1957, à partir de 1959) entrecoupées de périodes de fléchissement plus ou moins prononcé, durant lesquelles la production de logements a subi un recul correspondant. Le nombre des nouveaux logements construits par 1000 habitants était de 5,1 unités en 1950 et s'est inscrit à 10,6 unités en 1964.

Une répartition des nouveaux logements d'après les catégories de communes révèle que l'accent s'est nettement déplacé des villes vers les communes comptant jusqu'à 10 000 habitants. La part des grandes villes (communes de plus de 100 000 habitants) à l'ensemble de la construction de logements est tombée de 33% en 1960 à 13% en 1964; celle des communes de moins de 5000 habitants est passée en revanche de 36 à 47%.

Ce déplacement frappant de la construction locative des grandes villes vers les petites villes et les villages – sans réduire pour autant la concentration démographique qui se poursuit dans les agglomérations urbaines – est dû essentiellement à la pénurie croissante de terrains dans les grandes villes et au fait que les quartiers de banlieue présentent certains signes de saturation. On observe en l'occurrence une tendance à la «décentralisation de l'habitat avec points de cristallisation» en ce sens que des centres régionaux se forment dans des localités bien desservies et présentant des avantages du point de vue fiscal.

Des transformations structurales se sont aussi produites ces dernières années quant à la composition des nouveaux logements construits. La proportion des petits logements s'est accrue au détriment de celle des grands. S'établissant à 73% en 1950-1954, la part des appartements d'une pièce à l'ensemble de la production s'est élevée à 97% en 1960-1964, alors que la proportion des appartements de six pièces ou plus est demeurée stationnaire. Il en est résulté une légère diminution du nombre moyen de pièces par appartement.

Ces changements de structure du marché locatif découlent d'une modification des habitudes de logement; on constate en effet, tout au moins dans les régions urbaines et suburbaines – que les enfants adultes ont de plus en plus tendance à quitter le foyer familial avant le mariage et à disposer de leur propre logement.

Cette évolution se traduit aussi par un recul du degré d'occupation moyen par appartement. Ce taux est tombé de 3,645 personnes en 1950 à 3,435 personnes en 1960. Depuis lors, il a probablement continué à baisser légèrement. Le taux d'occupation, soit 2,8 personnes par logement, est le plus faible dans les grandes villes; il croît à mesure que l'importance des communes diminue pour atteindre jusqu'à 3,9 personnes dans les communes de moins de 1000 habitants.

Parallèlement, le nombre d'occupants par pièce (cuisine non comprise) a fléchi de 0,90 en 1950 à 0,86 en 1960.

Au même titre que la production de logements, les sommes qui lui ont été affectées ont fortement augmenté durant la période considérée. En valeur nominale, les dépenses engagées dans la construction de logements en 1964[1] ont dépassé d'environ trois fois et demie le chiffre noté en 1950; ce considérable accroissement reflète aussi, il est vrai, le notable renchérissement du coût de la construction. C'est ainsi que l'indice du coût de la construction calculé par la ville de Berne, qui était de 188 points à la fin de 1950, accusait 323 points à la fin de 1964, ce qui représente une progression de quelque 71%. La hausse a été particulièrement prononcée à partir de 1961; elle est due partiellement au déséquilibre croissant entre les exigences posées à la branche du bâtiment et sa capacité

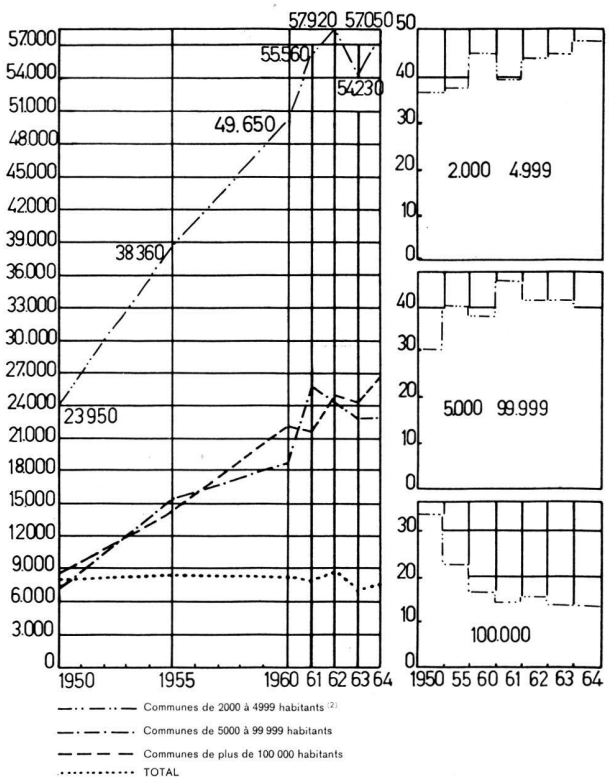
[1] On trouvera une étude détaillée de la situation du marché du logement en Suisse dans le rapport de la Commission fédérale pour la construction de logements sur «Le marché locatif et la politique en matière de logements», 72e supplément de «La Vie économique».

