

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 8

Artikel: La régularisation du marché du logement

Autor: Weiss, Marius

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125481>

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: 05.02.2025

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

La régularisation du marché du logement

par Marius Weiss, président de la Coopérative d'habitation de Lausanne

17

Le numéro de mai de ce journal a publié sous ce titre un article très intéressant, écrit par M. Marendaz, chef de l'Office du logement de Lausanne, et proposant diverses solutions nouvelles pour tenter d'atténuer la différence toujours plus grande existant entre les loyers contrôlés et subventionnés et ceux dits «libres», soit de combler en partie le «fossé» entre ces deux genres de loyers.

Les deux premiers systèmes proposés appellent les plus expresses réserves, car ils me paraissent inapplicables dans l'état de notre législation. Je les commenterai brièvement ci-dessous.

1. Impôt sur les loyers anciens

Je dirai d'emblée qu'il ne peut pas être appliqué, à mon avis, sans une législation *fédérale* lui donnant une base *légale*, contrairement à ce que prétend M. Marendaz. Au surplus, il cite comme exemple les suppléments de loyer perçus des locataires dépassant les plafonds de salaires, en vertu de l'arrêté cantonal du 6 mars 1961.

Or ces suppléments, dont je conteste l'ampleur – je l'ai répété dans les instances ayant préparé l'arrêté – sont versés par moitié à la commune et au canton. Ce dernier en affecte le produit au Fonds cantonal du logement destiné à subsidier de nouveaux logements. C'est juste. Mais rien ne prévoit à quoi est affectée la part communale. Qu'en est-il?

Mais ce système des suppléments devient une véritable exploitation des locataires. Certains doivent dorénavant payer un supplément *plus élevé que leur loyer*. C'est notoirement exagéré. Et aucune différence n'est faite entre les logements coopératifs et les autres, ce qui est injuste. C'est la négation du système coopératif en matière de logements. Et l'on n'a aucunement tenu compte de la diminution considérable de la valeur de l'argent depuis quinze ans.

Puis, étant donné le montant élevé de la plupart des suppléments (de 600 à 1400 fr. par an), il est absolument exclu de ne le percevoir qu'une fois l'an.

Ensuite, voyons les conséquences administratives qu'entraînerait cet impôt: actuellement, l'Office du logement contrôle environ 6000 logements subventionnés. Le nombre des logements subventionnés sous contrôle (construits avant 1944) est d'environ 27 000 à Lausanne. Ce contingent serait soumis aux mêmes investigations que les logements subventionnés. Or, il est presque *cinq* fois plus élevé que le premier. Il faudrait donc quintupler le personnel appelé à contrôler la situation des locataires

de logements non subventionnés. Et ce contrôle devrait être exécuté chaque année pour être efficace.

Je ne m'étends pas sur la vague de récriminations et de mécontentement que soulèverait cet impôt que j'estime au surplus, je l'ai dit au début, *inapplicable* et *illégal*.

2. Caisse de compensation entre loyers anciens et nouveaux

Cette suggestion est beaucoup plus concevable, mais devrait être appliquée selon de tous autres critères que ceux proposés par M. Marendaz. Je l'ai proposé dans ce journal en 1953 (numéro de janvier). A ce moment, une seule hausse avait été décrétée par les autorités fédérales. On pouvait créer, lors des hausses suivantes, la Caisse de compensation permettant d'affecter le 50% de chaque hausse à cette caisse, les autres 50% restant acquis aux propriétaires. Peut-on maintenant l'appliquer, alors que cinq hausses ont été autorisées? A mon avis, on a manqué le coche et il sera difficile de l'instituer maintenant.

Le subventionnement à la personne est séduisant, mais nécessiterait aussi un appareil administratif coûteux et un personnel nombreux.

Il a en outre le défaut primordial de ne créer aucun logement nouveau. L'impôt sur les loyers anciens non plus, d'ailleurs. M. P. Marendaz le reconnaît fort bien lui-même.

3. Coût de la construction

La hausse massive du coût de la construction, de 50% de 1959 à 1963, a fini de déséquilibrer l'écart entre loyers anciens et nouveaux. Le «fossé» ne peut plus être comblé. Tant que la pénurie de logement durera, il faut des mesures *massives* d'abaissement du coût de construction. Actuellement, on prévoit des loyers de plus de 200 fr. par mois pour des logements *ouvriers* de trois chambres prévus dans des projets jouissant d'hypothèques à 2%.

Nous sommes donc entièrement d'avis avec M. Marendaz qu'il est nécessaire d'intensifier la construction de logements à loyers modérés. Mais pour abaisser les loyers nouveaux à un niveau acceptable pour des ménages ouvriers, l'aide des pouvoirs publics doit être considérablement augmentée, et les capitaux prêtés à 1½% au maximum. Il faut également, comme le préconise M. Marendaz, donner une *priorité absolue* à la construction de logements à but social. Pour arriver à ce résultat, il faut convaincre tous ceux qui ont à examiner ces projets, de le faire rapidement et sans créer des entraves chicanières à tout propos. Si les services communaux ne montrent pas

Contre les dangers de la pollution des eaux

Lettre adressée à toutes les communes de Suisse par l'ASPAN

18

plus de bonne volonté, et c'est le cas malheureusement dans un projet que je connais bien, que la commune construisse elle-même! L'attitude actuelle de certains services communaux est incompréhensible et de nature à rebuter les meilleures volontés.

