

L'encouragement à la construction de logements à loyers modestes dans le canton de Vaud

Autor(en): **Weiss, M.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **29 (1957)**

Heft 5

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124631>

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.

Il apparaît également nécessaire de mieux préparer les diverses catégories de travailleurs sociaux à implanter partout un équipement social de cette nature. Il apparaît enfin que l'éducation familiale, sanitaire et sociale, dépend de l'équipement social mais contribue en même temps à l'accélérer.

Dans cette section du Congrès l'UIOF veut donc procéder à un échange d'expériences, d'une part entre les pays en voie de développement et ceux où l'équipement social est plus diversifié, d'autre part entre les organisations internationales et nationales, publiques et privées, intéressées à cet équipement.

La section étudiera successivement :

1. L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE :

- les structures et les modes de vie des familles : leur évolution, notamment dans les communautés rurales et dans les pays en voie de développement ;
- l'adaptation des femmes et principalement des mères, à leur rôle fondamental dans les sociétés en évolution.

2. L'ÉQUIPEMENT MÉDICO-SOCIAL ET SOCIAL :

- les diverses modalités de l'équipement médico-social et social et leur adaptation aux besoins des familles : protection maternelle et infantile ; aide à la famille en tant que telle ; aide aux membres âgés des familles ; centres sociaux ; centres culturels pour les familles, etc. ;
- l'apport des organisations internationales et nationales à l'équipement social. Le rôle des Nations Unies

et des Institutions spécialisées, leurs études, leurs missions d'experts. Le rôle des associations de femmes, notamment de femmes rurales. Le rôle des associations de protection de l'enfance. Le rôle des médecins et des éducateurs. Le rôle des travailleurs sociaux, des écoles de service social, de l'enseignement ménager, des travailleuses et aides familiales. Le rôle propre des mouvements familiaux ;

- les modes de collaboration entre les services gouvernementaux, entre les organismes privés, et entre ces deux catégories d'organismes, pour un meilleur équipement social en vue du bien-être des familles. Les moyens d'encourager des programmes d'action locale auxquels puissent s'intéresser et coopérer effectivement les familles elles-mêmes. Etude de réalisations concrètes et notamment des centres sociaux.

3. LA RESPONSABILITÉ DES FAMILLES ET DES TECHNICIENS SOCIAUX :

- connaissance réciproque des familles et des services d'assistantes sociales ;
- formation du personnel nécessaire à l'équipement social et son information des réalités familiales et des besoins des familles ;
- problèmes d'éducation des femmes, notamment par un enseignement familial et ménager adapté à l'évolution des divers pays.

L'ENCOURAGEMENT A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A LOYERS MODESTES DANS LE CANTON DE VAUD

(Exposé présenté à l'assemblée générale de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.)

L'exposé que le Comité de la Section romande m'a prié de vous faire sur l'objet ci-dessus peut se diviser en deux parties :

Première partie : Ce qui a été réalisé à ce jour avec l'aide du canton.

Deuxième partie : Les perspectives d'une nouvelle action d'encouragement.

En ce qui concerne la première partie, je me permets de vous rappeler brièvement quels ont été les effets de la loi vaudoise du 8 décembre 1953 sur le marché du logement dans notre canton.

Comme chacun de vous le sait, cette loi autorisait le Conseil d'Etat à emprunter 30 millions aux fonds de compensation de l'AVS et à les prêter aux communes qui, à leur tour, les prêtaient à des sociétés de n'importe quelle forme juridique ou même à des particuliers qui s'engageaient à observer les prescriptions assez strictes, moyennant lesquelles les prêts d'AVS étaient accordés.

Ces prêts permettaient l'édification d'environ 1400 logements à loyers modestes et bas, selon les besoins annoncés par les différentes communes en automne 1953. Ces besoins étaient de 1672 logements, comportant un coût brut de 45 726 500 fr., dont 41 millions environ à garantir par l'Etat. L'Etat estimait toutefois

suffisant de n'emprunter en première période que 30 millions, devant suffire pour trois ans. Personne n'envisageait à cette époque la hausse catastrophique du taux de l'intérêt ! Vingt communes ont demandé à bénéficier de ces prêts, mais huit d'entre elles seulement ont présenté des projets. A ces huit communes sont venues s'en ajouter trois, portant à onze au total les communes bénéficiaires de l'aide de la loi du 8 décembre 1953.

