

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 32 (1960)

Heft: 7

Artikel: La nouvelle ordonnance fédérale pour l'aide à la construction de logements à loyers modérés

Autor: Borel, Georges

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125040>

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: 06.02.2025

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

mettre l'application et, dans la plupart des cas, devront sans doute avoir à la base l'acquisition des terrains soit par une communauté privée, soit par les pouvoirs publics. Il sort vraiment du cadre de cet exposé de déterminer encore quel genre de restrictions ou de contraintes seront nécessaires pour forcer le démarrage de l'aménagement dans le sens souhaité.

Pour terminer, il est un aspect enfin de l'utilisation du sol sur lequel nous tenons à insister. Il est à nos yeux si important que nous l'avons gardé pour nous servir de conclusion : nous voulons parler de la tendance **de repousser à la périphérie les logements à but social**. Il est déjà regrettable que la plupart des terrains libres soient éloignés du centre. Il ne convient pas d'aggraver cette situation par des mesures qui tendent à établir une proposition entre le prix du terrain et celui des loyers. On dira que les dispositions que nous incriminons ont un double but : ne pas charger outre mesure les économiquement faibles par les répercussions sur leur loyer d'un prix de terrain élevé et lutter en même temps contre la spéculation en refusant toute entrée en matière avec des vendeurs trop gourmands. Cette deuxième raison nous paraît comparable à un épouvantail à moineaux : si elle n'a gêné aucun spéculateur, elle a en revanche, ne serait-ce qu'à Lausanne, empêché la construction de plusieurs groupes de logements à loyers modestes bien situés près du centre ; ces logements se sont construits malgré tout, mais ils sont aux prix du marché libre. Quant à la première raison, nous ferons remarquer d'abord que la famille qui économise 30 à 50 francs de tram par mois peut les consacrer à son loyer. Mais surtout, nous voudrions faire la proposition concrète que voici :

Il est normal de ne pas charger le budget des familles modestes, mais il est non moins normal de chercher à les faire bénéficier des possibilités de logement qui subsistent encore dans les villes ; dans le cadre de la lutte que les pouvoirs publics mènent contre la spéculation, il convient d'acquérir également des parcelles situées près des centres ; lorsque l'étude révèle que les parcelles se prêtent à la construction de logements à but social, on dissociera le prix d'achat : seule une part, la « valeur de réinvestissement », sera prise en considération pour les logements neufs ; la différence sera portée au compte de la lutte contre les spéculations antérieures.

Sans rien révolutionner, cette mesure, pratiquée d'ailleurs par la Ville de Genève, nous paraît une heureuse application d'aménagement et de lutte contre la hausse du prix du sol, qu'il faut décidément se refuser à considérer comme inexorable.

Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

La nouvelle ordonnance fédérale pour l'aide à la construction de logements à loyers modérés

Résumé de l'exposé de M. Georges Borel,
conseiller national

Le Conseil fédéral, dans une séance de l'hiver 1959, a entendu une déclaration de M. Paul Chaudet constatant que le projet fédéral de construire dix mille logements de caractère social pendant la période de 1958 à 1962 ne donnait pas les résultats attendus. M. Chaudet admit l'échec de l'action fédérale et annonça des modifications nécessaires à l'ordonnance d'application de l'arrêté fédéral pour l'aide à la construction de logements à caractère social. Nous avons appris, ensuite, la maladie puis la démission de M. Hostenstein.

Depuis lors, le vent a tourné. M. F. Wahlen, appelé à diriger le Département fédéral de l'économie publique, a donné aussitôt l'impression d'un magistrat ouvert et bienveillant.

Le chef de service, M. Bommeli, également, nous a laissé percevoir un changement de climat que nous n'aurions pas pu prévoir après son exposé réticent à l'assemblée de l'USAL, à Bâle, en 1958.

M. Borel, après dix-sept mois d'attente, a enfin pu développer le postulat qu'il avait déposé sur le bureau du Conseil national.

Le 5 avril, on connaissait la suite par la parution du nouvel arrêté fédéral dont le texte a été distribué aux membres du Comité de la section.

Si toutes nos critiques n'ont pas pu être entendues et développées, nous avons néanmoins obtenu satisfaction sur les points les plus importants.

Le nouvel arrêté fédéral modifie comme suit l'article 5 de la précédente ordonnance d'application : « Sont réputées familles à revenu modeste au sens de l'article premier de l'arrêté fédéral, celles dont le revenu brut, déduction faite des frais d'obtention du revenu fixés selon les règles établies en matière d'impôt pour la défense nationale, ne dépasse pas, au moment de la prise de possession du logement, le **montant du loyer multiplié par six**.

» A ce montant, s'ajoutent 750 fr. pour chaque enfant mineur ou dont la formation n'est pas achevée et pour toute autre personne vivant en ménage commun et dont l'entretien incombe au chef de famille. » Ce nouvel article, en portant la proportion du loyer et du salaire à 6, permet de faire entrer un grand nombre de salariés dans le cadre du projet fédéral. L'ancien article 9, al. 3 et 4, est modifié comme suit : « Si la limite du coût brut, au sens des premier et deuxième alinéas, ne peut être respectée, en parti-

culier vu le prix élevé des terrains, l'aide fédérale peut tout de même être accordée, à condition que les répercussions exercées sur les loyers par le coût majoré soient compensés par une prestation cantonale accrue dans une proportion correspondante.»