[1] Terrain non compris.

de production. En revanche, l'indice du coût de la vie ne s'est élevé que de quelque 31% durant la même période. Le fait que le notable renchérissement du coût de la construction n'a pas entravé ou n'a entravé que dans une mesure insignifiante les investissements dans la construction de logements permet d'admettre que les frais de construction n'ont plus guère exercé – du moins au cours des quatre dernières années – d'influence déterminante sur l'établissement de projets de construction de logements.

Nouveaux logements classés d'après les catégories de communes[1]

en chiffres absolus **en pourcentages**



Logements construits par 1000 habitants[3]

1950	1955	1960	1961	1962	1963	1964
5,1	7,7	9,4	10,2	10,4	9,7	10,0

[1] Il convient de relever que des modifications sont intervenues dans la classification des communes d'après le nombre d'habitants. Les chiffres sont comparables depuis 1961.

[2] Il n'existe pas de statistique sur la construction de logements dans les communes de moins de 1000 habitants: on a donc recouru à des estimations.

[3] Population résidente au début de l'année.

En divisant le total des dépenses consacrées à la construction de logements par le nombre des logements construits, on obtient l'investissement moyen par logement. Bien que certains éléments, tels que la diversité des catégories de logements produits annuellement, puissent être invoqués contre l'application de cette méthode, il n'en demeure pas moins que les chiffres qu'elle révèle donnent une idée approximative sur l'évolution des dépenses de construction par logement.

Comme le montre le tableau ci-contre, les dépenses de construction par logement se sont fortement accrues durant ces dernières années; elles s'établissent à quelque 73 300 fr. en 1964 au regard de 37 400 en 1950. En Suisse, on estime que le coût de construction moyen par mètre cube (sans le terrain) oscille actuellement entre 150 et 170 fr. pour les logements à caractère social, entre 170 et 220 fr. pour les logements non luxueux et s'élève à 250 fr. et plus pour les logements de luxe.

Dépenses affectées à la construction de logements

Année	En millions de francs	1950 = 100
1950	895	100
1955	1549	173
1960	2543	284
1961	3061	342
1962	3226	360
1963	3568	399
1964	4184	467

Si l'on confrontait ces chiffres avec ceux d'autres pays, la Suisse figurerait sans doute dans le peloton de tête. Diverses raisons expliquent le taux élevé de l'investissement par logement: la solidité des constructions commandée par les conditions climatiques, les exigences de caractère nettement individuel posées aux logements et à leur finition ainsi qu'un besoin accru de confort, corollaire du haut niveau atteint par le revenu national.

Si les sommes affectées à la construction de logements ont été aussi considérables, on le doit à la liquidité persistante du marché de l'argent et des capitaux depuis le

Dépenses de construction par logement

Année	En milliers de francs	1950 = 100
1950	37,4	100
1955	40,4	108
1960	51,2	137
1961	55,1	147
1962	55,7	149
1963	65,8	176
1964	73,3	196

milieu de 1959 jusqu'en 1963, ainsi qu'au régime libéral adopté en matière d'admission de main-d'œuvre étrangère. Grâce à l'afflux massif de fonds de l'étranger – qui a d'ailleurs favorisé la poussée inflationniste – l'écart entre le volume des investissements et la formation d'épargne indigène a été plus que comblé. Aussi les moyens financiers destinés à alimenter le marché hypothécaire n'ont-ils jamais fait défaut durant la période précitée.

D'autre part, jusqu'au printemps 1963, la main-d'œuvre étrangère a pu venir travailler en Suisse pour ainsi dire sans entrave. Le 1er mars 1963, le Conseil fédéral a pris pour la première fois un arrêté restreignant l'admission de main-d'œuvre étrangère; il instituait, pour toutes les entreprises industrielles et artisanales, le plafonnement de l'effectif total du personnel occupé. Un nouvel arrêté plus rigoureux a été édicté à la fin de février 1964. En dépit de cette réglementation, le nombre des travailleurs étrangers s'est encore accru, quoique à une plus faible cadence. Voici comment la situation a évolué dans les métiers de la construction.

Le recours à la main-d'œuvre étrangère a permis à l'industrie du bâtiment d'accroître constamment sa capacité de production. Aussi n'a-t-il pas été nécessaire de former spécialement des travailleurs d'autres branches en vue de leur transfert au secteur de la construction.

