

Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura
Herausgeber: Association pour la défense des intérêts du Jura
Band: 38 (1967)
Heft: 5

Artikel: Problème de ce temps : la construction de logements
Autor: Berger, F.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-825251>

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: 02.02.2025

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

Problème de ce temps

La construction de logements

Dans le cadre des dispositions prises par la Confédération pour encourager la construction de logements, des mesures énergiques ont été décidées pour maîtriser les tâches techniques, juridiques, sociologiques et de planification qui se posent. Les deux conférences nationales pour l'encouragement de la construction de logements ont donné à l'économie suisse de la construction de précieuses indications. Pour la direction de tous ces efforts, il est nécessaire d'établir un bilan de la situation.

On peut se poser tout d'abord la question de savoir pourquoi, à l'époque actuelle, des mesures étatiques pour l'encouragement de la construction de logements se sont révélées nécessaires. Le revenu du peuple suisse n'a encore jamais été aussi élevé qu'aujourd'hui. En Europe, seule la Suède atteint un produit social brut aussi élevé que celui de la Suisse. Ce n'est qu'aux Etats-Unis et au Canada que ces niveaux se situent encore plus haut.

Face à ce bien-être croissant et à une économie en pleine expansion, il apparaît à vrai dire incompréhensible que l'on n'arrive pas à assurer la construction d'un nombre de logements suffisant. Si l'on songe que la Suisse n'a subi aucun dommage de guerre et que la construction de logements y a atteint la plus haute intensité que l'on connaisse dans tout le monde occidental, on est en droit de se demander comment l'on est arrivé à cette situation de pénurie et de quelle sorte elle est. Aucun autre peuple ne consacre une part aussi importante de son produit social brut à la construction de logements que la Suisse.

La question de l'habitat est devenue en Europe un problème central qui préoccupe pratiquement tous les pays. C'est ainsi qu'il règne par exemple actuellement en France une véritable crise du logement bien que — ou peut-être à cause de ce fait — l'Etat déploie les plus grands efforts pour remédier à cette situation. Dans ce pays, les interventions étatiques dans le domaine de la construction ont conduit à une paralysie de grande envergure de l'initiative privée. En Suède également, où la construction de logements est largement soutenue par les pouvoirs publics, les candidats à de nouveaux logements attendent souvent des années avant de recevoir satisfaction.

Lorsqu'on veut remédier à des difficultés, il faut tout d'abord les connaître. Un diagnostic de la situation sociologique, politique et économique actuelle est par conséquent indispensable. Dans cette perspective, on ne saurait se limiter à une analyse de la situation momentanée ou à des domaines particuliers. La situation du marché du logement ne peut être jugée que dans le cadre de l'économie prise dans son ensemble. Il ne suffit pas non plus de dresser simplement une liste des symptômes, mais il faut être encore parfaitement au clair sur les courants qui, au cours des cent dernières années, ont conduit à tous les changements que nous connaissons. Au cours de cette époque, nous avons passé de la diligence à la fusée lunaire, de la roue à eau à l'énergie atomique, de Brahms aux Beatles. Les problèmes de déve-

loppement et de croissance vont parfois plus vite que le rythme de nos connaissances. On ne peut plus les maîtriser par des méthodes classiques.

Cette évolution a été accompagnée de changements fondamentaux de nos structures sociales et professionnelles. La part de revenu des personnes professionnellement dépendantes a passé, seulement au cours des vingt-cinq dernières années, de 49 % à 61 %, alors que celle des personnes professionnellement indépendantes reculait de 21 % à 18 % et que les revenus de leurs capitaux passaient de 30 % à 21 %. Il y a longtemps déjà que le problème du logement n'est plus le problème d'une classe : il est actuellement devenu un problème d'économie nationale. Par suite de la liaison étroite existant entre les salaires et l'index du coût de la vie, le loyer des logements exerce une action directe sur notre économie, abstraction faite de tous les aspects politiques et sociaux de la question. Le besoin de logements s'accroît non seulement parce que la population augmente, mais encore du fait que la cohabitation familiale disparaît peu à peu. Par suite de la tendance croissante des générations à vivre chacune pour soi dans des logements séparés et de la demande toujours plus forte d'appartements de la part de personnes indépendantes, la densité d'occupation des appartements diminue de manière constante. En 1950, on comptait encore 3,63 occupants par appartement, en 1970, ils ne seront plus que 3,22. Le besoin de logements a été déterminé en grande partie par l'augmentation de la population. L'accroissement de celle-ci, de 4,2 à 5,8 millions (augmentation de 38 %), au cours des dernières années place la Suisse bien au-dessus de la moyenne du monde occidental. Cet énorme accroissement a été causé principalement par un afflux d'étrangers et par l'augmentation de la durée de vie.

Sur la base de l'évolution qui vient d'être décrite, on peut évaluer le besoin en logements au cours des cinq prochaines années au chiffre de 200 000, ou environ 40 000 par année.

Toutefois, nos difficultés ne résident actuellement pas dans le nombre de logements pouvant être construits, mais dans le prix et la situation des appartements mis sur le marché. C'est ainsi, par exemple, que l'on manque d'habitations pour les familles nombreuses et à faible revenu, ainsi que pour les personnes âgées. La situation varie du reste très fortement selon les régions. Le problème du logement se concentre avant tout dans les villes à forte croissance de population, notamment dans les régions de Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne. D'autre part, les lieux de domicile et de travail sont toujours plus éloignés les uns des autres et le développement insuffisant des moyens de communication rend la situation encore plus difficile.

