

La crise du logement : où en est-on? :

Quelques éléments chiffrés

Autor(en): **Lamber, Michel**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **46 (1973)**

Heft 1

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127424>

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.

La crise du logement: où en est-on?

Quelques éléments chiffrés

11

1. Proportions de communes et d'habitants situés dans des zones où sévit la pénurie de logements

Le nouvel article 34 septies, alinéa 2 de la Constitution fédérale stipule entre autres que la Confédération légifère pour protéger les locataires et que les mesures ainsi prises sont applicables dans *les communes où sévit la pénurie de logements*.

L'arrêté fédéral urgent du 30 juin 1972 instituant des

mesures contre les abus dans le secteur locatif, élaboré en vertu de l'article 34 septies CF, dit qu'il y a pénurie de logements «lorsque, dans une commune, l'offre de logements, surtout à loyers abordables, ne suffit pas à satisfaire la demande».

L'ordonnance du 10 juillet 1972 précise: «Pour désigner les communes où sévit la pénurie de logements, on tiendra compte en particulier du nombre des logements vacants par catégories et classes de prix, ainsi que, dans

Tableau 1 Communes soumises à l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 et population résidante de ces communes
(Rec. féd.) (Chiffres 1970)

CT	① Km ²	① % de sur- face bâtie	Nombre de communes			Population		
			Total	Soumises	%	Total	Soumise	%
ZH ●	1 729	8	171	89	52,04	1 107 788	1 007 403	90,93
BE	6 887	3	492	74	15,04	983 296	599 147	60,93
LU	1 494	4	107	30	28,03	289 641	200 206	69,12
UR ■	1 075	1	20	0	0	34 091	0	0
SZ	908	2	30	10	33,33	92 072	34 613	37,59
OW ■	492	1	7	0	0	24 509	0	0
NW ■	274	2	11	0	0	25 634	0	0
GL ■	684	1	29	0	0	38 155	0	0
ZG ●	234	4	11	7	63,63	67 996	59 065	86,86
FR	1 670	2	284	10	3,52	180 309	73 273	40,63
SO ●	791	4	132	45	34,09	224 133	196 084	87,48
BS ◆	37	62	3	3	100	234 945	234 945	100
BL ●	428	6	74	37	50,0	204 889	188 921	92,20
SH	298	3	35	3	8,57	72 854	51 143	70,19
AR ■	243	3	20	0	0	49 023	0	0
AI ■	172	2	6	0	0	13 124	0	0
SG	2 016	4	91	14	15,38	384 475	177 554	46,18
GR	7 109	0,5	221	11	4,97	162 086	64 402	39,73
AG	1 404	4	233	55	23,60	433 284	257 329	59,39
TG	1 006	4	201	10	4,97	182 835	90 929	49,73
TI ●	2 811	2	253	40	15,81	245 458	221 095	90,07
VD ●	3 211	3	388	34	8,76	511 581	411 331	80,40
VS	5 231	1	169	16	9,46	206 563	89 537	42,37
NE ●	797	4	62	27	43,54	169 173	133 958	79,18
GE ◆	282	13	45	45	100	331 599	331 599	100
(1052)								
CH	41 283	2,5	3095	560	18,1	6 269 783	4 422 534	70,53

① ORL Vademecum 1972-1973 (Aménagement du territoire)

● partiellement soumis

■ pas soumis

◆ entièrement soumis

la mesure du possible, du nombre des déménagements, de la qualité et du genre de logements en construction.» Enfin, l'arrêté du Conseil fédéral du 10 juillet 1972 nous donne la liste des communes soumises à ces mesures. Sur ces bases, nous avons procédé à quelques regroupements statistiques dont voici les principaux enseignements.

560 localités souffrent d'une pénurie de logements au sens des textes énoncés ci-dessus (18% des localités suisses). Ces 560 localités représentent toutefois 70,5% de la population totale résidante (4,42 millions pour une population totale de 6,27 millions). La simple lecture de ces chiffres nous indique donc qu'en Suisse, 7 personnes sur 10 demeurent dans des communes où sévit la pénurie de logements, ce qui est un signe alarmant.

Les cantons les plus mal lotis à cet égard sont évidemment Bâle-Ville et Genève puisque la totalité des communes de ces cantons sont soumises à l'arrêté du 30 juin 1972. Viennent ensuite Bâle-Campagne (92,20% de la population vivant dans des communes où sévit la pénurie), Zurich (90,93%), Tessin (90,07%), Soleure (87,48%), Zoug (86,86%), Vaud (80,40%) puis Neuchâtel (79,18%), etc.

2. Taux de logements vacants

«Le marché du logement peut être tenu pour équilibré quand on enregistre ni une pénurie, ni une pléthore accentuée de logements.»¹

Il n'est évidemment guère possible de chiffrer le manque de logements, car les besoins se modifient constamment. On va donc tabler sur le chiffre des logements vacants, chiffre qui indique la proportion de *logements à louer* par rapport à l'effectif total du parc. Kleps propose les normes suivantes:

«Si le chiffre des logements vacants tombe au-dessous de la limite de 1 à 1,5%, on parle généralement de manque de logements et, au-dessous de 0,5%, de grave pénurie de logements.»

