

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 5

Artikel: Financement de la construction aujourd'hui et demain

Autor: Baier, W.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126235>

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: 17.05.2025

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

Financement de la construction aujourd'hui et demain

par W. Baier,
fondé de pouvoir au Crédit Foncier Vaudois

57

«Le financement de la construction aujourd'hui et demain», voilà, n'est-il pas vrai, un sujet vaste et qui pourrait nous conduire fort loin pendant très longtemps. Le logement en particulier, et qui représente une tranche importante de la construction, est capital pour chaque personne et l'on comprend que la population soit sensibilisée dès qu'il s'agit du problème des appartements, de leur prix de revient ou de leur valeur locative. De nombreuses commissions fédérales ou cantonales se sont préoccupées de cette question, les autorités en délibèrent périodiquement et pourtant le problème subsiste, s'il ne prend pas de l'importance d'année en année. En présence de la hausse du coût de la vie qui, au cours des années antérieures tout au moins, a entraîné un accroissement du prix de revient de la construction et par conséquent des loyers, il est parfaitement légitime que l'on s'inquiète. Le but de votre union: «l'amélioration du logement», est donc du plus haut intérêt. Cette amélioration doit tendre à mettre à disposition de la population des logements en nombre suffisant, équipés selon les nécessités sanitaires modernes et à des prix correspondant aux possibilités des occupants présumés. Or, n'est-ce pas là un dilemme difficile à résoudre dans les temps actuels? On a poussé très loin le confort, parfois même le luxe, et l'on s'aperçoit qu'il coûte cher. Au moment de la raréfaction des capitaux, cela conduit à rendre de plus en plus complexe le problème de la mise à disposition d'appartements à loyers modérés, ceux-là pourtant qui seraient le plus nécessaires.

Pour traiter le sujet que vous avez demandé, nous serons obligés d'en effleurer certains aspects, de manière à pou-

voir nous étendre davantage sur ces éléments en rapport plus direct avec le problème du logement qui vous intéresse certainement le plus.

Par mesure de clarté, nous verrons d'abord le problème du financement, c'est-à-dire les moyens à disposition pour assurer les fonds nécessaires à la construction, les formes et les particularités de ce financement. Puis nous parlerons quelque peu de la construction en général pour développer davantage une de ses branches, celle de l'édification du logement.

Dans notre pays, le financement de la construction s'opère par une multitude d'institutions qui, à l'échelon local, régional, cantonal ou même national, s'efforcent de mettre à la disposition de la propriété foncière des capitaux à long terme à des conditions aussi stables et avantageuses que possible.

C'est cependant aux banques cantonales, établissements officiels, qu'incombe en grande partie le rôle d'accorder les crédits nécessaires. Les grandes banques commerciales ne pratiquent généralement pas les prêts hypothécaires, sauf par le canal de leurs institutions spécialisées, telles que le Crédit Foncier Suisse ou la Banque Hypothécaire Suisse. Elles limitent leurs avances garanties par des gages immobiliers à des crédits exploitables sous forme de compte courant; ces prêts revêtent la forme d'un crédit commercial ou de construction.

Indépendamment des banques, caisses d'épargne et de crédit mutuel système Raiffeisen, toute une série d'institutions publiques exercent une grosse influence sur la construction en Suisse. C'est le cas des caisses de pensions, fonds de prévoyance, sociétés privées d'assurances, Fonds de l'assurance vieillesse et survivants, Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents, fonds de placements immobiliers divers. A cette énumération viennent s'ajouter les gérants de fortunes, c'est-à-dire les notaires, avocats, agents d'affaires, sociétés fiduciaires, qui, fréquemment, assument la garde et la gestion d'importants capitaux et contribuent certainement aussi, dans une mesure non négligeable, au financement du crédit hypothécaire.

Les fonds de placement constituent une forme de crédit collectif, dont l'activité vise à acquérir des immeubles en plus ou moins grand nombre et, par conséquent, à faciliter la construction de logements. Ce système a été introduit assez récemment en Suisse, alors que les Investment Trusts se sont développés plus rapidement dans d'autres

qui l'estimait beaucoup. Des citations d'autres penseurs catholiques français, le Père Dominique Chenu, le Père de Lubac, Jacques Maritain et d'autres viennent confirmer que ce document est l'aboutissement d'un travail de réflexion entrepris depuis la fin de la guerre particulièrement en France.

Les considérations émises par Paul VI ne marquent pas une évolution de l'enseignement de l'Eglise. Cependant, on peut noter une certaine vigueur et une netteté plus grande sur la subordination de la propriété privée à l'utilité publique, le rôle nécessaire de l'Etat comme promoteur indispensable de la réalisation du bien commun et sur la possibilité de remplacer le service militaire par un service social.