Le développement croissant des grands centres urbains ne fait que compliquer encore les problèmes de transport et conduit inévitablement à une dégradation de la situation sur le marché du logement. Par une politique des transports à longue vue, les questions des prix des terrains et des logements auraient pu trouver beaucoup plus facilement une solution appropriée.

En 1870, 10 % seulement de la population suisse résidait dans les villes alors qu'on en compte aujourd'hui déjà plus de 42 %. Par suite de la rapide augmentation des entreprises de services au public —

elles occupent déjà environ 4 % des personnes professionnellement indépendantes — ce mouvement de concentration va continuer à s'accroître.

La croissance sans exemple de notre économie a apporté des modifications de structure qui ont fait naître une nouvelle économie et une nouvelle société. La branche de la construction ne saurait se soustraire à cette tendance générale. Elle se trouve au centre des problèmes posés par notre époque et doit par conséquent se soumettre à l'obligation d'accroître sa productivité. Il s'agit aujourd'hui, avec des forces de travail moins nombreuses et des capitaux moins abondants et plus chers d'assurer certaines prestations afin de maintenir et si possible encore d'accroître la prospérité qui a régné jusqu'à ce jour. Les nombreux efforts déployés pour développer le progrès technique et la rationalisation doivent finalement permettre d'améliorer le rapport coûts/valeur.

Les bases de la rationalisation dans le domaine de la construction doivent être créées par tous les moyens à disposition. Il est par conséquent nécessaire que les dispositions légales et les réglementations soient uniformisées de manière qu'elles deviennent une condition indispensable à une production économique. Par la normalisation, il faudra tendre vers une limitation du nombre des types d'habitations dans une mesure modérée et une qualité minimale.

Une planification locale et régionale, appropriée, devrait permettre la construction de grands ensembles ou quartiers locatifs. De telles réalisations sont plus économiques que la construction en mode dispersé à laquelle nous sommes habitués pour le moment par suite d'un manque de planification. La concentration permet simultanément de répondre plus facilement aux exigences sociologiques, hygiéniques et de l'urbanisme.

Le manque de terrains à construire est lui aussi extrêmement paralysant. Il crée d'une part artificiellement une situation de pénurie, avec les prix qui en résultent, et d'autre part empêche toute planification à long terme.

Il est d'une importance primordiale pour l'avenir de notre pays que les problèmes de construction et d'implantation des zones d'habitation soient résolus selon des plans établis. Il s'agira aussi de créer des exemples pouvant servir de base pour la résolution des problèmes énergétiques, de transport, d'alimentation en eau, etc. Une collaboration entre la Confédération, les cantons, les communes et l'économie privée devra s'instaurer. L'égoïsme collectif des communes et des cantons devra être évité aussi bien que celui des simples citoyens.

La situation actuelle sur le marché hypothécaire est très tendue par suite de la forte demande de capitaux d'investissements. Au cas où il ne serait pas possible de faire face à l'évolution divergente entre les besoins de capitaux et ceux du financement du marché hypothécaire, il faudrait compter avec une menace très sérieuse pour la construction de logements.

Nous serons jugés un jour non d'après le nombre de voitures et de récepteurs de télévision que la population aura à sa disposition, mais d'après la solution que nous aurons su donner aux problèmes de planification visant à mettre à la disposition de tous les citoyens —

y compris les chefs de familles nombreuses et les personnes âgées — des logements répondant aux besoins de notre époque et à la dignité humaine. Dans une période de bien-être économique croissant, il serait honteux de ne pas parvenir à résoudre ces tâches.

F. BERGER
délégué du Conseil fédéral
à la construction de logements

Les résultats d'une étude scientifique

Réd. — Le problème du logement est un de ceux qui préoccupent le plus nos édiles et qui touchent de plus près l'ensemble du peuple suisse. C'est pourquoi le Fonds d'étude scientifique, créé en 1966 par les Partis radical, libéral et progressiste-national neuchâtelois, s'est donné pour tâche première l'étude de cette question. Dans ce but, il a chargé le professeur Jean-Louis Juvet, de l'Université de Neuchâtel, de créer un groupe de travail formé de scientifiques et d'établir un bilan de la situation du marché du logement, puis de formuler des propositions concrètes. Les conclusions de cette étude nous paraissent suffisamment nouvelles et de portée générale pour les rapporter ici.

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

a) En général

Divers facteurs négatifs, apparus sur le plan conjoncturel en 1966, risquent de freiner considérablement le rythme de la construction. Ils peuvent être résumés comme suit :

a) La hausse des coûts de construction a entraîné une augmentation telle du loyer sur immeubles neufs, que ce dernier a atteint un niveau peu compatible avec la structure des revenus.

b) Le taux de rendement des investissements sur immeubles nouveaux se trouve d'une part comprimé par la rigidité des loyers, tout en étant d'autre part attiré vers le haut par l'élévation du taux d'intérêt à long terme du marché des capitaux. Ces tendances divergentes incitent les investisseurs traditionnels du secteur du bâtiment à placer les fonds dont ils disposent hors de celui-ci.

c) De la réduction considérable du découvert en besoins de 1960 à 1965 (ce découvert a passé de 10 500 à 7500 logements), il résulte que le solde représente une demande de plus en plus élastique au loyer, c'est-à-dire une demande susceptible de ne se manifester que moyennant des loyers relativement bas.

d) La chute de la production prévue même dans la meilleure hypothèse, soit 1200 logements par rapport à 1450 pour la période 1960-65, entraînera vraisemblablement une certaine prudence chez les promoteurs.