Ce déchet sur les communes s'étant annoncées peut s'expliquer pour deux raisons :

La première consiste dans la mauvaise volonté — il faut le dire ici — de quelques communes qui ne voulaient faire aucun sacrifice, même pas en cédant gratuitement les terrains nécessaires aux projets présentés.

La seconde est à chercher dans trois cas dans l'indigence manifeste des plans présentés qui ont obligé la Commission cantonale du logement à les refuser et à en demander l'amélioration. De dépit, les communes qui patronnaient ces projets ont cherché un appui financier en dehors de l'aide cantonale et l'ont obtenu. Tant mieux pour elles. Quant à savoir ce que deviendront les logements ainsi exécutés, l'avenir le démontrera malheureusement, mais au moins la responsabilité de l'Etat n'en souffrira pas !

Les prêts accordés aux communes ayant présenté des projets acceptables — après bien des remaniements exigés par la Commission cantonale — ont surtout été absorbés par les grandes communes de Lausanne (14 millions), Yverdon (5 millions et demi), Vevey (1 125 000 fr.), Châtelard (767 000 fr.), Nyon (1 114 000 fr.), soit environ 23 millions.

L'action s'est étendue, pour des motifs de répartition géographiques faciles à comprendre, à toute une série de localités campagnardes dont les projets de logements familiaux ont absorbé plus de 2 millions.

La totalité des 30 millions était déjà engagée à fin juin 1956, alors que les besoins de Lausanne, localité qui souffre le plus de la pénurie de logements, étaient loin d'être couverts, bien au contraire.

En effet, la commune de Lausanne s'était inscrite pour 800 logements avec un coût évalué à 25 millions, soit pour 22 300 000 fr. de prêts du canton. Elle n'a pu bénéficier que de 14 millions pour 666 logements. Par ce fait, des projets pour plus de 8 millions n'ont pas pu être pris en considération et attendent depuis l'automne 1956 qu'une nouvelle tranche de crédits soit votée par le Grand Conseil.

Sur les 666 logements ayant obtenu les prêts à Lausanne, plus de 300 ne sont même pas commencés à l'heure actuelle ! Il y en avait à peine 200 de terminés à fin 1956, à cause de la lenteur des formalités exigées par les règlements des constructions.

C'est dire que l'influence de la loi du 8 décembre 1953 a été à peu près *nulle* pour notre ville et que la situation du marché du logement bon marché y est plus grave que jamais, les besoins en tels logements étant évalués à l'heure actuelle à plus de 2000, car le nombre de ménages de Lausanne a augmenté de plus de 5000 depuis la promulgation de la loi. On peut admettre, en effet, que plus de la moitié de ces nouveaux ménages sont dans l'impossibilité de payer les loyers exigés pour des logements neufs construits sans aide officielle. A cela vient s'ajouter la démolition, depuis 1953, de plus de 700 logements, tous à loyer très bon marché. On constate donc que le nombre des logements démolis est le double de ceux ayant été construits avec l'aide des prêts de l'AVS de 1954 à 1956, situation que l'on peut qualifier de catastrophique au point de vue du logement bon marché.

Deuxième partie. Perspectives nouvelles.

La Commission cantonale du logement, informée dans sa séance du 22 novembre 1956 de l'utilisation complète du prêt de 30 millions, a voté à l'unanimité l'avis suivant à l'intention du Conseil d'Etat :

« Le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce est prié d'étudier, d'ici au mois de mars 1957, une deuxième action financière cantonale dans le sens d'une prise en charge du ½ % d'intérêt. Cette action peut être englobée dans l'action fédérale, *si celle-ci est prête à partir*. A ce défaut, l'action cantonale devrait être instituée jusqu'à nouvel avis *indépendamment* de celle de la Confédération, avec une contribution correspondante des communes. »

Votre serviteur, informé sur les lenteurs avec lesquelles s'étudiaient à Berne les propositions de la Commission fédérale d'experts et sur le peu de chance qu'il y avait qu'une action fédérale, pourtant recommandée par cette commission, voie le jour avant longtemps, déposait une petite question au Conseil d'Etat au début de décembre, question dans laquelle il demandait à celui-ci quelles étaient ses intentions en vue d'instituer une deuxième action d'aide à la construction de logements à prix modestes, la situation devenant inquiétante à Lausanne. J'attends encore la réponse que M. Richard a bien voulu m'annoncer

C'est le motif pour lequel il m'est difficile de vous

exposer aujourd'hui quelles seront les modalités d'une nouvelle action dont j'ignore à peu près tout.