L'examen des derniers chiffres disponibles, ceux de l'année 1971², nous autorise à affirmer que nous subissons actuellement en Suisse une «grave pénurie» de logements.

En effet, dans les cinq grandes villes suisses, le taux des logements vacants est de 0,07%. En d'autres termes, cela signifie qu'à un instant donné, sur un marché donné, pour

10 000 logements existants, il y en a 7 à louer. Dans les autres communes de plus de 10 000 habitants (recensement fédéral 1970), le taux se monte à 0,18%. Même dans les petites communes rurales (2000 à 5000 habitants), la pénurie de logements présente une gravité semblable. Le taux des logements vacants n'atteint pas la limite de 0,5%; il est de 0,44%. Ce taux, pour toutes les communes suisses de plus de 2000 habitants, est de 0,25%.

Tableau 2 Logements vacants au 1^{er} décembre 1971

Villes – Communes	Logements vacants %
5 grandes villes	0,07
87 autres villes	0,18
92 villes réunies	0,13
121 grandes communes rurales	0,42
382 petites communes rurales	0,44
Total	0,25

Source: «La Vie économique», février 1972, p. 73.

Tableau 3 499 communes dont les données sont comparables aux années précédentes

Villes – Communes	1967	1968	1969	1970	1971
Grandes villes	0,16	0,08	0,05	0,04	0,07
Autres villes	0,44	0,24	0,20	0,23	0,19
Villes réunies	0,30	0,17	0,13	0,14	0,13
Grandes communes rurales	0,97	0,59	0,42	0,45	0,35
Petites communes rurales	0,91	0,71	0,56	0,69	0,42
Total	0,56	0,37	0,28	0,33	0,24

5 grandes villes.
60 autres villes.
97 grandes communes rurales (5000–10 000 habitants).
337 petites communes rurales (2000–5000 habitants).

Source: «La Vie économique», février 1972, p. 74.

¹ Karlheinz Kleps: «Wohnungspolitik in der Schweiz», Berne, 1969, p. 27.

² «La Vie économique», N° 2, 1972.

Il est à remarquer que la pénurie sévit tout particulièrement dans les grandes agglomérations, d'autant plus que les logements vacants sont le plus souvent de nouveaux appartements à loyer très élevé. Le peu de logements vacants et la rapidité avec laquelle ils sont occupés mettent en évidence une forte demande excédentaire. Cette demande est essentiellement renforcée par l'accroissement de la population, l'amélioration des revenus, les besoins en surface habitable plus grande et l'augmentation des ménages due à la disparition des familles groupant plusieurs générations.

En ce qui concerne l'accroissement des exigences en surface habitable, le recensement fédéral de décembre 1970 nous apprend qu'à fin 1950, on comptait 3,64 personnes par logement; en 1960, 3,45 et en 1970, 3,06. Le délégué à la construction de logements a estimé que si la densité d'habitation était restée à son niveau de 1960 (3,45), on aurait «économisé» 225 000 logements au cours de la période 1960-1970. Cette période a vu la moitié de sa production de logements nécessitée par l'accroissement de population: la population résidante de Suisse a augmenté de 15% entre 1960 et 1970, alors que le nombre de logements s'est accru de 30%.

3. Intensité de l'offre et de la demande sur le marché du logement

Jamais encore en Suisse semblables mesures n'avaient été prises, hormis les périodes de guerres: le 25 juin 1971 entrainé en vigueur l'arrêté fédéral urgent concernant la stabilisation du marché de la construction. Il doit durer en principe trois ans et prévoit essentiellement deux mesures: interdiction de démolir des immeubles locatifs et commerciaux et d'exécuter des projets de constructions à caractère moins urgent (bâtiments administratifs, installations de sport, maisons familiales de luxe, succursales de banques, etc.).

Cet arrêté fédéral urgent constituait une mesure économique complémentaire à la réévaluation du franc suisse de 7% du 9 mai 1971. Celle-ci devait tempérer la demande dans le domaine du commerce extérieur. Toutefois, pour que cette mesure ait des effets apaisants sur le niveau des prix intérieurs, il fallait prendre immédiatement d'autres mesures spécifiques. C'est ce qui a valu à cet arrêté, entre autres, d'être muni de la clause d'urgence: il fallait faire face à un débordement de la demande sur le

marché de la construction. On s'est donc efforcé de déterminer rapidement dans quelle mesure l'industrie de la construction «est mise à trop forte contribution» dans une région donnée, pour la soumettre à ces mesures restrictives.

Par *région*, on entend un «ensemble de communes dont le territoire est contigu et dans lesquelles, compte tenu de la mobilité usuelle, la demande en matière de construction et la capacité de production forment un marché présentant une certaine homogénéité»¹.

L'*offre* (capacité de production) est constituée par le volume des constructions exécutées l'année précédente, compte tenu de l'accroissement de productivité.

La *demande*: ce sont les projets de constructions annoncés.

