

# Logements à loyer modéré : les pouvoirs publics et le problème du logement

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **34 (1962)**

Heft 8

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125326>

## **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.

## Les pouvoirs publics et le problème du logement

17

*Le Bulletin immobilier publie l'article suivant, tiré de L'Ordre professionnel et qui expose exactement (malheureusement) le processus beaucoup trop lent auquel sont soumis les projets de construction à loyers modérés, principale cause du nombre insuffisant des projets présentés.* M. W.

Tandis que le nombre des appartements vacants tend plutôt à augmenter dans les communes rurales et dans les cantons où l'expansion économique est peu sensible, le problème du logement reste angoissant dans toutes les grandes villes de Suisse. Ce n'est qu'une maigre consolation de savoir qu'il en va de même dans la plupart des pays qui nous entourent et en tout cas dans toutes les grandes villes européennes. Les conditions de logement de la population flottante que l'on rencontre dans certaines régions de France ou d'Italie, ou dans les faubourgs des grandes capitales, sont presque toujours plus catastrophiques et surtout plus déplorables quant à la qualité des logements eux-mêmes que ce que l'on trouve en Suisse.

Ces constatations ne sauraient en aucun cas justifier une attitude passive de la part des autorités ou des milieux économiques. Dans le passé, la Suisse s'est toujours fait un point d'honneur de présenter au monde le visage de cités accueillantes où chacun trouvait sans peine un toit pour s'abriter décentement.

Un peu partout, on cherche des remèdes aux difficultés que rencontre le logement d'une main-d'œuvre toujours plus attirée vers les grands centres urbains. Les milieux économiques participent depuis longtemps déjà aux efforts entrepris pour résoudre la crise du logement. Individuellement, les employeurs ont fait, dans bien des régions de notre pays, des efforts méritoires pour loger leur personnel. Cela n'a pas suffi et les pouvoirs publics ont, de leur côté, pris toute une série de mesures. Les uns mettent du terrain gratuitement à disposition de ceux qui construisent des logements à loyer modéré. D'autres subventionnent la construction ou abaissent artificiellement le taux des intérêts hypothécaires en en prenant une partie à leur charge. Toutes ces mesures sont louables et permettront, si elles sont coordonnées et poursuivies avec énergie, de faire face en peu d'années aux besoins présents et futurs en matière de logements.

Ceux qui assument actuellement la charge de constructions à loyer modéré se trouvent toutefois bien souvent en présence de situations où l'arbitraire le dispute au grotesque. Dans certaines régions, on voit les pouvoirs

publics verser des subventions pour abaisser le coût des constructions alors que, d'un autre côté, ils exigent de la part des constructeurs d'immeubles à loyer modéré des taxes d'équipement, des droits de raccordement aux égouts ou des participations aux frais d'épuration des eaux, qui ont pour résultat d'annuler en tout ou partie les effets bénéfiques que l'on pouvait attendre de la subvention ou des facilités accordées en matière de terrain. A cela s'ajoutent d'autres difficultés, comme si certains services prenaient plaisir, alors que les coûts de construction ne cessent d'augmenter, à accroître encore les charges que doivent assumer les constructeurs et, à travers eux, les locataires.

On finit par se demander si les responsables de certaines mesures prises au titre de la sécurité ou de la surveillance n'ont pas conscience du fait que tout ce qui renchérit la construction entraîne inévitablement une augmentation correspondante du niveau des loyers. Alors que l'on construit des immeubles de mieux en mieux protégés contre l'incendie et de moins en moins combustibles, certains services jugent opportun d'accroître leurs exigences et d'imposer l'installation d'escaliers de secours, ainsi que d'autres mesures qui renchérissent encore le prix de la construction. Sous prétexte de défense civile, on impose des solutions onéreuses pour la création d'abris ou l'aménagement de portes toujours plus coûteuses, alors que l'on sait qu'en l'état actuel des techniques militaires, la défense civile n'est efficace qu'en dehors des zones directement atteintes par les projectiles et que, pour celles-là, les solutions simples, admises il y a encore quelques années, restent valables et coûtent beaucoup moins cher.

On pourrait également s'étonner de voir la peine qu'ont les services compétents à admettre que l'extension des villes doit se faire en hauteur et qu'en réservant suffisamment d'espaces verts, on peut parfaitement augmenter la densité d'habitation, c'est-à-dire le nombre de personnes logées à l'hectare. C'est seulement ainsi que l'on pourra efficacement lutter contre la spéculation et faciliter la construction d'immeubles à loyers modérés.

Le problème de la multiplication des logements bon marché, à la construction desquels les milieux économiques sont prêts à participer dans une mesure accrue, ne pourra trouver sa solution pour l'ensemble du pays *que dans la mesure où les pouvoirs publics admettront que, dès l'instant où les constructions n'ont pas un but lucratif et spéculatif, il faut tout faire pour en favoriser la réalisation.* (souligné par la Rédaction.) Il faut accorder des facilités de toute nature et consentir des exceptions à des réglementations dont la complexité ne peut se justifier que pour des immeubles commerciaux ou de luxe.