Effectif des travailleurs étrangers dans la branche du bâtiment

Année	Effectif en août	Accroissement par rapport à l'année précédente en chiffres absolus	en %
1959	82 662	—	—
1960	107 028	24 366	29,5
1961	142 265	35 237	32,9
1962	162 788	20 523	14,4
1963	175 126	12 338	7,6
1964	186 299	11 273	6,4

La demande de logements

La Suisse ne dispose pas de statistiques sur les besoins locatifs ni sur le nombre des demandes de logements non satisfaites. On ne saurait dès lors dégager directement l'évolution de la demande de logements. Il n'est pas possible non plus de déterminer avec exactitude les besoins locatifs non satisfaits. Toutefois, lorsque l'offre de logements est excédentaire, le nombre des logements vacants permet de tirer certaines conclusions sur l'ampleur de l'excédent. L'évolution du nombre des logements vacants offre aussi la possibilité, du moins jusqu'à un certain point, d'estimer la demande non satisfaite. Comme les besoins et l'offre d'appartements ne s'accroissent jamais à un rythme parallèle, il faut bien admettre que l'offre est tarie avant même que la réserve d'appartements vacants ne soit épuisée. Si l'on veut que le marché fonctionne bien, il y a lieu de considérer qu'un taux de logements vacants de 0,5% correspond pratiquement à une offre nulle. Si le pourcentage est encore plus faible, tout donne à penser que l'on se trouve en présence d'une pénurie. Comme l'indique le tableau ci-après, la réserve de logements vacants n'a plus atteint, à de rares exceptions près, le taux précité au cours des cinq dernières années. La pénurie de logements s'est au contraire accentuée dans toutes les catégories de communes. Bien que la statistique ne permette pas d'établir avec exactitude la pénurie

Réserve de logements vacants en pourcentage du nombre des logements (au 1er décembre) dans les communes de

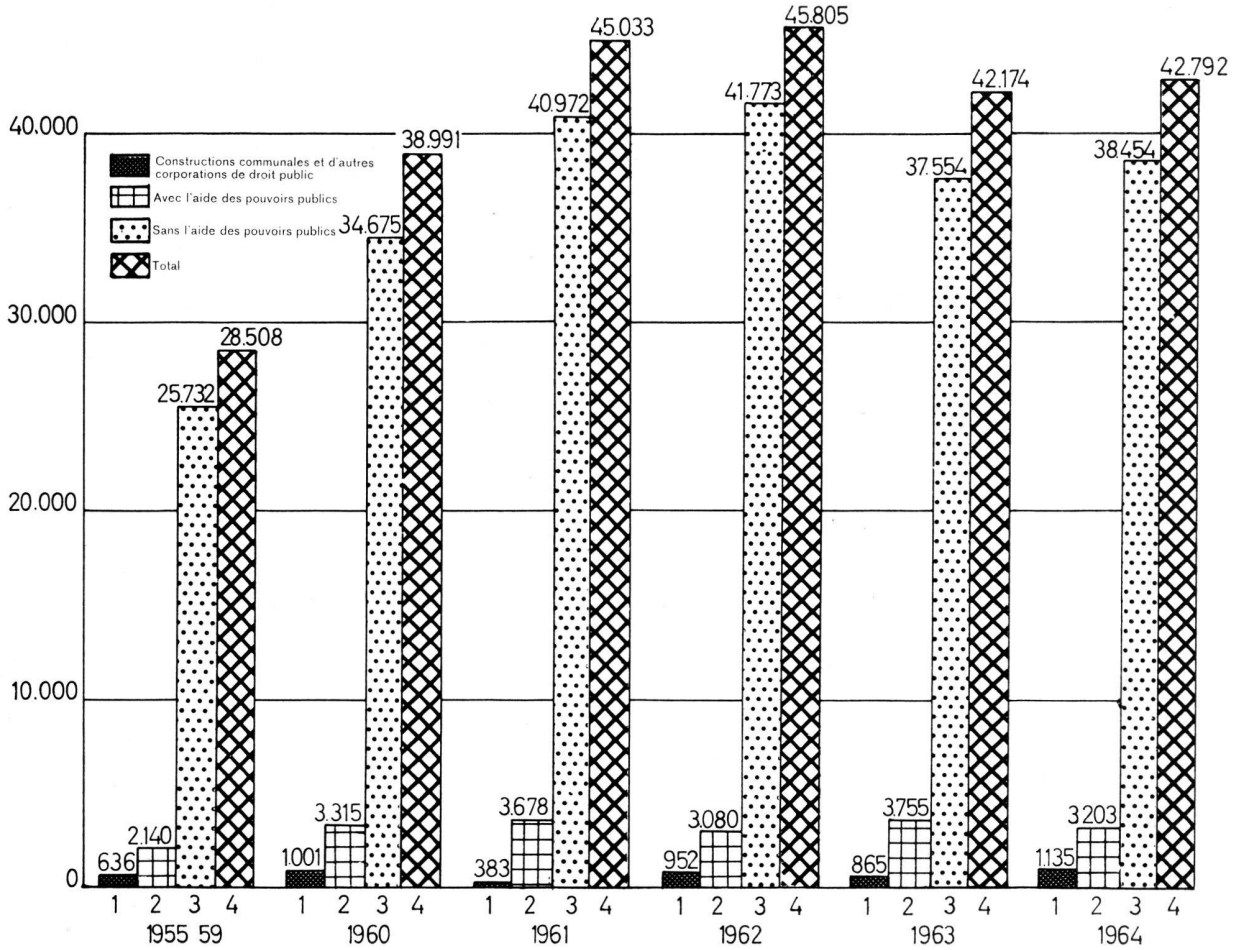
Année	plus de 100 000 habitants	10 000 à 99 999 habitants	5000 à 9999 habitants	2000 à 4999 habitants	Toutes les communes
1950	0,60	0,32	0,50	0,64	0,52
1955	0,19	0,58	0,85	0,78	0,55
1960	0,06	0,58	0,99	1,10	0,62
1961	0,04	0,23	0,38	0,53	0,26
1962	0,03	0,11	0,28	0,42	0,18
1963	0,02	0,09	0,25	0,32	0,15
1964	0,03	0,17	0,42	0,36	0,22