«Gazette de Lausanne», L. R.

pays, notamment aux Etats-Unis. Actuellement, leur progression marque le pas chez nous. Ils accusent même un certain recul, surtout en raison de la pénurie de capitaux qui a provoqué la hausse du taux de l'intérêt des valeurs à revenus fixes. La statistique de la Banque Nationale dénombrait, à fin septembre 1966, 114 fonds de placement suisses traitant les titres, les marchandises ou les immeubles. A la même date, les parts en circulation s'élevaient à 22 280 000 pour 5,8 milliards de francs. Dans le secteur qui nous intéresse plus particulièrement, il existe 50 fonds de placement à caractère purement immobilier. Ces derniers ont incontestablement joué, depuis quelques années, un rôle considérable dans le financement et la construction de nouveaux logements. A ce propos, il est intéressant de relever que le Conseil fédéral, et après lui les Chambres, considérant le développement de ces fonds de placement, jugèrent nécessaire de promulguer une loi régissant ces institutions et donnant un minimum de garanties aux porteurs de parts. Cette loi sur les fonds de placement, votée le 1er juillet 1966, est entrée en vigueur tout récemment, le 1er février 1967. Il faut considérer que cette législation facilitera le développement harmonieux, dans notre pays, d'une institution nouvelle, déjà fort répandue à l'étranger et utile au développement de la propriété bâtie.

Après avoir passé rapidement en revue les organes distributeurs du crédit, il convient d'examiner succinctement les divers instruments servant à l'approvisionnement en capitaux.

L'emprunt public par obligations est le système idéal de financement. Sa durée – de douze à quinze ans actuellement en moyenne – permet d'investir à long terme les capitaux empruntés. Ce genre de financement est toutefois réservé aux instituts jouissant de la confiance du public, qui ont une solide assise financière assortie, la plupart du temps, de la garantie de l'Etat. C'est le cas, notamment, des banques cantonales. Le total des émissions d'emprunteurs indigènes sur le marché suisse en 1966 a atteint 3 milliards de francs. La part des banques s'est élevée à 540 millions de francs. Sur ce dernier chiffre, plus de 500 millions ont été empruntés par les banques cantonales pour financer leurs opérations hypothécaires. Ces chiffres démontrent, à eux seuls, combien est important, toutes proportions gardées, le rôle que joue dans le financement de ce crédit le système des emprunts par obligations.

La lettre de gage est un autre instrument très apprécié de financement. Deux centrales d'émission ont été créées en vertu d'une loi fédérale du 25 juin 1930: celle des banques cantonales et celle des établissements spécialisés dans le crédit hypothécaire. Le but de ces institutions est de fournir à leurs membres, sans intention de lucre, des prêts à long terme à un taux d'intérêt aussi réduit et stable que possible.

En 1966, le montant prélevé sur le marché par les deux centrales de lettres de gage a atteint 289 millions de francs, ce qui représente environ le 10% du total des emprunts publics émis.

Dans les modes de financement à moyen terme, *l'obligation* ou bon de caisse est un instrument caractéristique de la technique bancaire suisse. Dans tous les pays, les banques acceptent, indépendamment des dépôts à vue ou à court terme, ceux à échéance fixe qui ne peuvent être retirés qu'après une durée ou moyennant un délai de dénonciation assez long. En revanche, ce qui est particulier aux banques suisses, c'est qu'elles reçoivent en tout temps des dépôts en sommes rondes, dont le remboursement au pair s'effectue après trois à huit ans. Contre ces dépôts, elles délivrent immédiatement, au guichet, des obligations de caisse nominatives ou au porteur. Munis de coupons d'intérêt, ces titres sont des papiers-valeurs qui, non cotés en bourse, ne subissent pas de fluctuations de cours. Mais leur porteur a toujours la faculté d'en négocier la reprise par la banque émettrice. Au 31 décembre 1965, le montant total des bons de caisse émis en Suisse s'élevait à 12,3 milliards de francs, représentant le 13,9% de l'ensemble des fonds empruntés par nos établissements financiers.

Les dépôts d'épargne fournissent aussi aux banques une part importante de leurs fonds à court et moyen terme. Les capitaux ainsi récoltés constituent un fonds de roulement qui peut être employé en bonne partie au financement d'opérations de crédit hypothécaire. Bien que, théoriquement, un certain déséquilibre puisse se produire entre la durée des dépôts et celle des prêts, le risque n'est pas très grand. Au 31 décembre 1965, le montant total des dépôts d'épargne dans l'ensemble des établissements bancaires suisses s'élevait à 28,5 milliards de francs. Cela représente plus de 30% du total de leurs fonds étrangers. De leur côté, *les primes et cotisations* qui sont encaissées par les sociétés d'assurance publiques et privées, par les caisses de pensions et autres institutions de prévoyance

jouent un rôle non négligeable. En 1965, en effet, le montant des primes perçues par l'ensemble des sociétés suisses d'assurances a atteint 7,8 milliards de francs. Une partie importante de ces primes est destinée à des prestations dont l'échéance est à long terme et répond ainsi parfaitement aux conditions exigées par le marché hypothécaire. C'est la raison pour laquelle la plupart des institutions en question pratiquent ce genre d'opération pour placer une partie de leurs réserves techniques.

Si nous revenons maintenant sur le plan particulier des banques cantonales, lesquelles, comme nous l'avons déjà dit, jouent un rôle primordial dans le domaine du prêt hypothécaire, nous voyons, par le bilan au 31 décembre dernier des membres de l'Union des banques cantonales suisses, que les fonds recueillis par ces institutions se répartissaient comme suit, en pour-cent du passif:

Dépôts en Caisses d'épargne et livrets de dépôts	39,58 %
Obligations et bons de caisse	15,52 %
Emprunts par obligations	10,89 %
Emprunts auprès des Centrales de lettres de gage	7,92 %

Ces fonds, recueillis pour la plupart auprès de notre population laborieuse, de nos institutions de prévoyance ou de sociétés diverses, sont placés, pour la plus grosse tranche, en prêts garantis par hypothèques ou en placements hypothécaires, puisque ces derniers à eux seuls représentent, pour la même Union des banques cantonales suisses, un total de plus de 20 milliards sur un total d'actif de 33 milliards de francs.

