

Une crise du logement sans fin! : Regard en arrière

Autor(en): **Maret, Arthur**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **45 (1972)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127268>

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.

Regards en arrière

par Arthur Maret

11

De 1946 à 1950, la crise du logement était combattue avec un certain succès. Au cours de ces années-là, environ 9000 logements étaient mis sur le marché, bon an mal an, avec l'aide des pouvoirs publics.

La population de la Suisse représentait 1 500 000 personnes de moins qu'aujourd'hui. Si une politique du logement avait été poursuivie quelques années encore, la pénurie aurait pris fin. Il aurait suffi de construire pour faire face aux besoins nouveaux.

Malheureusement il y a eu le référendum démagogique lancé par des associations de propriétaires de Suisse alémanique. A ce propos il faut relever que cette action n'a pas été soutenue par les intérêts immobiliers de Suisse romande.

Le vote de la Suisse romande, favorable à la poursuite d'une politique du logement à but social, n'a pas suffi pour contrebalancer la décision négative de la majorité des électeurs de la Suisse alémanique.

Les électeurs qui ont soutenu le référendum paient aujourd'hui, mais font aussi payer aux autres, leur manque de discernement et l'aide bénévole qu'ils ont apportée à des groupes de propriétaires qui n'avaient en vue que leurs intérêts immédiats au détriment de l'intérêt général.

Les lois de 1957 et 1964

L'intervention de la Confédération ayant pris fin, la situation ne pouvait que s'aggraver. Puis les lois fédérales de 1957 et 1964 n'ont pas donné des résultats très satisfaisants. Pourquoi cela? Parce qu'elles étaient insuffisantes! Des milieux touchant de près à la propriété bâtie n'étaient pas partisans d'une aide trop efficace! Et puis ne fallait-il pas ménager les finances fédérales dès l'instant qu'il ne s'agissait pas de dépenses militaires!

Dans un entretien que John Lindsay, maire de New York, accordait au correspondant de «Radio-TV-Je vois tout», le premier magistrat de la métropole américaine relevait que le Sénat américain jugeait excessive une dépense de 100 000 dollars pour lutter contre les rats dans les taudis et une autre de 100 000 dollars également pour payer le déjeuner d'écoliers pauvres. Par contre, sans hésiter, le Sénat avait voté une dépense de 70 milliards de dollars pour le budget de la guerre. Le maire John Lindsay se demandait si, pour assurer la construction de quartiers salubres dans les villes, on ne devait pas faire passer les projets de loi au titre de la défense nationale! Vérité pour l'Amérique, mais aussi pour d'autres nations!

Jusqu'en 1950, les pouvoirs publics encourageaient la construction de logements par des subventions représentant 20% des dépenses admises. Mais en faveur de ceux que l'on appelle les «économiquement faibles», l'aide pouvait atteindre 40%. En 1957 et 1964, les services de M. Schaffner se sont simplifiés la tâche, en décidant qu'il n'y aurait désormais qu'un taux unique de subvention: prise en charge des intérêts hypothécaires à raison de 2%. Ainsi plus de différence entre les diverses catégories de bénéficiaires. Quelques cas étant cependant réservés.

Des demi-mesures

Le taux de 2% a été porté, dans certains cas et dans divers cantons, à 3% et même à 3½%, cependant cela n'est plus suffisant pour compenser l'aggravation du taux de l'intérêt qui a passé de 3¼ en 1947 à 5¼ aujourd'hui. Rien ne nous dit que cela ne va pas continuer. Quant au coût de construction, l'augmentation est considérable et l'on attend de nouvelles hausses.

Pendant longtemps on avait admis que les locataires devaient consacrer entre 12 et 15% de leurs ressources pour le règlement du loyer. A l'heure actuelle, 25 à 30% est chose connue. Dans un certain nombre de cas, il s'agit de montants plus élevés.

Les bas salaires

La majorité des nouveaux logements, construits avec l'aide des pouvoirs publics, sauf cas spéciaux, ne sont plus à la portée des salariés de condition modeste. La Commune de Lausanne doit entreprendre la construction de nouveaux logements dans le quartier de la Bourdonnette. Au début, les loyers de 350 fr. par mois, charges en plus, étaient prévus pour des appartements de 3 chambres. En réalité et malgré quelques simplifications dans l'aménagement des logis, ce prix sera dépassé, dans quelle mesure, nous ne le savons. Quels sont les petits salariés qui pourront aisément payer ces montants exigés?

Des salaires de 900 fr. à 1200 fr. se rencontrent toujours. Jusqu'à l'engagement d'un secrétaire général par l'AVLOCA, j'ai participé à l'activité de l'organe chargé de renseigner les locataires. J'ai parfois été en présence de personnes dont le salaire était de 800 fr. à 900 fr. Des femmes, veuves ou divorcées, doivent entretenir leur famille avec 600 fr. par exemple. L'une d'entre elles, mère de deux enfants, devait, après une hausse de loyer plus que discutable, consacrer à son logement 50% de son gain!