présumée de logements et, par le fait même, l'ampleur de la demande non satisfaite, on peut toutefois affirmer que la demande de logements a correspondu pour le moins à l'augmentation nette du nombre des logements.

La forte demande de logements a été commandée au premier chef par le mouvement démographique. De 1960 à 1964, la population résidante estimée est passée de 5 270 000 à 5 720 000 personnes. Cet accroissement de 450 000 personnes est dû essentiellement à l'afflux de travailleurs étrangers. Selon les enquêtes effectuées en août, leur effectif a progressé comme il suit: 435 500 en 1960, 644 700 en 1962 et 720 900 en 1964.

La demande de logements a été aussi déterminée par la notable augmentation du produit social et des revenus personnels disponibles. La tendance déjà signalée du remplacement des familles réunissant plusieurs générations par celles à une seule génération contribue également au renforcement de la demande.

Logements construits dans les communes de 2000 habitants et plus d'après le mode de financement



Le financement de la construction de logements

Le tableau de la page précédente montre que, dans une très forte proportion, les logements sont construits par l'économie privée. En Suisse, la part des logements construits par les communes et autres corporations de droit public s'est toujours maintenue dans de très étroites limites. Cette part équivaut en moyenne à 2%. Environ 90% des logements produits par l'économie privée le sont sans aide financière des pouvoirs publics, alors que les quelque 8% restants bénéficient de cette aide.

Le financement de la construction de logements est assumé principalement par les banques. Les cas où il n'est pas fait appel au crédit bancaire sont rares. A l'heure actuelle, le capital appartenant en propre aux maîtres de l'ouvrage sert surtout au financement de la part non couverte par les crédits hypothécaires. Le financement s'effectue en deux étapes. Un crédit de construction est d'abord accordé au maître de l'ouvrage. Ce prêt est généralement fixé par la banque sur la base du devis et déterminé le plus souvent de telle façon que les frais accessoires soient également garantis par gage immobilier. Une fois la construction exécutée, le crédit de construction est transformé en hypothèque (hypothèques proprement dites, cédules hypothécaires). Durant ces dernières années, les crédits hypothécaires destinés au financement de maisons d'habitation ont été octroyés jusqu'à concurrence de 70% au plus de l'investissement global, soit 60% pour les hypothèques de premier rang et 10% pour les hypothèques de second rang (jusqu'à 40% lorsqu'il s'est agi de la construction de logements à caractère social). En 1964 toutefois, par suite de la pénurie de capitaux, la limite de crédit pour les hypothèques de premier rang a été quelque peu réduite.

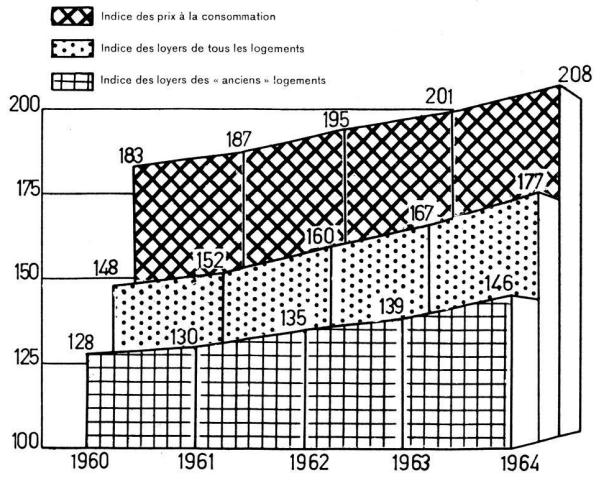
La plupart des hypothèques de premier rang sont consenties par les banques. Cependant, les compagnies d'assurances et les caisses de pension privées se livrent également à des transactions hypothécaires. En 1962, les placements hypothécaires des banques se sont élevés à 26 milliards de francs environ, ceux des sociétés d'assurance à quelque 4,8 milliards. Pour le financement d'hypothèques de rang inférieur, en revanche, les particuliers interviennent aussi dans une notable mesure en tant que bailleurs de fonds.

