

L'obsédant problème

Autor(en): **Gilliard, F.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **20 (1948)**

Heft 4-5

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123093>

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.

habitation

COMMISSION DE RÉDACTION

LAUSANNE: Fr. Gilliard, architecte; M. J. Balmas, secrétaire du Cartel romand d'hygiène sociale et morale; Virieux, architecte cantonal.
GENÈVE: E. Fatio, architecte; A. Guyonnet, architecte; Dr A. Montandon. NEUCHÂTEL: F. Decker, architecte. FRIBOURG: E. Latelzin, architecte.

ÉDITION

Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, 28, rue de Bourg, Lausanne.

ADMINISTRATION

11, avenue de Beaulieu, Lausanne. Chèques postaux Il. 6622. Téléphone 3 33 31. Adresse postale: Case postale Chauderon, Lausanne.

RÉDACTION

A. Hœchel, architecte F. A. S. et S. I. A., Genève; Pierre Jacquet, architecte. Secrétariat de rédaction: 8, rue Gautier, Genève. Tél. 2 94 05.

TOUS LES MEMBRES DES SOCIÉTÉS SUIVANTES REÇOIVENT « HABITATION »

U. S. A. L. Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

F. A. S. Section romande de la Fédération des architectes suisses

S. C. H. Société coopérative d'habitation, Lausanne

S. C. H. Société coopérative d'habitation, Genève

S. A. L. Société pour l'amélioration du logement, Genève

A. D. E. A. Association des employés architectes et techniciens du bâtiment, Genève

S. D. T. Société des dessinateurs et des techniciens du canton de Vaud, Lausanne

Le Logement ouvrier, Lausanne

ABONNEMENT

Suisse: Fr. 6.— par an. Etranger: Fr. 8.— — Prix du numéro (Suisse): Fr. 0.60.

Les fascicules séparés sont en vente à l'administration, à l'agence des journaux et dans les kiosques à journaux. — Versement au compte de chèques Il. 6622.

L'obsédant problème

Le coût de la construction n'a cessé d'augmenter au cours de l'an passé, si bien que, avec les subventions cumulées de la Confédération, des cantons et des communes, on parvenait tout juste, bien juste, à équilibrer un plan financier pour la construction de logements, en tablant sur des loyers officiellement contrôlés et strictement limités.

Or, dès le début de cette année, un nouvel arrêté fédéral¹ est entré en vigueur, réduisant le taux des subventions de la Confédération. Les prix de la construction n'ont pas baissé cependant; et rien ne fait prévoir qu'ils puissent baisser. Le contrôle officiel des loyers est toujours aussi rigoureux, et pour cause, car une hausse aurait sa répercussion immédiate sur le coût de la vie, avec toutes les conséquences économiques et sociales que l'on a raison de craindre.

On constate, en outre, un resserrement du marché de l'argent, ce qui rend plus difficile l'obtention des

crédits hypothécaires, et l'on court le risque de voir augmenter le taux de l'intérêt.

Est-il surprenant que, dans ces conditions, la réalisation de projets pour la construction de logements soit de plus en plus incertaine? Après la grande vague qui a submergé nos offices de logement communaux et cantonaux durant les derniers mois de 1947, le flot des demandes de subventions s'est arrêté brusquement devant cet obstacle devenu quasiment insurmontable: **le financement.**

Si tous les projets pour lesquels le subventionnement a pu être obtenu, aux taux qui étaient en vigueur l'an passé, se réalisaient, le déficit causé par la guerre dans l'approvisionnement du marché des logements serait peut-être couvert, dans une large mesure, sinon complètement, au cours de cette année. Mais il faut compter aussi avec les **besoins courants** résultant de l'augmentation régulière de la population, et, particulièrement, de l'accroissement du nombre des foyers. Car, actuellement, il arrive encore que deux ménages soient obligés de se partager un appartement.

Dans une ville comme Lausanne, par exemple, on

¹ Arrêté du 8 octobre 1947. La subvention fédérale à fonds perdu est ramenée du 10, au 5% des frais de construction et, pour les logements destinés à des familles nombreuses ou à ressources modestes du 15, au 10%.

peut évaluer à six cents ou sept cents le nombre des logements qu'il faudrait créer **annuellement** pour répondre aux besoins d'une population qui croît continuellement.

Ainsi, ne saurait-on dire que la crise soit près de prendre fin, surtout si un nouvel arrêt devait avoir lieu dans la construction d'habitations. L'arrêt serait provoqué, cette fois, par l'impossibilité absolue d'équilibrer un plan financier, aucun rapport dans l'ordre économique n'existant plus entre le prix de revient des logements — qui n'a cessé de croître en fonction du renchérissement général de la vie — et les loyers, bloqués au taux de 1939, et que l'Office fédéral du contrôle des prix n'a permis d'augmenter que dans une faible mesure, sur requête appuyée d'une justification financière.

N'y a-t-il d'autre alternative, pour sortir de cette impasse, que de réduire artificiellement, comme cela s'est fait jusqu'ici, au moyen de subventions, le prix de revient pour l'adapter au loyer, ou de hausser le loyer en proportion du prix de revient ?

Répondant aux termes de cette alternative, deux tendances vont s'affronter. L'une vise au maintien et au développement d'une économie dirigée, qui a eu pour point de départ le contrôle des loyers, avec sa contrepartie, le subventionnement ; l'autre, opposée à toute mesure « étatiste », préconise la réduction progressive et l'abandon des subventions, ce qui implique la levée du contrôle des loyers, et le retour à une économie libérale régie par le libre jeu de l'offre et de la demande.