Je ne m'étendrai pas sur les autres suggestions. On verra le succès remporté par l'initiative sur la spéculation foncière et comment un contrôle du prix des terrains à bâtir pourra être imposé. Je le souhaite, mais je ne me fais aucune illusion à ce sujet. D'ailleurs, l'initiative laisse au Conseil fédéral un délai de trois ans pour promulguer une loi à cet effet. Or, en trois ans, les spéculateurs pourront s'en donner à cœur joie...

Conclusion

Le problème des loyers est caractérisé par une anarchie totale. Aucun des remèdes proposés jusqu'à maintenant ne pourra l'améliorer. Nous courons à une situation catastrophique, surtout si le coût de la construction augmente encore, ce qui est *certain*. Et je pense que plus on étendra les contrôles, plus on compliquera la situation. Tant que la pénurie de logements durera, il faut construire sans arrêt. Et, corollaire important, il faut arriver à l'expropriation des terrains à bâtir là où les propriétaires refusent de les vendre. Mais cela, c'est une autre histoire, qui s'imposera à brève échéance.

P.-S. – A peine cet article terminé, il me tombe sous les yeux le numéro de juin du «Wohnen», dans lequel sont cités les plafonds de salaires admis par le *Conseil d'Etat* et la ville de Zurich pour les constructions à but social, appuyées financièrement par ces autorités. Les voici:

	Fr.
1. Logements à but social	13 000.—
Supplément par enfant	1 500.—
2. Logement dits «ordinaires»	18 000.—
Supplément par enfant	1 500.—

On voit d'ici l'énorme différence avec les plafonds vaudois, ancien et nouveau système, et pourquoi les suppléments de loyer perçus à Zurich sont bien inférieurs à ceux appliqués dans notre canton.

On demande même, à Winterthur, de calculer le plafond à raison de neuf fois le loyer (au lieu de huit actuellement) plus un supplément de 1 200 fr. par enfant.

Et le coût de la construction n'est pas plus élevé à Zurich qu'à Lausanne.

Que nos lecteurs tirent les conclusions qui s'imposent à la lecture de ces chiffres!

M. W.

L'épidémie de typhoïde de Zermatt a atteint un nombre considérable de personnes, dont quatre devaient décéder. Il y a tout lieu de croire que l'eau a été l'agent transporteur des bacilles. En tout état de cause, le Département fédéral de l'intérieur a écrit récemment aux gouvernements cantonaux que partout dans le monde la confiance en l'hygiène de notre pays, et plus spécialement en l'eau potable, avait été fortement ébranlée. «En conséquence, il faut tirer la leçon de cet événement tragique et prendre les mesures nécessaires afin d'éviter le retour d'une telle catastrophe.» Nous sommes certains que toutes les communes partageront cette opinion et que, conformément au vœu du Département fédéral de l'intérieur, elles donneront toute leur attention aux problèmes d'adduction ainsi qu'à ceux de l'évacuation des eaux usées et des ordures. Il est évident que dans la plupart des communes les frais qui en résulteront seront élevés. *Notre association a constamment rappelé à ce sujet qu'une utilisation judicieuse des deniers publics ne permet de trouver une solution rationnelle à ces problèmes que dans le cadre de l'aménagement local et régional.* D'une part, sans délimitation des zones à bâtir et fixation de la densité des constructions, il est impossible de déterminer les dimensions normales des installations. D'autre part, la construction en dehors des zones à bâtir d'édifices pour lesquels l'alimentation en eau et l'évacuation des eaux usées ne sont pas conformes aux règles de l'hygiène, compromet le but même des installations existantes et constitue un danger permanent d'épidémie. Nous tenons à réaffirmer avec force que les puits perdus ne garantissent pas une évacuation satisfaisante des eaux usées. *Une bonne réglementation suppose donc que l'emplacement et les dimensions des installations communales ou régionales de distribution d'eau, d'évacuation des eaux usées et de traitement des ordures soient fixés dans le cadre de l'aménagement local et régional; en même temps, on déterminera le périmètre dans lequel les constructions pourront être reliées au réseau d'eau et aux canalisations d'égouts. Il est indispensable, en outre, que les communes disposent que toutes les constructions autres qu'agricoles ne seront autorisées que si elles peuvent être reliées aux canalisations communales d'égouts et, dans la règle, au réseau d'eau public; des exceptions à cette dernière disposition seront tolérées lorsque le maître de l'œuvre apportera la preuve que l'alimentation en eau est garantie hygiéniquement d'une autre manière.*

A notre connaissance, aucune loi cantonale n'interdit aux communes d'introduire une telle réglementation. La