Les considérations qui précèdent nous ont fait faire une rapide incursion dans le domaine du recrutement des capitaux destinés à notre économie et plus particulièrement au financement de la construction.

Voyons maintenant la construction elle-même et, dans ce secteur, le problème du logement en particulier.

Il convient à ce propos de situer tout d'abord l'évolution qui s'est produite dans notre vie économique-sociale puis de jeter un regard sur ses développements ultérieurs.

Après avoir évoqué ainsi les divers moyens à disposition pour le financement de la construction, c'est presque une lapalissade de dire que le crédit joue un rôle primordial dans ce domaine. Mais il convient de préciser que la Suisse est l'un des pays où l'endettement hypothécaire est le plus élevé. Le crédit est en effet un élément vital de notre

économie. A fin 1965, les prêts consentis par les soixante-deux plus grandes banques suisses à des entreprises et personnes privées s'élevaient à 23 milliards de francs environ. A cela s'ajoutaient 24,4 milliards placés par les banques en hypothèques, 3,2 milliards auprès des corporations de droit public et 5 milliards contre effets de change. Le total de tous ces crédits atteignait la somme considérable de 55,6 milliards de francs, soit presque 10 000 fr. par individu. Le chiffre de l'endettement théorique individuel dépasse donc le revenu moyen par tête d'habitant, estimé à 8500 fr. C'est pourquoi, chez nous, la hausse du taux de l'intérêt se répercute si fortement sur la formation des prix.

Or, il est clair qu'en période de pénurie de capitaux, comme celle que nous vivons actuellement, la part d'investissement couverte par le crédit a tendance à diminuer. Dès lors, les fonds propres prennent davantage d'importance. Les banques doivent souvent refuser des crédits qui, en d'autres temps, auraient pu être accordés. Tout récemment, le fonds de prévoyance d'une entreprise argovienne désirait construire, pour ses employés à famille nombreuse, un certain nombre de maisons à un et deux logements. La dépense s'élevait à 2,7 millions de francs. La caisse de pensions intéressée offrait d'en fournir le tiers et pensait obtenir le solde auprès d'une banque. On chercha donc à se procurer un crédit hypothécaire. Les avis des experts étaient favorables et l'entreprise elle-même cédait le terrain à 12 fr. le mètre carré. Tout semblait aller pour le mieux. Hélas, les unes après les autres, les banques consultées durent refuser la demande d'emprunt qui leur était présentée parce qu'elles ne disposaient pas de fonds à long terme en suffisance. Cet exemple, pris en Suisse alémanique, n'est pas unique. Des cas de même nature pourraient être cités en Suisse romande, comme aussi dans notre canton.

Le cas signalé d'une entreprise argovienne montre que la pénurie de capitaux agit de façon paralysante dans l'ensemble du pays. Mais la situation est encore plus tendue en Suisse romande, Neuchâtel mis à part, qui consomme depuis longtemps plus de capitaux qu'elle n'en produit. C'est la raison pour laquelle nous devons aujourd'hui nous procurer des fonds non seulement pour faire face aux besoins courants de l'aménagement du territoire et de la construction de logements, mais aussi pour rattraper notre retard dans le domaine industriel.

Si l'on examine l'évolution des investissements *dans la construction suisse en général*, on constate une nette ten-

dance au ralentissement, due précisément au manque de capitaux. Ce secteur totalise encore les deux tiers de tous les investissements. Il a passé de 4,08 milliards de francs en 1958 à 11,19 milliards en 1964. Par la suite, il s'est stabilisé. Si l'on tient compte de l'indice des prix à la construction et à l'équipement, les investissements, qui avaient plus que doublé dans la première phase (soit de 1950 à 1963), ont reculé de 2,3% d'octobre 1965 à octobre 1966, contre 3% pendant la même période 1964-1965. Cela signifie que la capacité du secteur de la construction n'a pas été utilisée en plein au cours de cette dernière année.

La part des investissements immobiliers dans le produit national brut s'est d'abord développée parallèlement à l'expansion effective, puisqu'elle a passé de 12,8 à 20,1% jusqu'en 1964. Par la suite, elle a reculé à 18,7%. Ainsi, pour la première fois, ces investissements ont augmenté moins rapidement que le produit national brut.

D'après les résultats de l'enquête du délégué aux possibilités de travail, les projets généraux pour l'année 1966 s'élevaient à 13,2 milliards de francs. Leur montant était ainsi de 3% inférieur à ceux annoncés pour 1965, mais il dépassait de 1,4 milliard de francs la valeur des travaux exécutés la même année. Ce dépassement avait été de 1,8 milliard de francs en 1965 et il avait même atteint 3,9 milliards en 1964. L'excédent de la demande de travaux a donc diminué au cours de ces trois dernières années. Comme une pénurie de capitaux et un ralentissement de l'essor économique font généralement abandonner certains projets, l'offre et la demande de travaux ont dû à peu près s'équilibrer. Cela a stimulé la concurrence entre les entreprises du bâtiment et favorisé des abattements de prix. Le coût de la construction s'est stabilisé, quand il n'a pas diminué. L'indice zurichois du coût de la construction de logements n'a augmenté que de 2,3% du début d'octobre 1965 au début d'octobre 1966, contre 3% de 1964 à 1965 et 6,3 % de 1963 à 1964. Il a baissé de 0,3 % du printemps à l'automne 1966.