Il y a quelques années, une institution, dont je préside le comité, cherchait par la voie des annonces une employée de bureau. Parmi les offres reçues se trouvait celle d'une jeune fille de 19 ans. Le salaire qui lui était payé par l'entreprise qu'elle voulait quitter s'élevait à 150 fr. par mois! Je dis bien 150 fr.! Le cas est fort rare, heureusement.

A la recherche de l'équilibre

Si l'on veut construire des logements pour des personnes dont le salaire ne dépasse pas 1200 fr. par mois et si l'on estime qu'à l'heure actuelle il faut consacrer non plus 12 ou 15% pour le loyer, mais 20%, ce dernier ne devrait pas dépasser 240 fr. par mois, plus les charges, cela pour un logement de 3 chambres.

En admettant un coût de construction de 90 000 fr. par logement de 3 pièces, un groupe d'immeubles de 50 logements reviendrait à 4 500 000 fr. Aujourd'hui il faut compter sur un rendement brut de 8%, soit 5 $\frac{3}{4}$ % pour l'intérêt hypothécaire, à condition de ne pas se trouver dans l'obligation de recourir à un prêt en deuxième rang, $\frac{1}{2}$ % pour l'amortissement des hypothèques, ce qui n'est pas beaucoup, autant pour constituer un fonds d'entretien. Il reste 1 $\frac{1}{4}$ % pour couvrir les autres charges: entretien courant, frais généraux et de gérance, rentabilité du capital, etc.

Les charges s'élèvent ainsi à 8% de 4 500 000 fr. soit 360 000 fr. et cela à condition que la hausse des prix soit freinée. Le produit locatif de 50 appartements à 2840 fr. atteint 142 000 fr. En comptant, et à condition de le trouver sur un capital social de 225 000 fr. (5% de 4 500 000.-) il reste un montant de 4 275 000 fr. à consolider à l'aide des emprunts hypothécaires. La couverture des intérêts exige au départ 245 800 fr. environ.

Si les pouvoirs publics assument la prise en charge des intérêts jusqu'à 3 $\frac{1}{2}$ %, cela représente une participation initiale de 149 625 fr. En y ajoutant le revenu locatif de 142 000 fr., les charges sont assurées jusqu'au montant de 291 625 fr. Or l'ensemble de ces charges exige un montant de 360 000 fr., d'où un découvert de 68 325 fr. ou de 1366 fr. 50 par logement et par année. En mettant ce dépassement à la charge des locataires, on porte le loyer annuel à 4246 fr. 50 ou à 353 fr. par mois en chiffre rond, ce qui représente un loyer de 24 $\frac{1}{2}$ % du gain mensuel, mais les salariés de condition modeste ne gagnent pas tous 1200 fr. par mois. Celui qui est autorisé à occuper un appartement de 3 pièces dans un immeuble à but social doit évidemment être chargé de famille.

Parler de solutions

D'aucuns préconisent une aide sous forme de subsides couvrant une partie du loyer. Si cette aide, qui est un secours, est fixée en tenant compte du montant du loyer, le choix du locataire sera limité, mais s'il s'agit d'un immeuble subventionné, il n'y aura pas de problème.

Si l'on ne peut assurer des salaires suffisants, une solution meilleure consiste à la prise en charge par les pouvoirs publics des frais supplémentaires exigés par l'exploitation de l'immeuble. Dans le cas présent, cette prise en charge dépasserait 3 $\frac{1}{2}$ %. Elle serait au total de 217 950 fr. soit 149 625 fr. plus 68 325 fr., c'est-à-dire 5,1% du montant total du prêt hypothécaire. Le produit des loyers couvre les autres obligations de la société propriétaire.

L'erreur répétée des pouvoirs publics, c'est de fixer le montant de leur participation, sans tenir compte à temps de l'évolution constante du taux de l'intérêt et du coût de construction. Parce que l'on n'a jamais su intervenir à temps, la solution du problème financier devient toujours plus difficile.

Manque de crédits

En 1950, après la votation fédérale de fâcheuse mémoire, le Comité de la Section romande de l'USAL avait proposé une solution: mettre les capitaux alors en partie inemployés de l'AVS à disposition des Coopératives de construction, avec la garantie des pouvoirs publics, au même taux que celui accordé aux cantons et communes, 2 $\frac{3}{4}$ %. Le gain d'intérêt aurait été de $\frac{3}{4}$ % (le taux des prêts hypothécaires en premier rang était de 3 $\frac{1}{2}$ %). Le gain d'intérêt compensait entièrement la disparition des subventions à fonds perdu de 20%. Notre regretté ami Richard Bringolf, conseiller national, avait repris cette proposition devant les Chambres fédérales. Cette proposition est toujours enfouie dans les dossiers fédéraux. Elle était valable pour une certaine époque, c'est pourquoi il aurait fallu intervenir à temps, mais la solution était trop simple! Elle n'aurait rien coûté pour le remplacement des subventions de 20%. Pour l'aide aux économiquement faibles, il aurait fallu réduire le taux d'intérêt à 2%, d'où modeste participation des pouvoirs publics de $\frac{3}{4}$ %.