Si le Conseil d'Etat peut trouver auprès d'établissements semi-officiels les fonds qu'il pense garantir, le taux en est encore inconnu et c'est un élément de première importance. En effet, si les prêts ne peuvent pas être accordés ou garantis à un taux n'excédant pas 3 % en dernière instance (communes), action permettant des loyers pas trop supérieurs à l'action précédente, tout l'édifice — sans jeu de mots — est compromis. Rappelons, en effet, que la première tranche de 30 millions a pu être prêtée à 2 ¾ % et que ce taux est impossible à obtenir actuellement sans de gros sacrifices des autorités. Il faut ajouter à cette augmentation inéluctable du taux, la hausse constante du coût de la construction, hausse qu'on estime à l'heure actuelle à plus de 10 %. Que seront les loyers dits modestes à appliquer aux logements de la nouvelle action ? En tout cas plus ceux pratiqués grâce aux prêts à 2 ¾ % d'intérêt. A titre de renseignements, les fonds de compensation prêtent maintenant à 3 ½ % avec un taux d'émission supérieur au nominal...

Et c'est là que l'on voit l'aboutissement de la politique financière incompréhensible du Conseil fédéral et du Département fédéral des finances, politique violemment critiquée dans la dernière session des Chambres aussi bien par les milieux financiers que par ceux défendant les salariés. Elle a eu pour résultat une telle hausse du taux de l'argent que toutes les nouvelles hypothèques en premier rang ne se font qu'au taux de 3 ¾ % depuis plusieurs mois et que la hausse générale du taux des hypothèques n'est plus qu'une question de mois, si des mesures tendant à adoucir d'une façon massive la stérilisation des capitaux ne sont pas prises à brève échéance.

Quant à la nouvelle action fédérale, devant porter sur 7000 logements et engager une somme de 200 millions prêtée par la Confédération à 2 ou 2 ½ %, on en ignore totalement les modalités et il est impossible de l'attendre pour engager une deuxième action cantonale, car elle ne pourrait déployer ses effets qu'à partir de 1958, ce qui implique très clairement qu'aucun logement construit par son moyen ne sera terminé avant 1959, *soit dans deux ans*. Et, pendant ce temps, la situation du marché du logement bon marché s'aggravera de telle façon qu'on ne pourra couvrir les besoins qu'au prix de sacrifices bien plus grands que ceux préconisés par la commission fédérale. J'ajoute que, selon les informations que je possède, la commune de Lausanne a l'intention de créer aussi une nouvelle action pour l'aide à la construction de logements à loyers modestes, avec ou sans coordination avec celle envisagée par l'Etat. J'en ignore par contre ses modalités et son ampleur.

Je regrette de clore mon exposé, bien incomplet, sur une note que l'on trouvera peut-être pessimiste, mais il faut voir la situation comme elle est en réalité et ceux d'entre vous qui étudient journellement ce problème insoluble seront certainement d'accord avec moi, qu'elle est tout que réjouissante à cause des raisons évoquées ci-dessus.

Je ne voudrais pas terminer cet exposé sans remercier M. Ch. Richard, chef de l'Office cantonal du logement, dont on connaît le dévouement à la cause qui nous est chère, pour les obligeants renseignements qu'il a bien voulu me donner et qui m'ont permis surtout de faire le point sur ce qui a été réalisé. Le canton de Vaud, grâce à lui, a été un précurseur dans le nouveau système des prêts et il a servi d'exemple à plusieurs cantons, dont certains nous ont, malheureusement pour nous, dépassés, vous venez d'en entendre des exemples par les exposés précédents.

M. Weiss.