Dans l'ensemble du pays, l'investissement intérieur général brut s'est stabilisé à un niveau élevé en 1966. Il a représenté, en chiffre rond, un quart du produit national brut. Peu de pays occidentaux consacrent aux investissements une part aussi importante de leur produit national.

A ce sujet, précisons que le produit national brut s'est élevé, en 1966, à 61,2 milliards de francs. (Revenu national: 50 milliards.)

Pour que le financement des travaux prévus pour ces prochaines années puisse être assuré dans les meilleures conditions possibles, il faut prévoir une exécution échelonnée sur une période prolongée.

Dans cet ordre d'idées, le nouveau programme multianuel des travaux publics et des commandes des pouvoirs publics à l'industrie et à l'artisanat, conçu essentiellement pour contribuer à stabiliser l'emploi dans la branche du bâtiment et dans les secteurs industriels qui en dépendent, c'est-à-dire pratiquement dans la plus grande partie de notre économie, rendra également de précieux services en matière de financement. Il permettra non seulement de prévoir les besoins futurs, mais aussi de les échelonner dans le temps suivant un ordre d'urgence soigneusement préétabli.



Une isolation peut-elle être efficace et relativement peu coûteuse à la fois ? Bien sûr !

La Pierrelaine de Flums est un matériau inorganique, ininflammable et incombustible, de volume constant : son feutre est souple et ne se tasse pas. Produit impourrissable puisque obtenu par fusion de roche alpine. Ces panneaux se découpent facilement au moyen d'un couteau, permettant une pose simple et pratique même à des endroits peu accessibles. Tels sont les critères de nos panneaux d'isolation pour le bâtiment, utilisés de plus en plus pour toutes les isolations

sans compression : constructions à double mur, éléments préfabriqués, colombages, toitures, ou isolation de cheminées. Exigez-les partout où une isolation efficace est indispensable !
Données techniques :
Coefficient de conductibilité thermique $\lambda = 0,035$ à 20°C
Epaisseurs : 3, 4, 5, 6, 8, 10 cm
Dimensions : 50 x 100 cm
Limites supérieures de température :
Pierrelaine 700°C
Liant max. 250°C

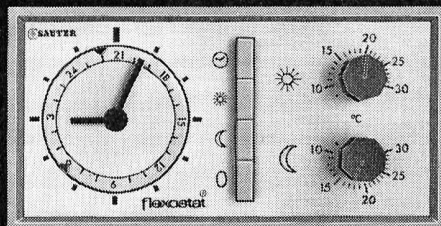
Fonderie Spoerry SA
8890 Flums
Téléphone (085) 3 11 48

Panneaux d'isolation type «bâtiment»



443f

habiter agréablement
construire rationnellement
chauffer économiquement
grâce au



flexotron[®] minor

L'installation de réglage pour chauffage «flexotron minor» avec télécommande vous garantit automatiquement, pendant tout l'hiver, la température ambiante désirée dans votre appartement. Vous pouvez, depuis votre appartement et selon les besoins, ajuster les valeurs de consigne et les temps de couplage pour la température diurne et de nuit.

La température ambiante maintenue pendant le jour et l'abaissement automatique de la température pendant la nuit, vous permettent des économies de combustibles remarquables. Une exploitation entièrement automatique conduit à une économie de combustibles allant jusqu'à 20 % en comparaison avec un service manuel.

I 156



SAUTER

Fr. Sauter S.A. 4000 Bâle 16
Fabrique d'appareils électriques
Tél. (061) 32 44 55, Télex 62 260

Bureaux techn. à Genève, Lausanne, Zurich, Berne, St-Gall, Aarau

A cet effet, et après un intervalle de quatre ans, le délégué du Conseil fédéral aux questions conjoncturelles et aux possibilités de travail a procédé au cours de l'été 1966, avec le concours des services cantonaux et communaux compétents, à une nouvelle enquête sur le programme des travaux publics et des commandes des pouvoirs publics à l'industrie et à l'artisanat.

Le volume des projets prêts à être exécutés s'inscrit à 14,3 milliards de francs, soit 39,9% de l'ensemble. La part de ceux dont le financement est assuré s'élève à 9,5 milliards. Pour le solde, les crédits nécessaires, soit 4,8 milliards, ne sont pas encore disponibles. Il y a donc là une preuve qu'actuellement c'est bien le manque de capitaux qui retarde l'exécution de nombreuses réalisations.

Les projets qui ne sont pas encore prêts à être exécutés donnent d'autre part une idée de l'ampleur des travaux publics dans un avenir un peu plus éloigné. Ils totalisent 21,6 milliards de francs. Dans ce chiffre, il faut relever une forte augmentation des projets de construction d'hôpitaux et d'asiles.

