

# Logement : crise et confusion

Autor(en): **Monot, Pierre-Etienne**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **56 (1983)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128486>

## **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.

# Logement: crise et confusion

La situation du marché locatif du logement n'a peut-être jamais été aussi tendue qu'aujourd'hui. On a certes connu une pénurie intense pendant vingt ans, entre 1950 et 1970, années de haute conjoncture; mais l'on construisait beaucoup, jusqu'à plus de 80 000 logements par année en 1972, si bien que l'on pouvait avoir l'espoir, sinon de combler la pénurie, du moins de ne pas laisser s'accroître le gouffre entre l'offre et la demande d'appartements.

Tel n'est pas le cas aujourd'hui: la situation économique en général laisse augurer des lendemains peu chatoyants; l'activité du secteur de la construction stagne, et l'on annonce qu'en 1983 le nombre de nouveaux logements mis sur le marché sera inférieur à celui de 1982. Les chiffres que l'on peut citer traduisent des réalités qui touchent durement la population de notre pays: en septembre 1982, on comptait 13 600 chômeurs complets. Dans ses prévisions pour 1983, le Crédit Suisse annonce que ce nombre pourrait atteindre les 20 000 au cours de l'hiver. Alors que le coût de la vie a augmenté en 1982 d'environ 5,7%, les milieux patronaux envisagent de ne pas indexer complètement les salaires sur la hausse du coût de la vie, d'où baisse du pouvoir d'achat des travailleurs et employés, c'est-à-dire des salariés.

Les loyers des appartements, eux, ont augmenté: pour les logements anciens, à cause de la hausse du taux des intérêts hypothécaires de 4 à 6% entre 1980 et 1982 (pour les hypothèques anciennes de 1<sup>er</sup> rang). On se rappelle que le Tribunal fédéral a admis une hausse de loyer de 3,5% pour une augmentation de ¼% du taux hypothécaire: donc en deux ans, la hausse théorique autorisée des loyers est de 28%. Nombreux sont les propriétaires qui ont notifié ces hausses systématiquement à leurs locataires, dans le plus bref délai. Au début du mois de décembre, une baisse du taux hypothécaire de ½% a été annoncée pour le début de 1983: cette baisse sera-t-elle générale? Pour le moment, les banques cantonales n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur une réduction commune du taux hypothécaire, et la Banque Cantonale de Zurich, qui donne le ton, reste en position d'attente. Si cette baisse du taux hypothécaire venait à se confirmer et à se généraliser pour le printemps prochain, serait-elle répercutée sur les loyers aussi promptement que l'ont été les hausses? On peut en douter.

## **Au Conseil national:**

### **Motion Meizoz**

du 20 septembre 1982

Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Nouveau crédit de programme

Le Conseil fédéral est invité à soumettre au Parlement un projet d'arrêté ouvrant un crédit de programme supplémentaire suffisamment important pour assurer l'application de la loi fédérale sur le logement au cours des prochaines années.

*Parmi les cosignataires romands: Borel, Brélaz, Carobbio, Christinat, Crevoisier, Darbellay, Deneys, Forel, Gloor, Jaggi, Longet, Riesen, Robbiani, Ruffly, Vannay.*

### **Développement**

Le Parlement a voté en juin 1982, en application de la loi fédérale sur le logement du 4 octobre 1974, un crédit de programme supplémentaire de 200 millions de francs pour encourager la construction et l'accession à la propriété de logements.

Selon les prévisions faites à l'époque, ce montant devait suffire à couvrir les besoins nouveaux en matière de cautionnements et d'engagements de la Confédération jusqu'à fin 1983.

Or, comme l'Office fédéral du logement enregistre, depuis quelques mois, un fort accroissement du nombre des requêtes tendant à l'octroi de l'aide fédérale, il semble bien que ce crédit sera épuisé plus tôt que prévu, peut-être déjà au printemps 1983.

Cette évolution s'explique par le fait qu'en raison de la hausse générale des coûts de construction et des frais de capitaux, il n'est plus possible aujourd'hui de mettre sur le marché, sans l'appui des pouvoirs publics, des appartements dont les loyers seraient supportables pour la majeure partie de la population. Il n'est donc pas étonnant, dans ces conditions, que beaucoup d'investisseurs immobiliers soient ainsi amenés à découvrir les vertus d'un système d'aide au logement qui a pour effet de réduire très fortement les loyers initiaux.

L'heure paraît donc venue de soumettre aux Chambres un projet d'arrêté ouvrant un substantiel crédit de programme dans le but d'accorder à la Confédération les moyens de poursuivre, sans discontinuer et durablement, sa politique d'encouragement à la construction de logements.