Dans le cadre du système bancaire, les banques cantonales (banques bénéficiant de la garantie du canton) jouent de loin le rôle le plus important en matière de crédits hypothécaires. Elles assument environ la moitié de tous les placements hypothécaires, les banques locales un quart, les caisses d'épargne un peu plus d'un dixième, les grandes banques et autres établissements financiers le reste.

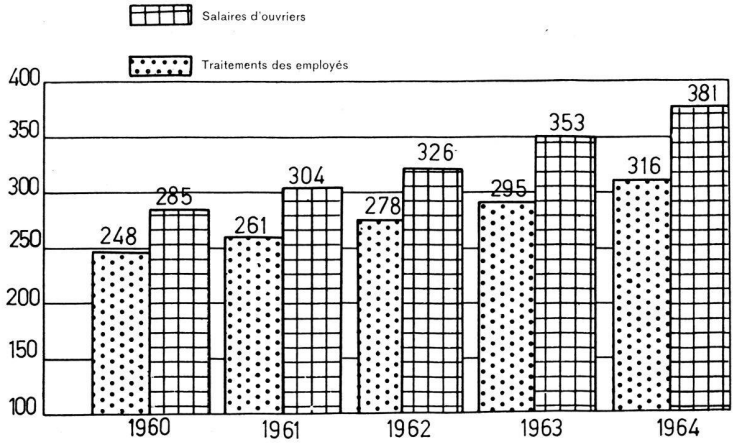
Pour assurer le financement de leurs crédits hypothécaires, les banques recourent aux apports provenant des dépôts en carnets d'épargne et en livrets de dépôts, aux fonds placés en obligations de caisse ou encore à l'émission d'emprunts à long terme (emprunts par obligations, avances sollicitées auprès des centrales de lettres de gage). Les entrées de fonds placés en dépôts d'épargne et en obligations de caisse constituent nettement les ressources les plus substantielles. Ce mode de financement présente cependant l'inconvénient non négligeable que le taux hypothécaire peut être sujet à des fluctuations relativement fréquentes du fait que l'intérêt produit par les dépôts d'épargne et les obligations de caisse s'adapte très rapidement aux variations des taux survenant sur le marché des capitaux. Or, en fonction même de leur nature, les crédits hypothécaires devraient être régis par un taux d'intérêt plutôt stable. Le mode de financement en question se heurte aussi au principe selon lequel des crédits à long terme devraient être couverts par des placements à long terme. Les expériences faites en Suisse ont montré cependant que les taux appliqués aux obligations de caisse et en particulier aux dépôts d'épargne, bien qu'il s'agisse de placements à court terme, sont pratiquement très stables.

Les loyers

Un obstacle s'oppose à une illustration tout à fait concluante de l'évolution des loyers en ce sens que le marché du logement n'est pas encore entièrement libre. Les loyers sont libres pour les nouveaux logements disponibles à partir du 1er janvier 1947, ainsi que, depuis le 15 avril 1962, dans certaines communes et pour certaines catégories de logements (par exemple logements de luxe, maisons d'une famille). Les logements devenus habitables avant le 1er janvier 1947 sont soumis au contrôle des loyers dans un certain nombre de communes (notamment les grandes villes et leurs communes suburbaines) et pour certaines catégories d'entre eux. D'autre part, dans un assez grand nombre de communes et pour des catégories de logements déterminées, le contrôle des loyers a été transformé, le 15 avril 1962, en surveillance des loyers (fixation du loyer d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire



avec droit de recours reconnu à ce dernier s'il estime la hausse exagérée). Les loyers de tous les logements subventionnés à partir de 1962 sont soumis au contrôle de l'autorité ayant alloué le subside.
Etant donné que les loyers des logements sous contrôle ont marqué une moins forte progression que ceux des logements non assujettis au contrôle, la hausse de l'indice des loyers a également été freinée. Une confrontation de l'indice des loyers de tous les logements et de celui des «anciens» logements le démontre clairement. De même, le groupe de dépenses «loyer», qui s'incorpore à raison de 20% dans l'indice général (indice des prix à la consommation), s'est accru dans de beaucoup moins fortes proportions que ce dernier.



Salaires d'ouvriers et traitements des employés (1939 = 100)

En revanche, la hausse nominale des salaires d'ouvriers et des traitements des employés a été bien supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation.
Aussi les enquêtes faites par les offices de statistique sur les budgets de ménage de personnes exerçant une activité dépendante démontrent-elles que la proportion moyenne des dépenses de loyer au regard du revenu global de la famille est en régression.