Pour sa part, le canton de Vaud est l'un des gros consommateurs de capitaux du pays. De 1960 à 1966, le seul Crédit Foncier Vaudois a prélevé sur le marché suisse, pour les besoins de la construction, au moyen d'emprunts à long terme et de bons de caisse, 605 millions de francs d'argent frais, dont un tiers à peine a pu être recueilli dans le canton. Et cela, bien entendu, sans parler des prêts que l'établissement a obtenus de la Centrale de lettres de gage, de la SUVAL et des fonds centraux de l'AVS, dont il est l'un des principaux débiteurs.

Il est juste de dire aussi que les grandes banques commerciales, au moyen de leur réseau de succursales, ainsi que les banques régionales, contribuent également à notre ravitaillement, mais on sait que les crédits à long terme les intéressent assez peu et ne constituent qu'une très faible partie de leurs affaires actuelles.

Les difficultés de financement provenant de la pénurie de capitaux sont d'autant plus regrettables dans le canton de Vaud que celui-ci est le seul où les établissements financiers ont la possibilité, en vertu de la législation cantonale, de financer jusqu'à concurrence de 90/95% la construction de logements à loyer bon marché. Au moment où l'on vient de passer du contrôle des prix au régime de la surveillance pour les appartements anciens, il serait souhaitable de pouvoir mettre sur le marché suffisamment de logements à loyer modéré, sans se heurter à des refus de crédits indépendants de la volonté des banques, afin que l'équilibre puisse se rétablir le plus rapidement possible.

Après cette incursion dans le domaine de la construction en général, qu'en est-il de celui du logement en particulier?

La Suisse, bien que n'ayant pas eu à déplorer les destructions qu'ont subies tant de pays européens au cours des deux dernières guerres mondiales, a souffert néanmoins d'une pénurie presque endémique de logements. Ce fait, imputable à diverses circonstances, l'est notamment au mouvement démographique. En l'espace d'un siècle, en effet, la population du pays a plus que doublé. De 2 393 740 personnes en 1850, elle atteignait le chiffre de 4 066 400 en 1930, celui de 5 429 061 au 1^{er} décembre 1960.

et se situait, d'après la dernière estimation connue, à 5 900 000 au 31 décembre 1964.

Il convient aussi de se rappeler que le fort contingent d'ouvriers étrangers a très certainement influencé le problème du logement chez nous. L'effectif de cette population ouvrière qui, à un moment donné, dépassait 700 000 unités a, dans une certaine mesure au moins, aggravé la pénurie de logements. Ce phénomène s'est d'ailleurs ressenti aussi, mais dans une moindre mesure, dans les pays qui nous entourent. A ce propos, nous lisons récemment que la proportion entre la population active et le nombre des travailleurs étrangers s'est élevée à 4% en République fédérale allemande, à 6% en Belgique, à 8% en France et à 26% en Suisse. Il suffirait d'un départ massif de ces travailleurs et de leur famille pour modifier de manière sensible les données du problème.

65

Quel fut le développement du marché du logement durant ce dernier siècle? La statistique ne répond que partiellement à cette question. Le nombre des ménages s'élevait à 527 960 en 1860; or, en 1960, on en dénombrait 1 594 000, ce qui représente une progression de plus de 300%. Durant ce siècle, le nombre des logements, qui était de 1 580 390 à fin 1960 – le chiffre n'est pas exactement connu pour 1860 – a certainement augmenté dans une semblable proportion, si ce n'est plus fortement encore. De 1960 à 1966, soit en sept ans, plus de 300 000 logements neufs ont été mis sur le marché.

Dans le secteur privé, la part de la construction de logements, dans les investissements immobiliers, après avoir atteint un maximum de 42,6% en 1961, est retombée en deux ans à 37,4%. Elle a repris par la suite, mais à un rythme assez lent. En revanche, les constructions de l'industrie et de l'artisanat ont suivi un mouvement inverse. Elles ont atteint leur maximum, soit 27% du total, en 1963, pour retomber ensuite à 23,5% en 1965, à la suite des mesures prises pour atténuer la surchauffe.

Toujours en ce qui concerne la construction de logements, rappelons que la Commission fédérale ad hoc avait estimé, en 1965, à 50 000 le nombre de logements qu'il aurait fallu construire annuellement pour rétablir l'équilibre sur le marché. Ce chiffre n'a jamais pu être atteint. Selon une estimation publiée par l'Association suisse pour encourager la construction de logements, cette production aurait rendu nécessaire un engagement annuel en capital de 4 milliards de francs environ. Or, il manquait environ 1,5 milliard pour que cette somme puisse être atteinte. Fort heureusement, comme nous le verrons plus loin, l'estimation de la Commission fédérale pour la construction de logements était exagérée.

Une activité soutenue a cependant continué de régner dans la construction de logements. En 1966, 20 896 appartements ont été terminés dans les 65 villes entrant dans la statistique, soit seulement 5% de moins qu'en 1965. Selon les dernières estimations de l'Institut de recherches conjoncturelles de l'Ecole polytechnique fédérale, une production annuelle de 42 000 logements sera suffisante de 1966 à 1970 pour rétablir, puis pour maintenir l'équilibre du marché suisse du logement. Bien qu'elle ait été un peu plus faible en 1966 qu'en 1965, la production de logements a dépassé celle qui est considérée comme nécessaire pour l'équilibre du marché. Ainsi, la pénurie qui subsiste dans plusieurs centres urbains devrait encore diminuer.

SABAG

BIENNE LUCERNE LAUSANNE

Notre choix est à l'avant-garde.