Cette proposition va dans le sens des déclarations faites le 2 mars 1982 devant le Conseil national par le chef du Département de l'économie publique, aux termes desquelles celui-ci a donné l'assurance que le Conseil fédéral solliciterait, si nécessaire et en temps utile, un nouveau crédit de programme.

### **Déclaration du Conseil fédéral**

**Le Conseil fédéral est prêt à accepter la motion.**

10.11.82

Les nouveaux logements, quant à eux, non seulement sont construits en quantité insuffisante, mais encore coûtent très cher: de 1966 à 1982, le coût du mètre cube construit a été multiplié par quatre, ou à peu près. Selon l'indice zurichois, le coût de construction a passé de 100 en octobre 1975 à pratiquement 140 à la fin de 1982. Cela se traduit évidemment en loyers très élevés pour les appartements neufs; les statistiques officielles calculent à 12%

la part de son revenu que le locataire investit dans son loyer. Pour les logements neufs, c'est souvent le tiers du salaire qu'il faut dépenser pour louer un appartement: dans l'actuelle période de récession, c'est là un taux d'effort excessivement élevé, notamment si l'on entre dans une période de diminution du pouvoir d'achat des salariés. Coût des capitaux, coût de la construction, coût des terrains à bâtir — tous en hausse — se conjuguent donc, et l'on

comprend qu'il y ait aujourd'hui si peu de logements nouvellement construits, et si chers. Quant au coût des capitaux, qui est lié notamment à leur rareté, il faut voir aussi que de 1975 à 1980, il y a eu un net déplacement des crédits de construction vers la villa unifamiliale, au détriment des immeubles d'appartements; la pénurie actuelle est aussi une conséquence du choix «idéologique» des bailleurs de crédits en faveur de l'habitat individuel.

C'est dans ce contexte qu'au début de décembre deux nouvelles, apparemment contradictoires, ont été publiées dans les journaux: tout d'abord, le 1<sup>er</sup> décembre, le Conseil des Etats s'est prononcé, par 20 voix contre 16, pour la suppression de l'aide fédérale au logement, dans le cadre du débat sur la nouvelle répartition des tâches entre cantons et Confédération, et cela contrairement à l'avis de sa commission, qui proposait de ne pas inclure la suppression de cette aide fédérale dans un premier train de mesures d'économies. Deux semaines plus tard, on apprenait que le Conseil fédéral, après avoir accepté la motion Meizoz du 20 septembre 1982 (voir notre encadré p. 5), adressait aux Chambres un message pour proposer un nouveau crédit de programme de plus d'un milliard de francs pour encourager le logement.

En fait, la contradiction entre ces deux nouvelles n'est qu'apparente: l'aide fédérale est menacée, et ces derniers mois notre revue en a largement parlé. Cependant, la suppression de l'aide fédérale, si elle était approuvée par les Chambres, ne saurait prendre effet avant 1985 au plus tôt. D'ici là, la loi fédérale de 1974 sur l'encouragement au logement reste en vigueur, et il s'agit de donner à la Confédération les moyens de poursuivre cette tâche. Les demandes de subventions fédérales sont nombreuses, et les crédits qui ont été votés jusqu'à présent sont en passe d'être épuisés. Rappelons que depuis 1975, ce sont plus de 10 200 logements qui ont bénéficié de l'aide fédérale, en construction nouvelle ou en rénovation. Si, en mars prochain, le Conseil national et, en juin, le Conseil des Etats approuvent ce crédit nouveau, on estime à 10 000 environ le nombre de logements qui pourront être aidés de la sorte. Mais le montant de ce crédit — 1143 millions de francs — ne doit pas effrayer, car de cette somme, seuls 180 millions sont des contributions fédérales non remboursables à fonds perdu; pour le reste, il s'agit de 43 millions pour des avances, des prêts, des participations, et de 920 millions pour des engagements et des cautions. La présidence de la commission du Natio-

nal qui aura à examiner cette demande de crédit a été confiée à Bernard Meizoz, président de la SCHG, membre du comité de l'USAL, et auteur de la motion reproduite à la page précédente. Il est d'ailleurs possible que ce nouveau crédit de programme ne suffise pas à couvrir les demandes de subventions jusqu'en 1985, ou peut-être 1987, et cela pour peu qu'en réponse à la crise soit relancée une politique du logement et que soient réactivés les investisseurs et les promoteurs dans ce secteur d'activité. La responsabilité des coopératives d'habitation est fortement engagée: il s'agit maintenant de construire de nouveaux logements, en utilisant toutes les sources possibles d'aide. L'on peut penser qu'au-delà des prises de position en faveur du maintien de l'aide fédérale, la meilleure manière d'en démontrer concrètement la nécessité, c'est bien d'y faire largement recours pour répondre aux besoins criants des habitants de nos villes.

**Pierre-Etienne Monot.**

