

Alerte à la spéculation sur le logement et les terrains

Autor(en): **Maret, A.**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 12

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125372>

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.

Alerte à la spéculation sur le logement et les terrains

par A. Maret, ancien conseiller d'Etat

13

Le problème du logement est un problème permanent.

Il n'y a jamais de solutions définitives, car les chiffres de la population augmentent sans cesse. D'autre part, il en est des habitations comme de toutes choses, elles vieillissent. Elles sont appelées à disparaître ou à être transformées. Dans le premier cas, elles doivent être remplacées par des immeubles neufs répondant aux exigences de l'hygiène moderne.

Celui qui travaille et élève une famille a le droit d'être logé dans des conditions normales. Le prix du loyer doit être adapté aux possibilités financières des diverses classes de la population.

La construction de logements pour personnes de situation modeste est difficilement rentable, c'est pourquoi la participation des pouvoirs publics est indispensable. La collaboration des autorités avec les institutions d'intérêt général (Sociétés coopératives d'habitation et fondations) doit être recherchée. Cette participation facilite la tâche de l'autorité et permet d'entreprendre la construction de logements avec des moyens financiers raisonnables.

Le contrôle des loyers est une institution de crise, ce qui veut dire qu'il faut envisager le moment où les mesures devront être rapportées. Le fait que dix-sept ans après la fin des hostilités le contrôle des prix est toujours en vigueur signifie que l'action entreprise pour mettre fin à la crise ne s'est pas traduite par un succès.

Le moyen le plus efficace pour mettre fin au contrôle des loyers est de placer sur le marché des logements en nombre suffisant. Lorsque la situation redeviendra normale, le contrôle des loyers n'aura plus aucune raison de subsister. La fin prématurée du contrôle se traduirait par une hausse des prix des loyers, ce qui aurait une influence sur la spirale des prix.

Le régime actuel ne constitue plus une mesure suffisante. Chaque année le nombre des logements non contrôlés augmente, du fait de la construction de nouveaux immeubles, et, chaque année également, le nombre des logements contrôlés diminue, du fait des démolitions.

Avec les années, si des mesures efficaces ne sont pas prises pour mettre fin à l'insuffisance du nombre des logements, le contrôle ne sera plus que d'un intérêt limité.

Il faut constater que les augmentations de prix autorisées par l'autorité fédérale sont parfois suivies d'une élévation du prix des loyers des logements non contrôlés, ce qui rend aléatoire l'établissement d'un équilibre entre le prix des loyers nouveaux et anciens.

Les garanties d'intérêts et les garanties d'emprunts consenties par les pouvoirs publics permettent d'obtenir des conditions qui, finalement, sont aussi favorables aux constructeurs que les subventions à fonds perdus.

L'augmentation du coût de construction est dû pour une part à la demande considérable d'immeubles d'intérêt public ou privé. S'il est désirable de freiner la construction d'usines et de bâtiments administratifs, il ne faut cependant pas se faire trop d'illusions. La construction de routes, d'hôpitaux et de bâtiments scolaires est la conséquence logique du développement de l'économie et de l'augmentation du chiffre de la population.

Dans une certaine mesure, l'augmentation du coût de la construction peut être freinée en appliquant des mesures de rationalisation et par la lutte contre la spéculation sur les terrains.

Dans ce domaine, la situation s'est considérablement aggravée et c'est là la conséquence de l'augmentation des besoins dans le monde de la construction et du génie civil, d'une prospérité économique qui permet à beaucoup de participer à des placements immobiliers, de la crainte d'une dévaluation qui fait rechercher ces mêmes placements souvent importantes et sans limites dans les prix d'achat. Il n'existe, dans notre pays, aucun moyen véritablement efficace pour lutter avec succès, sur le plan légal, contre la spéculation sur les terrains. Dans l'intérêt général, Confédération, cantons et communes doivent obtenir, par l'introduction de dispositions légales, le moyen d'empêcher une hausse effrénée des prix, même si ces mesures constituent une limite du droit de propriété.

En cas d'expropriation par les pouvoirs publics, on pourrait s'inspirer des modalités appliquées dans d'autres pays. Le prix des terrains expropriés pourrait être établi en tenant compte, d'une part, du rendement effectif des terres, et, d'autre part, du rendement fiscal des immeubles. Aucune démolition d'immeubles ne doit être autorisée tant que les locataires délogés ne sont pas assurés de retrouver des logements convenables.

L'impôt frappant les plus-values immobilières ne constitue pas un moyen suffisant pour lutter contre la spéculation. Le plus souvent, le vendeur tient compte, en fixant ses conditions, du montant des impôts qu'il aura à payer. Il s'agit en réalité d'une mesure fiscale qui contribue à l'augmentation du prix des terrains. Il serait équitable que les pouvoirs publics consacrent à la lutte en faveur du logement un montant supplémentaire correspondant au produit de cet impôt.