Remarque: pour déterminer ces deux derniers éléments, on se fonde sur l'enquête annuelle du délégué aux questions conjoncturelles qui porte sur le volume des travaux effectués l'année précédente et sur les projets de construction de l'année en cours (chiffres disponibles par cantons et par communes).

L'industrie de la construction est donc réputée «mise à trop forte contribution» lorsque la demande excède le volume des travaux exécutés l'année précédente, compte tenu de l'accroissement de la capacité de production, du renchérissement et d'une réserve de travail suffisante. A cet égard, les derniers chiffres que nous avons à disposition sont ceux, pour l'activité dans l'industrie du bâtiment (constructions exécutées), de 1971 et pour les constructions projetées, de 1972.

Dans le domaine du logement uniquement, nous n'avons pris en considération que les travaux privés. Ceux du secteur public sont négligeables.

En 1971, les dépenses occasionnées par la *construction de logements* se sont chiffrées à 7,3 milliards de francs, ce qui représente une augmentation nominale de 20% par rapport à 1970. En termes réels, cette augmentation, pondérée par l'indice du coût à la construction et la main-d'œuvre occupée, correspond à 7,2%. Etant donné que les ressources disponibles ont été pratiquement mises à entière contribution, ce chiffre de 7,3 milliards correspond en fait à la capacité de production dont bénéficiait l'industrie de la construction (secteur logements) en 1971.

¹ Ordonnance du Conseil fédéral du 30 juin 1971 concernant la stabilisation du marché de la construction.

Les constructions projetées de logements pour 1972 atteignent 9,5 milliards de francs, c'est-à-dire une demande excédentaire de 2,2 milliards de francs représentant un peu plus de 30% (chiffres de la période précédente: constructions effectuées: 6,1 milliards; constructions projetées: 7,8 milliards; différence: 1,7 milliard = 27%).

On peut donc considérer que la tension entre l'offre et la demande sur le marché de la construction de logements reste très forte, même si on admet que l'accroissement réel de l'offre, déterminé par les progrès de la productivité et le nombre d'heures de travail accomplies, se développera, durant l'année en cours, à peu près au même rythme qu'en 1971.

Les nouvelles mesures dans le domaine du logement ont-elles déjà produit des effets ?

L'enquête sur les constructions projetées, effectuée par le délégué aux questions conjoncturelles, fait présumer un nouvel enflamment de la demande. En tant qu'instrument de la politique conjoncturelle, il est nécessaire d'utiliser toutes les possibilités qu'offre l'arrêté sur les constructions, bien que ce dernier ne puisse éliminer à lui seul la demande excédentaire dans le secteur de la construction. M. Meier, préposé du Conseil fédéral à la stabilisation du marché de la construction, estime cependant que cet arrêté a permis de différer l'exécution de projets jusqu'à concurrence de 1 milliard de francs environ. On ne dispose toutefois pas de renseignements précis sur la nature des constructions qui ont dû être renvoyées.

Le préposé ajoute encore que l'arrêté a joué un rôle important sur le plan psychologique en ce sens qu'aussi bien les pouvoirs publics que les particuliers ont d'eux-mêmes renvoyé à plus tard l'exécution des travaux moins pressants. Il n'est pas possible d'établir à ce sujet des statistiques précises.

A première vue, l'arrêté a eu deux effets positifs. Le premier, c'est que l'interdiction de démolir modère sensiblement l'activité dans la construction parce qu'il n'est plus possible, principalement dans les villes et leurs environs immédiats, de construire sans démolitions préalables.

Le deuxième, c'est que la construction de logements se développe de manière plus accentuée que les constructions industrielles. Par rapport à 1971, la tendance est inverse. De toute façon, il y a lieu de suivre avec attention

ces tendances, car «les mesures que prévoit l'arrêté fédéral urgent du 25 juin 1971 sur la stabilisation du marché de la construction ne pourront porter leurs fruits qu'à longue échéance¹».

Conclusions

La suppression de toutes les prescriptions en matière de loyer à la fin 1970 (contrôle puis surveillance) fait que notre population doit recourir au marché libre du logement. Les lois du marché s'appliquent donc dans une mesure beaucoup plus large au domaine du logement qu'on ne l'admet d'ordinaire.

On peut affirmer que la crise du logement demeure très préoccupante dans notre pays. Tous les chiffres confirment cet état de fait. La prise de conscience de la gravité du problème s'est traduite ces dernières années par des mesures concrètes et énergiques. Il y a donc lieu de s'attendre d'ici quelque temps à une amélioration sensible sur le marché du logement.

Bien entendu, il est toutefois difficile de prévoir le point de saturation du marché ainsi que le moment où suffisamment de logements libres seront disponibles, vu que les exigences d'espace et de qualité augmentent avec le bien-être. Des progrès dans le domaine de la recherche en matière d'exigences futures de l'habitat restent encore à faire.

Michel Lambert,
assistant à la Faculté
des sciences économiques
de l'Université de Neuchâtel

¹ Association suisse des banquiers, rapport 1971-1972, p. 42.