

# Un problème permanent

Autor(en): **Maret, Arthur**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **39-40 (1967)**

Heft 8

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126289>

## **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.

# Un problème permanent

par Arthur Maret

37

En dépit de l'adoption d'une nouvelle loi fédérale concernant la construction de logements, on n'enregistre aucune amélioration sérieuse de la situation en Suisse.

Dans son message aux Chambres fédérales de 1964, le gouvernement reprend un point du programme de la Commission extra-parlementaire:

«L'aide de la Confédération doit être poursuivie jusqu'au moment où le marché dans son ensemble aura retrouvé son équilibre.»

Cette affirmation démontre que les auteurs du projet de loi se sont contentés d'un examen superficiel du problème. Celui qui est à la recherche de solutions satisfaisantes sait que le problème du logement est permanent. Si dans un Etat, dans une région, dans une agglomération urbaine, des salariés ne trouvent pas la possibilité de se loger d'une manière convenable, à des conditions financières en rapport avec leur revenu, cela signifie qu'il y a crise du logement.

Si les autorités responsables, avec la collaboration des institutions créées dans ce but (Coopératives d'habitation et Fondations du logement) interviennent avec succès, la crise se trouve résorbée. Si après cela, satisfaits, on démobilise, comme le prévoit le Conseil fédéral dans son message, fatalement la crise fait à nouveau son apparition pour les raisons suivantes:

Augmentation constante du chiffre de la population; vieillissement des immeubles qui, par la suite, sont livrés à la pioche des démolisseurs; au centre des villes, transformations d'immeubles locatifs en immeubles commerciaux et administratifs, assurant aux propriétaires un revenu plus satisfaisant; désir légitime de personnes âgées au bénéfice de certaines ressources comme l'assurance vieillesse de conserver le plus longtemps possible un logement; ambition d'un certain nombre de jeunes de posséder en propre leur «chez-soi». Aux facteurs secondaires, il faut ajouter la diminution régulière des exploitations agricoles, se traduisant par l'établissement dans les villes d'un certain nombre de personnes venant des régions campagnardes.

La nouvelle loi fédérale prévoit la construction, à peine amorcée à l'heure actuelle, de 25 000 logements en l'espace de cinq ans, soit 5000 par année. Ces chiffres sont insuffisants, si l'on se souvient que, jusqu'en 1950, 10 000 logements étaient construits chaque année avec l'appui des pouvoirs publics.

D'autre part, en ce qui concerne le point essentiel du problème: le financement, la loi de 1965 ne contient pas

l'amélioration espérée, comparativement, à celle de 1958 qui s'est révélée insuffisante. Et pourtant la situation sur le marché financier s'est singulièrement aggravée. Les deux lois de 1958 et 1965 prévoient une participation des pouvoirs publics sous forme d'une prise en charge d'une partie des intérêts hypothécaires à raison de 2%. Or, comme relevé précédemment, en 1958, il était possible de consolider les prêts hypothécaires en 1<sup>er</sup> rang au taux de 3½%. Ces conditions sont dépassées. Il n'est plus possible de traiter directement avec un établissement financier à moins de 4¼ et 4½%. Mais encore faut-il trouver les établissements qui acceptent d'avancer des fonds à ces conditions.

J'ai assisté l'an dernier à l'assemblée générale d'un établissement financier. Au moment de la présentation des comptes, le représentant de la direction a fait la déclaration suivante: «Durant de nombreuses années, nous nous sommes intéressés au financement de la construction, aujourd'hui c'est chose terminée, car nous pouvons très facilement placer les fonds qui nous sont confiés à des conditions beaucoup plus intéressantes et offrant toutes les garanties de sécurité désirables.»

En ce moment, la Confédération emprunte sous forme de bons de caisse à 5%. Les emprunts des cantons et des communes se font à raison de 5, 5¼ voire 5½%. Les entreprises hydro-électriques, qui ont un caractère officiel ou semi-officiel, cherchent de l'argent à 5¾%. Qui, après cela veut faire appel à la générosité des banquiers en faveur des mal logés!

Porter le taux des prêts hypothécaires à 5% et plus se traduira par une nouvelle hausse importante du prix des logements. La situation difficile pour les constructeurs sur le marché des capitaux est en partie le résultat de la politique plus que bienveillante pratiquée par le Gouvernement fédéral à l'égard des financiers. C'est à l'instigation de ces derniers que l'on a pris des mesures qui se sont traduites par le départ des capitaux étrangers.

A l'assemblée tenue à Villars-Ollon, le président des banquiers a déclaré: «De l'argent, il y en a», mais ces messieurs exigent avant tout le retour au marché libre. Grâce à la loi de 1965, le régime de la surveillance, cela signifie la libre discussion entre propriétaires et locataires. Mais en régime de crise, on sait ce que cela signifie, en dépit des mesures destinées à protéger les locataires.