C'est à ce prix, mais à ce prix seulement, que la pénurie de logements pourra être surmontée, et à la condition encore que les services compétents pour se prononcer sur les requêtes en autorisation de construire examinent avec un zèle et une célérité accrus les projets qui leur sont présentés. Les services officiels ne devraient pas ignorer ce que représentent les intérêts intercalaires et l'on ne peut que déplorer *les délais invraisemblables qui s'étendent entre le dépôt d'une requête (souligné par la Rédaction) en autorisation de construire et la décision par laquelle l'autorité, qui connaît pourtant les immenses*

**Pour loger leurs habitants  
et attirer de nouvelles industries**

## **Comment Le Locle et La Chaux-de-Fonds combattent l'actuelle pénurie de logements**

Une enquête de J.-Cl. Duvanel

18

Dans quelles conditions, actuellement, la construction de maisons s'effectue-t-elle dans les Montagnes neuchâteloises ?

Il vaut la peine de se poser la question au moment où, au Locle comme à La Chaux-de-Fonds, le marché du logement reste très tendu. Depuis la fin de la guerre, en effet, dans ces deux villes, la statistique révèle que jamais — ou presque jamais — on n'a disposé d'un appartement libre.

Malgré leurs efforts diligents, les autorités ne parviennent donc pas à apporter une solution définitive à ce problème. La population augmente sans cesse. Les constructions industrielles se développent. Il faut ouvrir des chemins nouveaux. Et la main-d'œuvre fait défaut dans le bâtiment.

On comprend, dès lors, que ce problème rebondisse si souvent au Conseil général de ces deux villes.

Dans un prochain article, nous étudierons la situation créée à Neuchâtel. Pour aujourd'hui, tentons de comparer les conditions dans lesquelles doivent se débattre Le Locle et La Chaux-de-Fonds, la première ville bénéficiant, au départ, d'un atout considérable : le prix avantageux des terrains qu'elle peut mettre à disposition.

### **Pas de spéculation au Locle**

Grâce à la politique prévoyante de ses autorités, Le Locle, depuis de nombreuses années, a acheté tous les terrains périphériques, ou presque. La spé-

---

besoins en matière de logements économiques, finit, après mille tergiversations, par donner son accord.

*Comme les magistrats sous la direction desquels se déroulent ces opérations de freinage, de renchérissement et de complications multiples proclament à travers tout le pays qu'ils s'efforcent de faciliter la construction massive de logements à loyer modéré, ceux qui frappent à leur porte en leur présentant des projets viables et désintéressés devraient pouvoir être assurés qu'à l'avenir ils seront bien accueillis et surtout que les directives seront données aux services compétents pour accélérer les procédures et alléger les obligations invraisemblables qui entravent et renchérisent aujourd'hui la construction de logements à loyer modéré. (Souligné par la Rédaction.)*

(Editorial de L'Ordre professionnel.)

culution ne peut donc intervenir et c'est pourquoi, aujourd'hui, elles les revendent aux futurs propriétaires de maisons locatives ou familiales au prix invariable de 3 fr. 50 le mètre carré.

Pour les constructions industrielles, les conditions sont à peu près les mêmes.

En revanche, à La Chaux-de-Fonds, la situation est différente. La ville possède beaucoup moins de terrains communaux que Le Locle. Pour construire des maisons familiales, par exemple, il faut s'adresser maintenant à des propriétaires privés. Le prix du mètre carré, qui a doublé durant ces cinq dernières années, est plus élevé : 15 à 25 francs.

Certes, on n'atteint pas encore les prix que l'on pratique à Neuchâtel, par exemple. Mais il ne faut pas oublier que La Chaux-de-Fonds se développe sur des pâturages qui se vendaient 50 ct. le mètre carré. De bonnes affaires ont été réalisées ces dernières années par quelques propriétaires, mais personne n'a réalisé des fortunes en spéculant.

Sur le plan industriel, les cités montagnardes ont décidé de ne pas se faire de concurrence. C'est une heureuse politique et à La Chaux-de-Fonds aussi, on peut trouver, sous forme de droit de superficie, du terrain industriel à 4 fr. le mètre carré, sans qu'il soit situé à la périphérie.

### **Subvention à la construction**

Au Locle comme à La Chaux-de-Fonds, on a compris qu'il fallait encourager la construction du logement. Mais, placées dans des circonstances différentes, les deux villes n'ont pas choisi les mêmes méthodes.

Depuis 1951, Le Locle accorde des subventions aux constructeurs de maisons locatives ou de maisons familiales modestes. Dans le cadre de cette campagne, on a déjà dépensé ou promis un montant total de subventions s'élevant à 4 865 000 francs.

La subvention locloise, pour les immeubles locatifs, est fixée selon le barème suivant :

subvention de 1500 fr. par chambre dont le coût de construction est inférieur à 11 500 fr. ;

subvention de 1250 fr. par chambre dont le coût de construction varie entre 11 501 et 14 000 fr. ;

subvention de 1000 fr. par chambre dont le coût de construction varie entre 14 000 et 16 500 fr.

Pour les maisons familiales, une subvention de 5000 francs est accordée pour autant que le coût de la pièce ne dépasse pas 16 500 fr.

### **Garantie d'hypothèques**

A La Chaux-de-Fonds, on n'aurait jamais pu, financièrement, faire face à de telles charges. C'est pourquoi on a préféré garantir la deuxième hypothèque lors de la construction de maisons locatives afin que les propriétaires puissent obtenir un emprunt à un taux identique, qu'il s'agisse de la première ou de la deuxième hypothèque.

On a voulu, par là, favoriser une légère baisse du prix des loyers et permettre aussi d'assainir quelques quartiers. Certes, en cas de crise subite, le réveil