Dépenses de loyer en pour-cent du revenu familial

	1943	1960	1961	1962
Famille d'ouvrier	14,1	11,6	11,4	11,3
Famille d'employé	13,4	11,7	11,9	11,7

Il convient pourtant de considérer que, par suite du contrôle des loyers, l'écart entre les quotes-parts afférentes aux loyers s'est notablement élargi d'un ménage à l'autre au cours de ces dernières années, du moins en ce qui concerne une partie des logements. Il existe probablement en Suisse de jeunes ménages qui, occupant en ville des logements de construction récente, doivent dans certains cas consacrer au loyer jusqu'à près de 40% de leur revenu.

Mesures prises par les pouvoirs publics dans le domaine du marché du logement

Relevons d'emblée qu'en Suisse le pouvoir central – compte tenu de notre régime économique libéral – n'est intervenu que dans une mesure limitée pour influencer les mécanismes du marché dans le secteur de la construction de logements. Cette constatation vaut aussi bien pour l'offre que pour la demande. C'est ainsi que la très forte production de logements par rapport au nombre d'habitants a pu être réalisée sans aide notable des pouvoirs publics. Des dispositions spéciales visant à en-

courager la construction de logements n'ont pas été prises non plus dans le domaine des prix des terrains, ni dans celui du marché du travail ou du crédit.

La Confédération a cependant exercé une influence directe sur le marché locatif sous deux formes: le contrôle des loyers dont il a déjà été question et l'encouragement de la construction de logements à caractère social. Le système du contrôle des prix a été institué pendant la dernière guerre mondiale; depuis lors, il a subi diverses transformations qui se sont traduites par des assouplissements progressifs, des mesures d'abrogation partielle et le passage graduel au système de la surveillance des loyers. Depuis le 1er janvier 1965, le contrôle des loyers ne subsiste plus que dans les cinq villes de plus de 100 000 habitants et dans quelques-unes de leurs communes suburbaines et doit être remplacé d'ici à la fin de 1966 au plus tard par la surveillance des loyers. Cette dernière sera abrogée à son tour à la fin de 1969 au plus tard (abstraction faite des logements subventionnés).

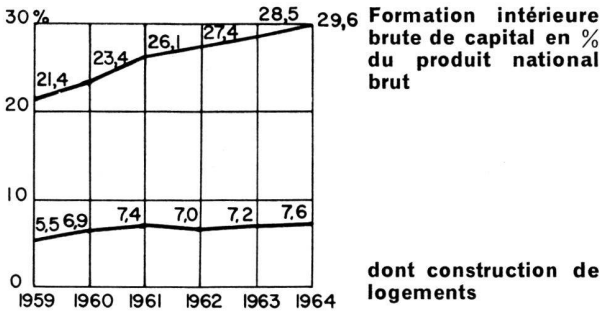
En dépit d'une production intense de logements, une pénurie croissante d'appartements à bas loyers s'est manifestée du fait que la construction de logements à caractère social n'offre pas d'attrait particulier aux «producteurs» ni à la branche du bâtiment en général lorsque les capacités sont mises à contribution à l'extrême. C'est pourquoi la Confédération a engagé successivement plusieurs campagnes, limitées dans le temps, visant à encourager la construction de logements économiques. La dernière de ces campagnes – encore en cours à l'heure actuelle – remonte à 1958 et prévoit la construction de logements dont les loyers soient abordables aux familles à revenus modestes. L'aide de la Confédération consiste dans le versement d'apports annuels à l'intérêt du capital engagé, jusqu'à concurrence de deux tiers pour cent au maximum des investissements globaux nécessaires à la construction des logements. Cette aide peut être allouée pour une durée de vingt ans au plus; elle n'est accordée que si le canton fournit une prestation au moins deux fois plus importante. D'autre part, l'ensemble des engagements de la Confédération ne doit pas dépasser 100 millions de francs. Cette réglementation n'a toutefois pas eu en tous points les effets escomptés.

En revanche, la Confédération n'a pris jusqu'à présent aucune disposition lui permettant d'agir directement aux fins d'atténuer la demande de logements.

Il sied pourtant de faire encore remarquer que, selon la structure fédéraliste du pays, les cantons sont souverains dans le domaine de la construction. Il leur est loisible par conséquent d'édicter de leur propre initiative des mesures d'encouragement applicables sur leur territoire. La législation en matière de police des constructions est également de leur ressort. Un commentaire des réglementations sur l'esthétique et la qualité nous conduirait trop loin. Signalons simplement que des prescriptions de cette nature existent dans presque tous les cantons.

Construction de logements et produit national brut

La dernière phase d'expansion, dont on peut faire remonter le début au milieu de l'année 1959, a été accompagnée en Suisse d'un accroissement marqué de la part du produit national brut afférente à la formation intérieure brute de capital. De 1959 à 1964, cette progression s'est chiffrée à 8% environ, alors que le produit national réel s'est élevé de 30%. La construction de logements a également participé à cette intensification des investissements puisque sa part est passée de 5,5% en 1959 à 7,6% en 1964.