Cette disposition permet de maintenir l'aide fédérale dans les cas où le prix du terrain nécessaire à la construction dépasse les prévisions normales. La différence doit toutefois faire l'objet d'une aide cantonale.

Nous rejoignons ici la réalité de ce qui se passe dans certaines villes où l'on doit payer très cher des terrains qu'on destine à des locataires modestes, sous peine de les renvoyer loin des centres et de leur faire supporter les frais et les fatigues des longs déplacements.

Enfin, l'ancien article 15 est modifié comme suit :

« Les loyers seront fixés de telle façon qu'ils couvrent, déduction faite des prestations périodiques promises par les pouvoirs publics, les intérêts à verser [...] les intérêts des fonds investis par le propriétaire, ainsi [...] qu'une quote-part de 2,5 % [...] du coût brut de l'immeuble [...]. »

M. Bommeli s'est expliqué récemment à ce sujet. La quote-part était calculée autrefois à 2 % ; elle a été portée à 2,5 %. On semblait craindre, à Berne, la possibilité d'une capitalisation des loyers et d'un enrichissement des coopératives de construction. Aujourd'hui, cette crainte semble surmontée. Du côté des constructeurs, on peut espérer que la quote-part de 2,5 % permettra de s'en tirer. Elle n'est toutefois prévue que pour une période de vingt ans.

M. Bommeli admet, en échange, que l'on puisse faire appel en plus à des fonds de réparation, dont le détail reste à régler.

Malgré ces changements, contenus dans le nouvel arrêté fédéral, M. Wahlen semble rester un peu sur sa déception des réalisations manquées. Le mouvement si mal parti pourra-t-il reprendre ?

C'est à nous de répondre. Nous pensons qu'un effort maximum doit être fait maintenant. Si cette nouvelle loi restait sans écho, nous nous trouverions dans une situation politique contradictoire et fragile. Lorsque nous solliciterons d'autres avantages, nous ne pourrions nous appuyer sur aucun argument matériel. De toute façon, la situation du logement est extrêmement pressante.

Lorsque la commission du Conseil national chargée d'étudier la question du contrôle des prix a fait son rapport, elle a déposé une motion invitant le Conseil fédéral à tenir compte du fait que la décompression des prix des loyers ne pourra intervenir tant qu'il n'y aura pas 2 % d'appartements libres, notamment dans la catégorie de ceux qui sont économiquement accessibles à la population la moins favorisée.

L'énorme retard qui subsiste dans le domaine du logement date des années de guerre où la construction n'a pas suivi son cours normal. Actuellement, le mouvement démographique annuel présente 85 000 naissances pour 45 000 décès. Chaque année, il y a

donc en Suisse 40 000 âmes de plus, ce qui représente 10 000 à 12 000 logements.

Dans le « Mois économique », nous trouvons la statistique suivante :

Chaque année on construit	28 000 logements
Pendant le même temps, on en démolit	2 000
Reste	26 000
Augmentation de la population	
40 000 âmes	= 12 000 logements
Théoriquement disponibles	14 000

Ce chiffre final est insuffisant pour rattraper le retard de la construction et pour faire face à l'exode de la population des campagnes.

La statistique établit que 11,7 % seulement des logements construits en 1959 ont bénéficié de l'appui des pouvoirs publics.

Tous les autres représentent des loyers chers qui sont inabordables même pour des salariés qualifiés. M. Borel est en possession d'une lettre de M. Holenstein lui promettant que l'aide fédérale se rapportant à l'année 1959 pourrait être accordée à titre rétroactif aux solliciteurs qui présenteront leur demande jusqu'au 1^{er} juillet 1960.

M. Bommeli est allé plus loin encore, puisqu'il admet que, officieusement, on pourrait encore accorder des contingents 1959 à ceux qui en feront la demande jusqu'au 31 décembre de la présente année.

En ce qui concerne Neuchâtel, où des décisions négatives ont été prises officiellement, les contingents ont déjà été répartis en faveur d'autres cantons.

On faisait un autre reproche encore à l'ancienne ordonnance d'application : c'était la « tracasserie » qui entourait la présentation des plans se rapportant au projet présenté. Aujourd'hui, on admet une simplification et l'Administration fédérale tiendra compte des projets qui seront présentés sur la base d'un simple plan préalable.

Enfin, le Conseil fédéral envisage de favoriser les « solutions mixtes ». On entend par là des immeubles qui comporteraient à la fois des appartements bénéficiant d'aide officielle et d'autres appartements construits sans subvention. L'avantage d'un tel système est d'éviter des différences de quartier entre les gens favorisés et les autres. « Je n'aime pas la lutte des classes », dit M. Borel. Dans un tel immeuble, les appartements subventionnés devraient être au moins de dix. Cette expérience a déjà été réalisée dans certains cantons.

Un congrès comme le nôtre devrait affirmer que la terre, l'eau, le logement, l'air sont des biens publics qui appartiennent à tous. La terre est au service de la nation ! Il devrait y avoir un droit au logement. Il s'agit d'un droit national comme l'air et l'eau des lacs dont les pouvoirs publics sont en train de s'occuper. On ne spéculer pas sur la surface des lacs. Les espaces habitables peuvent aussi constituer un bien public.

Compte rendu de F. Hermenjat.