Si l'argent est cher aujourd'hui et si les fonds en faveur de la construction sont limités, ne faut-il pas en chercher la cause dans la politique du Conseil fédéral qui favorise la hausse de l'intérêt pour soi-disant lutter contre la surchauffe. Celle-ci a-t-elle été jugulée depuis 1947?

Le rôle des collectivités publiques en matière d'aménagement du territoire

par Claude Wasserfallen, architecte
chef de l'Office de l'urbanisme de l'Etat de Vaud

13

De janvier à fin septembre 1971, des emprunts en faveur de l'étranger ont été émis par les banques suisses pour un montant de 1 352 800 000 fr. contre 489 700 000 fr. l'année dernière à pareille époque. Or des emprunts en faveur de l'étranger ne peuvent être mis sur le marché sans l'accord de l'administration fédérale.

La propriété par étage

Dans l'idée du Conseil fédéral, l'introduction d'une loi fédérale favorisant la propriété par étage devait être l'un des éléments permettant le retour vers une situation normale. A l'époque, sans être opposé sur le fond du projet, nous avons attiré l'attention sur le caractère spéculatif que pourrait prendre l'opération.

Celui qui s'intéresse à ce mode de propriété escompte des bénéfices supérieurs à la location ou à la vente de l'immeuble. Le caractère spéculatif de la vente par étage prend parfois un tour scandaleux. Pour des locataires, elle devient une cause d'appréhension et d'insécurité. Si cela continue, il faudra s'attendre à une demande d'abrogation de la loi votée par les Chambres fédérales.

Construire!

Ce sont plusieurs milliards qui sont aujourd'hui nécessaires si l'on veut résolument mettre fin à la crise du logement. On peut cependant relever qu'une partie de ces fonds pourra être avancée sous forme de prêts hypothécaires à prix réduits et nullement à fonds perdus. Seulement l'importance de l'aide doit tenir compte de la situation financière des bénéficiaires, tout particulièrement de ceux de condition modeste. Mais plus on attendra pour apporter une solution, plus la situation deviendra inextricable et plus cela coûtera cher. Les locataires qui sont aussi des citoyens doivent prendre en main la situation s'ils veulent imposer de véritables solutions.

La chose est raisonnable si l'on tient compte des milliards consacrés à la défense nationale, en partie pour l'achat de matériel destiné à finir à la vieille ferraille.

La défense économique du pays et la fin d'une situation devenue intolérable pour beaucoup méritent aussi des sacrifices importants de la part des pouvoirs publics.

AM

L'état de la question en Suisse

Un vote populaire récent a introduit deux nouveaux articles constitutionnels qui attribuent à la Confédération un rôle de coordination en matière d'aménagement du territoire. Dans un délai étonnamment court, le Conseil fédéral a reçu à la fin de l'année dernière le rapport du groupe de travail chargé de recommander la forme d'organisation la plus adéquate au niveau fédéral.

Qui dit coordination de plans d'aménagements, dit par définition aussi établissement des plans d'aménagements.

C'est la raison pour laquelle le groupe de travail dut imaginer avant toute chose l'instrument à mettre en œuvre au niveau cantonal et le travail que cet instrument aurait à accomplir.

La netteté avec laquelle les experts insistent sur le rôle prépondérant qui incombe aux cantons dans le domaine de l'aménagement est une chose nouvelle pour notre pays. Il est en effet couramment admis que le rôle prépondérant en cette matière appartient aux communes qui, sauf dans deux cantons-villes, ont reçu la compétence d'élaborer et de sanctionner les plans de zones.

A certains égards on pourrait souhaiter que les cantons persistent à déléguer ainsi leurs pouvoirs aux collectivités locales. L'appréciation locale garde en effet son entière valeur dans la plupart des problèmes qualitatifs tels que la répartition des investissements, la protection formelle de sites d'intérêt local, l'esthétique à imposer aux constructions, le degré de salubrité, de confort et de sécurité à assurer aux habitants, etc.

Mais en revanche les problèmes présentés par les profondes mutations caractéristiques de notre temps sont avant tout d'ordre quantitatif, en ce sens qu'on ne peut leur trouver de solution qualitative sans qu'aient été prévues auparavant leur répartition globale, leur distribution géographique, leur importance par secteur, etc. Sauf dans certaines communes urbaines particulièrement vastes, ils ne peuvent donc plus être maîtrisés au niveau local.

Afin de résoudre de tels problèmes tout en sauvegardant l'autonomie communale, les cantons ont donc souvent encouragé la mise en place de groupements intercommunaux, sans jamais parvenir toutefois à les doter des pouvoirs indispensables à une action réelle. S'il peut étonner celui qui aura eu connaissance des innombrables articles, conférences, séminaires et même ouvrages s'efforçant d'étudier les moyens de doter en pouvoir adé-