Grâce à une activité plus que cinquantenaire, nous avons acquis une grande expérience dans les branches de matériaux de construction, sanitaire et cuisine.

Voulez-vous plus que ce que la technique actuelle peut vous offrir pour votre agencement de cuisine? Alors décidez-vous pour les cuisines PINGUIN de SABAG.

Envoyez-nous une esquisse et faites-nous part de vos désirs, nous vous soumettons nos plans sans aucun engagement.

PINGUIN la cuisine moderne



SABAG + BAUMATERIAL SA, 2500 Bienne, Tél. 032 / 353 53

**SABAG Appareils sanitaires Lucerne SA, 6000 Lucerne
Tél. 041 / 399 22**

SABAG LAUSANNE SA, 1000 Lausanne, Tél. 021 / 26 90 31

Visitez nos expositions, vous y trouverez un choix très riche d'agencements sanitaires et de cuisines.

**Choisissez bien, choisissez sûr,
choisissez SABAG!**

Le nombre des appartements vacants a d'ailleurs nettement augmenté dans plusieurs localités.

Les annonces de projets de construction de logements ont évolué de façon irrégulière. Au premier trimestre de 1966, leur nombre était, dans les 65 villes suisses, de 37% plus élevé qu'une année auparavant. Après cette forte progression, il a varié en ayant cependant tendance à diminuer. Les permis de construction délivrés en 1966 ont porté sur 21 060 logements, ce qui représente une augmentation de 2% par rapport à 1965. Toutes les données disponibles permettent de penser que la situation du marché du logement continuera de se détendre en 1967. Il faut pourtant remarquer que, si la construction de logements doit se heurter aux difficultés que nous avons signalées, même lorsque l'initiative privée, animée des meilleures intentions, s'efforce de créer des conditions de départ pour ainsi dire idéales, on court le risque de voir la production d'appartements tomber en dessous des besoins prévus.

Les recherches du délégué aux possibilités de travail démontrent que d'énormes tâches attendent les pouvoirs publics; elles ne doivent cependant pas nous faire oublier l'urgence de celles du secteur privé, et plus spécialement de la construction de logements. Cette importance peut se mesurer au capital investi dans les maisons d'habitation, indépendamment du rôle social que représente la construction de logements. On évalue à environ 1,85 million le nombre actuel des appartements dans notre pays et le total des loyers payés par année atteint aujourd'hui plus de 2,86 milliards de francs. En capitalisant ce montant à 6%, on obtient une valeur de 48 à 50 milliards pour

l'ensemble des immeubles à usage d'habitation. C'est là un capital très élevé, *qui a été financé, pour la plus large part, par l'économie privée, c'est-à-dire par la grande masse des épargnants*. En effet, la part que représentent les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics ou réalisés directement par ces derniers s'élève à environ 12 à 14% de l'ensemble des logements. Depuis 1950, où une décision du peuple suisse mit fin au régime des subventions, la construction contrôlée par les pouvoirs publics est toujours restée inférieure à 10% de l'ensemble de la construction de logements.

Il ne pourra guère en être autrement à l'avenir, car même les pouvoirs publics – que ce soit la Confédération, les cantons ou les communes – devraient finalement s'adresser de façon accrue au marché des capitaux s'il leur fallait accorder des subventions dans des proportions dépassant par trop le cadre de leurs possibilités financières.

Après avoir examiné tant le financement de la construction que plus particulièrement celui du logement selon ses possibilités actuelles, que pouvons-nous dire quant à ses perspectives futures?

Il convient d'abord de rappeler que le Conseil fédéral, soucieux de l'évolution du problème du logement, avait désigné, en 1965 déjà, une Commission d'experts qui s'est livrée à des études fort intéressantes et suggestives.

Cette commission était composée de cinq *groupes de travail* chargés d'approfondir, chacun dans sa sphère d'activité, certains éléments particuliers du problème. Il s'agissait, à l'époque, de préparer l'ordonnance d'exécution de la loi fédérale sur l'encouragement à la construc-



fait connaître
les programmes officiels
de la télévision
de la radio
de la télédiffusion

tient au courant ses lecteurs
de l'actualité mondiale,
politique et sportive,
de la vie musicale,
de la production cinématographique,
de la mode, etc.

**le seul magazine hebdomadaire édité,
rédigé et imprimé en Suisse romande**

tion de logements du 19 mars 1965, afin de lui assurer un maximum d'efficacité.

Le premier groupe s'est occupé particulièrement des questions de planification, d'organisation technique et de recherche en matière de construction pour déterminer quelle pourra être la contribution de l'industrie du bâtiment à l'encouragement de la construction de logements. La commission est d'avis que c'est à l'Etat qu'incombe de créer les bases et conditions nécessaires à la meilleure exécution possible des tâches de notre temps. Elle estime toutefois qu'il convient de développer l'initiative privée sans trop la limiter par des mesures dirigistes, la libre concurrence pouvant, selon elle, seule conduire aux meilleures solutions.

69

La nécessité de rationaliser la construction a fait apparaître de nouveaux aspects de la technique. La production impose de lourdes exigences pour être plus économique et l'édification de logements dépendra toujours plus des méthodes employées. Cette évolution ne doit toutefois pas se faire au détriment de la qualité et il est indispensable de tenir compte des besoins de l'individu, dont l'amélioration des revenus a accru les exigences et modifié profondément les habitudes. Forme et genre d'habitat évoluant avec le développement rapide de la technique, il doit être tenu compte dans la planification actuelle des besoins de demain.