Deux facteurs – rappelons-le – expliquent cette évolution: d'une part, la politique libérale pratiquée en matière d'admission de main-d'œuvre étrangère, d'autre part l'état constant de liquidité – tout au moins jusqu'en 1963 – du marché de l'argent et des capitaux à la suite d'un afflux ininterrompu de fonds de l'étranger. Des analyses sur les causes des fluctuations intervenues dans la construction de logements ont démontré que jusqu'à présent en tout cas, la hausse du taux hypothécaire n'a pas sensiblement entravé les investissements dans la construction de logements. Celle-ci a été en revanche influencée notablement par les variations du volume de capitaux disponibles; il faut dès lors, en l'occurrence, attribuer à cet élément une importance déterminante. Aussi longtemps que les inves-

tisseurs, à la faveur de la pénurie de logements, peuvent reporter sur les locataires l'alourdissement des charges de capital, la construction de logements demeure intense. Comme il a été facile, jusqu'en 1963, de se procurer les capitaux nécessaires – ainsi que le reflète l'évolution du rendement moyen des obligations de l'Etat – la construction de logements s'est maintenue à un niveau élevé.

En Suisse également, on s'est inspiré du principe selon lequel une adjonction appropriée des travaux publics pourrait servir d'instrument propre à influencer et à normaliser la conjoncture. Il s'est pourtant révélé – l'évolution au cours de ces dernières années l'a confirmé – qu'il n'est guère possible, en période de rapide croissance économique, de différer l'exécution de projets de construction des pouvoirs publics si l'on entend éviter les répercussions préjudiciables qui en découleraient pour l'ensemble de l'économie.

Problèmes d'actualité dans le domaine du marché du logement

Rétablissement d'un marché équilibré

Le problème assurément le plus brûlant auquel les autorités ont à faire face en ce qui concerne le marché locatif réside dans le rétablissement d'un marché libre et équilibré et d'une stabilité optimum des loyers, par quoi l'on entend que les hausses demeurent contenues dans les plus étroites limites possibles.

Le gouvernement espère pouvoir réaliser cet objectif par deux mesures liées entre elles. Il s'agit d'abord, comme nous l'avons vu, d'abroger le contrôle des loyers. La demande de logements étant excédentaire, cette abrogation entraînera un relèvement des loyers maintenus jusqu'alors à un bas niveau. Il est probable qu'une modification graduelle du taux d'occupation des «anciens» logements en sera la conséquence. Il est établi en effet qu'une assez grande proportion d'«anciens» appartements dont les loyers sont protégés accusent un degré d'occupation inférieur à la moyenne. On peut admettre dès lors qu'un relèvement des loyers aura tendance à assurer une meilleure utilisation de la place disponible et, par le fait même, à atténuer la demande jusqu'à un certain point. Il n'est pas non plus téméraire de penser que les démolitions de vieux immeubles seront moins fréquentes. Il n'est pas possible toutefois d'apprécier exactement jusqu'à quel point ces effets se manifesteront réellement.

En contrepartie de l'abrogation du contrôle des loyers, on envisage d'encourager énergiquement la construction de logements en vertu d'une loi fédérale. La loi prévoit la construction annuelle de 5000 logements au plus dont les loyers soient supportables pour les familles à revenus modestes. L'aide de la Confédération – comme c'est déjà le cas selon la réglementation actuellement applicable – implique le versement de contributions annuelles à l'intérêt du capital engagé, ces subventions ne devant pas entraîner des dépenses totales supérieures à 320 millions de francs. La nouvelle loi entend stimuler aussi la construction de logements pour personnes âgées de façon à libérer d'anciens appartements spacieux insuffisamment occupés. Pour conférer un attrait supplémentaire à la construction de logements à caractère social, la loi institue une garantie fédérale pour les hypothèques de second rang jusqu'à concurrence d'un milliard de francs au plus. En période de resserrement aigu du marché de l'argent et des capitaux, la Confédération peut en outre stimuler la construction de logements, de caractère social en particulier, en accordant des prêts aux instituts hypothécaires. Les fonds mis à disposition à ce titre ne doivent pas dépasser un milliard de francs.

Le gouvernement espère que cette nouvelle réglementation de grande portée lui permettra de contribuer à éliminer la demande excédentaire sur le marché locatif. Une attention spéciale doit être vouée à l'accroissement de la productivité dans la construction de logements aux fins d'abaisser les loyers de manière optimum.