En poussant à l'extrême ces tendances, on irait vers une monopolisation par l'Etat de la production des logements, ou vers l'abandon complet de celle-ci à l'initiative privée, au risque de voir renaître la spéculation désordonnée qui a provoqué par deux fois, en 1914 et en 1939, comme on devrait s'en souvenir, de graves crises immobilières.

Dans un sens comme dans l'autre, des expériences ont été faites dont il conviendrait de tirer la leçon.

Le problème, l'obsédant problème du logement, n'a-t-il donc pas été clairement posé, depuis le temps qu'il revient dans les programmes politiques et qu'il est le thème d'innombrables articles de journaux et de conférences publiques ?

A vrai dire, il est rarement envisagé dans son ensemble et pour lui-même, mais presque toujours sous l'angle de tel ou tel des intérêts publics ou privés, collectifs ou particuliers qu'embrasse sa solution.

Pour qu'il soit enfin étudié comme il devrait l'être, en toute connaissance de cause et objectivité, il faudrait instituer une **commission d'experts**, recrutés dans tous les milieux que le problème préoccupe, intéressés à la **production** : propriétaires, architectes, entrepreneurs, industriels, agents immobiliers, sans oublier les économistes et financiers, ou à la **consommation**¹, ce sont ici les locataires de toutes catégories, jusqu'à ceux qui n'ont pu, jusqu'à ce jour, se procurer un logement dont le loyer soit proportionné à leur revenu, sans l'aide de la communauté. Hors des cadres de l'administration publique, dégaçée des préoccupations politiques qui prédominent dans les milieux parlementaires, cette commission aurait à considérer toutes les données matérielles et morales du problème, les facteurs économiques, techniques, financiers et sociaux concourant à sa solution, qui doit répondre à l'intérêt commun du producteur et du consommateur. Cet intérêt veut que la production des logements soit réglée en tous temps en fonction des besoins réels de la population. C'est énoncer là une vérité première...

¹ Ce mot est pris ici dans son sens le plus large : usage des objets produits.

Encore ne semble-t-il pas qu'elle se soit imposée avec assez d'évidence aux groupements économiques ou politiques qui, à tour de rôle, ont prétendu apporter, en des adresses longuement et plus ou moins solidement motivées, à nos autorités fédérales, la solution du problème du logement.

Solutions à sens unique qui, pour mieux servir certains intérêts, vont à l'encontre d'autres tout aussi légitimes, solutions trop souvent subordonnées à une politique de classe ou de parti.

Cependant, la pénurie de logements est générale dans nos villes, et même à la campagne ; et la situation serait critique si un arrêt se produisait dans la construction de logements.

Alors, les pouvoirs publics devront prendre d'urgence de nouvelles mesures... provisoires. Mesure provisoire, le subventionnement a été certainement le moyen le plus rapide, le plus efficace de parer à la crise. Mais c'est parce qu'on n'a eu en vue que la crise (comme une conséquence accidentelle de la guerre), et que l'on n'est pas remonté à ses causes profondes (bien antérieures à cette guerre, à celle de 1914-1918, suivie d'une crise analogue, dont on n'a pas su, en trente ans, tirer la leçon) qu'on en est resté à ce provisoire.

Et ce provisoire dure trop ! Le régime des subventions, tel qu'il a été instauré et appliqué, a grevé lourdement nos finances publiques. Mais s'ensuit-il qu'il faille condamner le principe même du subventionnement ?

Pour l'heure, c'est en premier lieu un problème financier qui se pose. En effet, les subsides ont figuré dans le budget de l'Etat aux dépenses, sans autres contreparties, aux recettes que l'impôt et l'emprunt. Il y a bien eu le fonds des caisses de compensation pour mobilisés, où l'on a puisé largement ; mais cette source est tarie depuis que la loi sur l'assurance vieillesse est entrée en vigueur.

Depuis fort longtemps des économistes, notamment, en 1920, le professeur Saitzew, de Zurich, ont cherché à appliquer le principe de la péréquation des loyers à un mode de financement de la construction des logements en période de crise.

Si une hausse générale des loyers était inévitable, le revenu locatif des immeubles anciens, ou bâtis avant le renchérissement de la construction qui s'est produit depuis 1939, serait augmenté dans une forte proportion. Il paraîtrait juste que l'Etat prélève une part du bénéfice que réaliseraient de la sorte les propriétaires, en plus du rendement normal, pour constituer un fonds qui servirait à subventionner l'entreprise de nouvelles constructions de logements.

Ce fonds pourrait être alimenté aussi par un impôt proportionnel sur les loyers (cet impôt est prélevé déjà à Lausanne ; ne devrait-il pas être affecté spécialement à l'amélioration du logement ?) Des groupements immobiliers ont envisagé la création d'une sorte de caisse de compensation qui permettrait de parer aux risques d'une crise.

Octroi de prêts hypothécaires sans intérêt, ou à taux réduit, allocations annuelles, allant à une réduction, non plus du prix de revient de la construction, mais du loyer, aucune des solutions proposées pour remplacer le système actuel des subventions ne saurait être adoptée sans mûre étude, et sans des bases légales qui ne s'établissent pas d'un jour à l'autre.

Allons-nous nous laisser dépasser, dans cette recherche, par les événements ?

Espérons que la discussion de ce grave problème, au sein de l'assemblée générale de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, aboutira à des conclusions concrètes et pratiques.

F. GILLIARD.