Le deuxième groupe a étudié de très près les questions d'aménagement national, régional et local, afin de déterminer les solutions susceptibles de permettre une réalisation rapide des projets de construction et le règlement des questions d'urbanisme et d'architecture.

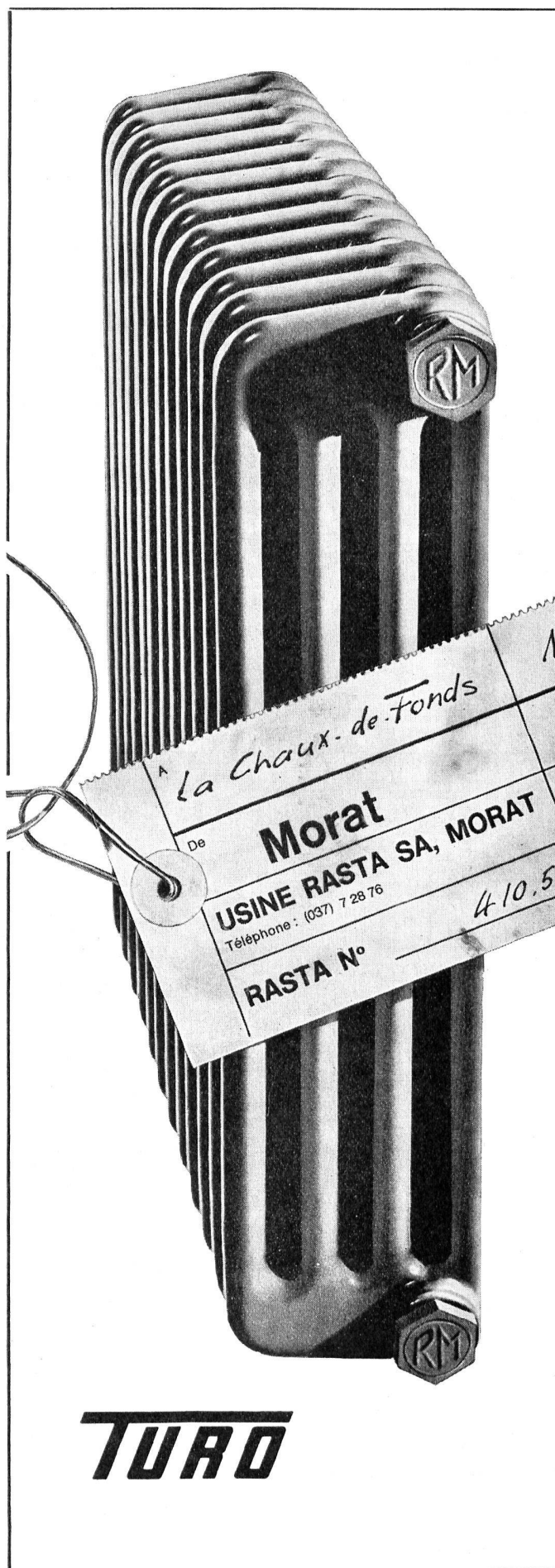
La structure fédéraliste de la Suisse favorise le développement de bas en haut de l'aménagement du territoire. Or, si l'on veut, grâce à la rationalisation, assurer des loyers raisonnables, procurer aux habitants un équipement collectif avantageux et de bonnes liaisons avec les centres et lieux de travail, il doit être tenu compte de plans d'ensemble dont certains éléments se situent au niveau national.

L'article 4 de la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction est ainsi conçu :

«La Confédération favorise le développement harmonieux de l'habitat à longue échéance et accorde des subventions pour les frais du plan d'aménagement national et des plans d'aménagement régionaux et locaux en tant qu'ils servent à ce but.»

La Confédération doit donc connaître les investissements qui sont judicieux à longue échéance. Si l'encouragement à la construction se fait sans idée directrice, on court le risque de voir les efforts tendre trop exclusivement vers la satisfaction de besoins immédiats, certes légitimes, *mais sans rapport direct avec l'intérêt général*. Il convient, en outre, d'établir une sage discrimination entre les terrains à bâtir et l'aire agricole.

Ici, nous pouvons ouvrir une parenthèse pour signaler plusieurs initiatives heureuses pour l'avenir du logement. La presse a parlé récemment du travail confié à des spécialistes par plusieurs communes pour l'étude de la région lausannoise (Ger 1). L'ouvrage qui est résulté de cette initiative a été publié dans les cahiers de l'aménagement régional et sera certainement suivi de décisions touchant le plan d'extension de la région lausannoise. Dans le même



ordre d'idées, la Municipalité de Lausanne vient d'organiser un inventaire détaillé des logements qu'elle ne possédait pas jusqu'à ce jour et qui sera sans nul doute très utile.

Le troisième groupe avait pour mission d'étudier les diverses possibilités de réformer les règlements et prescriptions qui entravent l'accroissement de la productivité dans le domaine de la construction. Il faut favoriser et accélérer avant tout la collaboration entre les communes pour réaliser un judicieux aménagement régional. Les mesures de rationalisation découlant de la revision de prescriptions légales, considérées séparément, ne permettront que de modestes économies. En revanche, la somme des différents allègements ainsi obtenus pourra provoquer d'appréciables réductions de frais. Mais les locataires n'en bénéficieront que si l'on parvient à rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché des terrains, des capitaux, de la construction et du logement. Cela nécessite un instrument juridique bien ordonné, répondant aux exigences actuelles.