L'amélioration de la productivité de la branche du bâtiment

Le notable renchérissement du coût de la construction et les relèvements des loyers qui se sont ensuivis expliquent l'intérêt grandissant que l'opinion publique a porté, durant ces dernières années, au problème de l'amélioration de la productivité de la branche du bâtiment. Ce courant se reflète manifestement dans la nouvelle loi qui prévoit en effet l'octroi de subventions fédérales pour les recherches portant sur l'accroissement de la productivité dans la construction de logements.

Sur le plan fédéral, une commission consultative pour la construction de logements a entrepris depuis 1958 l'examen des questions posées par la rationalisation de la construction. Les problèmes sur lesquels elle a fait con-

naître son avis dans une série de publications détaillées sont les suivants:

l'établissement de projets et leur réalisation;

la normalisation et la typification;

la rationalisation de la construction par une amélioration des méthodes de construction;

l'unification et la simplification de la législation en matière de construction;

la construction de grands ensembles.

Il existe en outre plusieurs organismes privés s'occupant de manière approfondie de la recherche dans la construction et de l'accroissement de la productivité de la branche du bâtiment.

Il convient cependant de préciser que la haute conjoncture et la demande excédentaire de logements qui en est le corollaire n'ont pas été précisément propices à la recherche de méthodes de construction optima. C'est ainsi que de larges milieux estiment que les progrès dans le domaine de la productivité pourraient être accélérés si l'on tirait pleinement parti de toutes les possibilités de rationalisation. Les moyens offerts par la préfabrication ne sont pas non plus intégralement exploités. Certains indices laissent pourtant entrevoir que le recours à ces méthodes de construction s'intensifiera. Faute de données statistiques, il n'est toutefois pas possible de fournir des indications sur le nombre des immeubles construits en préfabriqué. On peut admettre que leur proportion, encore modeste actuellement, augmentera au cours de ces prochaines années.

Jusqu'à présent, la construction à l'aide d'éléments préfabriqués a été plus spécialement pratiquée en Suisse romande. Citons, à titre d'exemples particulièrement intéressants, l'édification, à proximité de Genève, du grand ensemble «La cité nouvelle d'Onex II» qui comportera 1350 logements à bas loyers et de celui de «La Gradelle» qui comprendra 550 logements environ.

Enfin, les autorités examinent de manière approfondie dans quelle mesure un élan pourrait être donné à la préfabrication et à la normalisation par des dispositions d'ordre institutionnel et administratif, telles que la désignation, par exemple, d'un préposé chargé spécialement de coordonner et de stimuler les efforts visant à encourager l'emploi de méthodes de construction rationnelles et de nature à économiser de la main-d'œuvre.

L'Observateur de l'OCDE N° 18, octobre 1965.

Remarques à l'intention des comptables, caissiers et reviseurs des coopératives d'habitation

Nous pensons intéresser les Comités des Sociétés coopératives d'habitation en publiant l'article suivant, qui peut être surtout utile aux jeunes sociétés débutant dans leur activité.

Chaque comptable, caissier ou reviseur sait qu'il occupe une fonction qui pose toujours de nouveaux problèmes et que, dans ce domaine, on n'a jamais fini d'apprendre. Lorsque ces fonctions sont exercées par des profanes – ce qui n'est pas rare aujourd'hui – la solution de questions délicates ou le contrôle d'écritures particulières sont très difficiles.

Dans la littérature consacrée à ces questions spéciales, nous ne connaissons, à ce jour, que l'intéressante contribution fournie par P. Kade, comptable diplômé de Bâle, et qui a été publiée en 1945 par l'Union bâloise des coopératives d'habitation. Mais cet ouvrage, qui traite toute la matière de façon détaillée, est malheureusement épuisé de nos jours. Il faut souhaiter qu'une nouvelle édition de ce précieux livre puisse paraître ces prochaines années. L'Union suisse pour l'amélioration du logement pourrait peut-être s'intéresser à une nouvelle édition et assurer ainsi une meilleure diffusion de cet ouvrage.

Dans les lignes qui vont suivre, nous allons essayer de décrire aussi brièvement que possible quelques principes fondamentaux connus de la comptabilité, mais qui sont importants pour les comptables, caissiers et reviseurs des coopératives d'habitation. Nous sommes conscients qu'un employé avisé domine ces questions, mais un tel exposé peut présenter quelque intérêt pour un débutant ou un profane.

Notre article est subdivisé de la manière suivante:

1. Comptabilité.
2. Caisse et pièces comptables.
3. Contrôle des loyers.
4. Revision.
5. Conclusion.

1. Comptabilité

Un simple compte de société, recensant uniquement les recettes et les dépenses, n'entre pas en ligne de compte comme comptabilité d'une coopérative d'habitation; c'est pourquoi nous devons brièvement exposer le principe de la *comptabilité en partie double*. La double justification du bénéfice (ou de la perte)

a) par le bilan,

b) par le compte d'exploitation,

assure tout d'abord la garantie d'une comptabilisation exacte. La condition en est la connaissance des fonctions des deux groupes de comptes.