

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 27 (1955)
Heft: 6

Artikel: Enfin, des yeux s'ouvrent!
Autor: M.W.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124417>

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: 18.05.2025

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

versés à l'ancien propriétaire sous forme d'intérêts pour le titre de rachat.

Les rentes foncières croissant au fur et à mesure du développement de la ville, elles servent :

au stade A, au paiement des intérêts des titres de rachat qui vont en diminuant ;

au stade B, à la liquidation des titres de rachat ;

au stade C, au bien-être général de la communauté.

Bien entendu, ce système implique que la collectivité reste propriétaire et qu'elle ne fait que concéder des droits de superficie aux particuliers qui le désirent. Voilà donc réalisées les conditions d'application d'un plan d'urbanisme et la possibilité de procéder à tous les remaniements qui s'avéreront nécessaires dans l'avenir, sans qu'il en coûte à la collectivité et sans que la spéculation ne se mette de la partie.

Cependant l'application du droit de superficie présente certains inconvénients, en particulier en Suisse.

Premièrement : ce procédé n'est pas encore entré dans l'usage ; il règne une certaine méfiance à l'égard de cette institution. Le superficiaire a de la peine à obtenir les prêts nécessaires à la construction. D'autre part, c'est actuellement une institution de droit privé ; il ne va donc pas sans inconvénients de l'utiliser à des fins de droit public. La généralisation de l'emploi du droit

de superficie nécessiterait une nouvelle loi plus complète qui offrirait plus de garanties.

Deuxièmement : le rachat du sol par la collectivité réclame de grosses sommes que l'Etat n'est généralement pas en mesure d'avancer. C'est pourquoi Bernoulli a imaginé le système que nous venons d'exposer. Certains préconisent la vente avec droit de réméré plutôt que le droit de superficie, ce qui demande beaucoup moins de trésorerie, mais n'offre pas la même sécurité pour l'avenir.

Troisièmement : les fluctuations économiques sont un grave handicap pour le droit de superficie, vu la durée des contrats. C'est pourquoi on passe plus volontiers des contrats de superficie pour une durée de trente ans seulement, avec clause de renouvellement pour le superficiaire après réadaptation de l'intérêt à l'indice du droit de superficie.

Cependant il est parfaitement possible de remédier à ces inconvénients, preuve en soit l'emploi de plus en plus répandu que l'on fait de cette institution dans tous les pays.

En conclusion, nous sommes convaincu qu'avant même de parler d'urbanisme, il est indispensable de régler la question du sol d'une façon définitive et que le droit de superficie mis au service de la collectivité permettra de faire le premier pas vers des villes claires, témoignant de la dignité humaine. *Jacques Choisy.*

ENFIN, DES YEUX S'OUVRENT !

Dans un discours prononcé devant les délégués de la toute-puissante Union suisse des arts et métiers, à Berne, le 22 mai 1955, M. le conseiller fédéral Holenstein, chef du Département de l'économie publique, s'est exprimé comme suit sur la question du problème du logement, selon les comptes rendus parus dans tous les journaux :

IL NOUS FAUT DAVANTAGE DE LOGEMENTS BON MARCHÉ

« La statistique des constructions nous montre que cette année encore des logements sont construits en nombre considérable dans les villes et les localités importantes. Mais il s'agit en majeure partie d'appartements à loyers élevés. Or ce ne sont pas ces appartements-là qui font le plus défaut, mais bien *des logements simples*, dont les loyers soient accessibles aux familles à revenus modestes, et dont l'absence est déplorée dans toutes les régions du pays. Parer à cette pénurie en aménageant des logements à loyers abordables répondrait à un besoin social, contribuerait efficacement et naturellement à alléger le marché des logements et faciliterait en conséquence la solution du problème du contrôle des loyers, tandis que la construction continue d'appartements chers *risque d'entraîner de graves répercussions sur le marché immobilier et le marché des logements*, tout en ne résolvant que très partiellement la question. »

Cela nous change du langage tenu par le représentant du Conseil fédéral en réponse à plusieurs interpellations et motions présentées aux Chambres fédérales

ces deux dernières années, interventions provenant toutes des membres du Groupe socialiste, et notamment de M. le conseiller national Steinmann, membre du Comité central de l'U.S.A.L. !

Il est bien évident que si des mesures ne sont pas prises sur le plan *fédéral* pour abaisser le coût des logements neufs, seuls les quelques cantons qui ont édicté des lois permettant d'accorder des prêts ou des garanties de prêts pourront exercer une action tendant à une diminution des loyers élevés demandés pour les logements neufs depuis la suppression des subventions en 1950. Pour les économiquement faibles, *il faut* absolument une aide *fédérale* obligeant les cantons qui ne veulent rien faire à modifier leur attitude négative. Il la faut même pour les classes moyennes des salariés, dont le budget ne peut plus supporter les loyers des logements neufs.

C'est pourquoi la section romande a demandé à nouveau au Comité central, en mars 1955, d'intervenir auprès des autorités fédérales afin d'obtenir des mesures générales tendant à abaisser le coût des hypothèques grevant les immeubles destinés aux catégories les moins rétribuées de notre population. Le Comité central s'est déclaré prêt à entreprendre ces démarches. Trouverait-il une oreille plus favorable que jusqu'à maintenant auprès du Conseil fédéral ? On ose espérer que les paroles très justes prononcées par M. Holenstein auront une suite tangible et qu'il plaidera auprès de ses collègues la cause urgente des mesures à prendre pour abaisser le coût des logements, et cela d'autant plus que le *coût de la construction a augmenté, depuis janvier 1955, de plus de 5 %* et continue à augmenter. M. W.