A fin 1969, ce sera le retour au marché libre. Or, le Conseil fédéral sait parfaitement que les mesures déjà prises et

celles encore envisagées se traduiront par une hausse importante des loyers.

Dans son message aux Chambres fédérales, le gouvernement a déclaré que le retour au marché libre est une nécessité. Il se base sur l'avis de la Commission fédérale pour la construction de logements. Mais ce que le gouvernement se garde bien de préciser, c'est que si ladite commission est favorable au retour du marché libre, elle en a indiqué clairement et à différentes reprises le prix dans son rapport de 1963. A la page 33 de ce rapport, il est écrit que le retour au marché libre pourra se traduire par une hausse totale de 60% pour les logements anciens, ce qui conduira à une montée de l'indice général des loyers de 33% et de 5½% du coût de la vie.

On peut admettre que dans les circonstances actuelles des hausses de 5 à 10% sont justifiées, celles de 20 à 30% le sont beaucoup moins. Et cependant, grâce à l'introduction du régime de la surveillance, on enregistre des hausses de 50, 60, 70, voire même de 100%.

On peut aussi admettre, du fait qu'il y a certainement 1 200 000 logements en Suisse, que l'ensemble des charges nouvelles représente, pour les locataires, plusieurs centaines de millions de francs.

Ce qui frappe ceux qui, comme l'auteur de ces lignes, sont en plein de la mêlée, c'est le scepticisme affiché par un nombre considérable de locataires, de toutes conditions sociales, en ce qui concerne les mesures de protection. Un très grand nombre se refusent à faire usage de ces mesures, prévues par le régime de la surveillance, par crainte de représailles de la part des propriétaires. Ils savent que ces derniers sont à peu près maîtres de la situation du fait de la crise. Même scepticisme en ce qui concerne de nouvelles mesures envisagées sur le plan parlementaire. C'est pourquoi, instruit des expériences récentes, je ne crois pas à un résultat pratique des propositions tendant à introduire dans le Code des obligations des dispositions destinées à renforcer la protection des locataires.

Tant que la crise du logement sera une réalité, la majeure partie des intéressés préféreront accepter les conditions qui leur sont imposées, dans la crainte de subir des mesures de rétention de la part des représentants de la propriété bâtie.

Il n'y a en réalité qu'une seule solution valable: construire, afin de revenir à une situation normale. A ce moment-là, l'égalité sera rétablie entre propriétaires et locataires.

Il y a quelques millénaires, un auteur sacré donnait déjà des conseils aux constructeurs:

«Quand tu veux construire une tour, assieds-toi et calcule la dépense.»

Ce conseil, les législateurs de 1958 et 1965 paraissent l'avoir ignoré! Combien manque-t-il de logements en Suisse? Combien de 4, 3, 2 et 1 pièces? Combien de logements à mettre à disposition des économiquement faibles? puis de locataires appartenant à d'autres classes sociales? Dans quelles mesures les diverses régions du pays sont-elles touchées par la crise. A vrai dire, personne n'en sait rien, parce que la chose n'a jamais été sérieusement étudiée.

En refusant, en 1965 (malgré l'aggravation du taux de l'intérêt et une hausse du coût de construction évaluée à 70%) d'améliorer les principales dispositions prévues par la loi de 1958, l'autorité fédérale a marqué sa volonté de faire supporter avant tout par les constructeurs et les locataires les conséquences de la situation actuelle du marché de la construction.

Les mesures suivantes s'imposent: Etablissement d'un inventaire de la situation actuelle, afin de permettre une reprise rationnelle de la construction de logements; mise à disposition, comme prévu par la loi fédérale, des capitaux nécessaires aux Coopératives d'habitation pour reprendre leur activité, ces capitaux étant avancés par la caisse fédérale; révision de la loi de 1965 de manière à permettre aux constructeurs de compenser entièrement l'aggravation du prix de toutes choses intervenue depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1958.

Comme la crainte de l'électeur est, pour les partis de conservation sociale, le commencement de la sagesse, ce n'est que pour autant que les locataires, aujourd'hui subissant la loi de l'offre et de la demande, marqueront leur défiance à l'égard du régime, que l'on peut espérer compenser la pression qu'exercent sur le pouvoir de grandes organisations économiques telles que l'Association des banquiers, l'Association des intérêts immobiliers et l'Union des arts et métiers.

Mais en attendant, nous estimons qu'il est nécessaire de créer une Communauté du logement, groupant toutes les organisations du monde du travail et celles intéressées à l'établissement d'une situation normale du logement.