Le quatrième groupe était chargé d'étudier la possibilité de construire des ensembles plus grands afin d'obtenir une rationalisation plus poussée des méthodes de construction et de bénéficier ainsi d'une normalisation inhérente à la production en série.

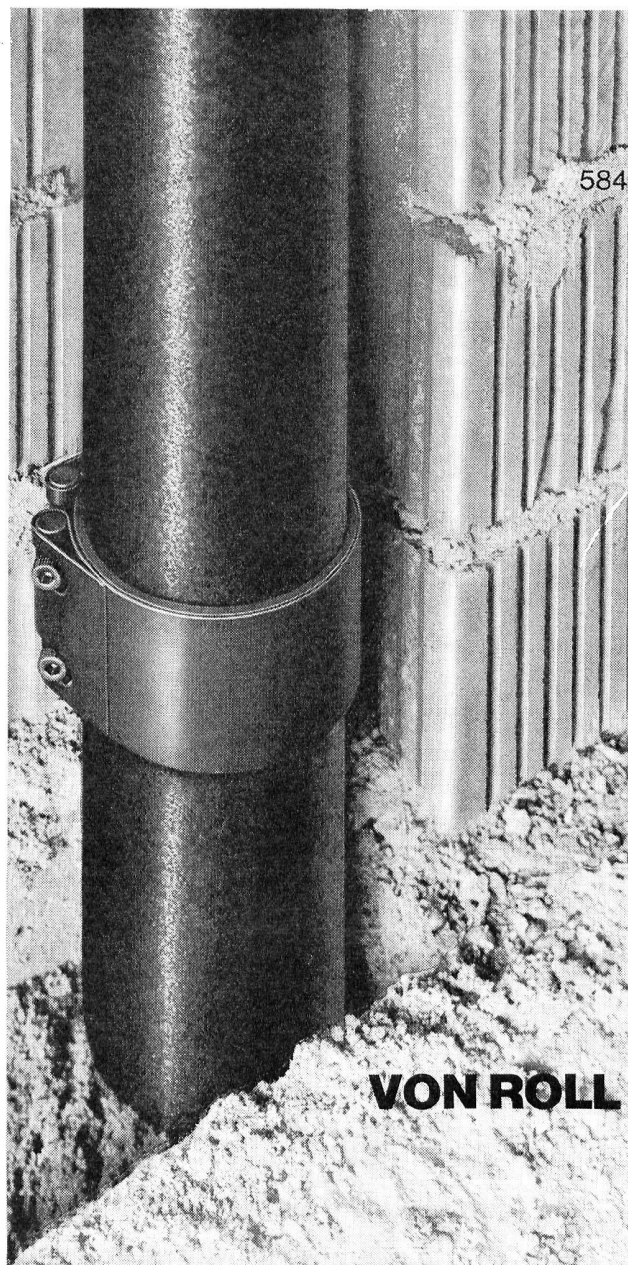
Les projets d'une certaine importance exigent évidemment des moyens financiers considérables. Les experts ont estimé que les crédits de construction devaient être octroyés en une seule fois, même s'ils concernent plusieurs terrains séparés. En revanche, la mise à contribution peut être échelonnée au fur et à mesure de l'exécution des travaux, afin de ne pas grever de façon excessive le marché des capitaux.

Enfin, le cinquième groupe, dont M. Dupraz fait partie, a voué toute son attention aux problèmes que pose le financement de la construction de logements. Les experts ont donné toute une série de recommandations, demandant notamment aux caisses de retraite et autres institutions de prévoyance, aux fonds immobiliers et entreprises privées de s'intéresser davantage au financement de la construction de logements. En outre, moyennant certaines conditions techniques, la Confédération peut accorder son aide financière jusqu'à 50% de l'investissement.

Il est certain que tout doit être fait pour mettre en pratique, sur une grande échelle, les recommandations de la Commission fédérale. Dans les circonstances présentes, il ne suffit plus de mettre de nouveaux logements à n'importe quel prix sur le marché. Le coût de la construction, même pondéré par les circonstances du moment, a atteint un niveau tel que les loyers sont devenus prohibitifs pour beaucoup de citoyens. Si l'on continuait dans cette voie, on aboutirait à plus ou moins brève échéance à une crise extrêmement grave. Il ne s'agit donc plus essentiellement de produire davantage de logements, mais bien de les construire à meilleur compte.

Les recommandations de la Commission fédérale s'appliquent à l'ensemble des travaux à effectuer par l'industrie du bâtiment, c'est-à-dire également à ceux des services publics. Il s'agira aussi d'éviter qu'un abaissement des prix de la construction ne soit annihilé par une hausse correspondante du coût d'autres travaux. On peut y parvenir en unifiant les dispositions légales en matière de

71



VON ROLL

**Les conduites d'écoulement
en fonte ne posent plus
de problèmes à l'architecte**

Grâce au nouveau

collier d'union VON ROLL

elles exigent peu de place
et peuvent être posées
dans les plafonds et parois minces

VON ROLL S.A., Usine de Klus,
4710 Klus