

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: 10

Artikel: Les difficultés de financement de la construction de logements

Autor: Nydegger, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126323>

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>

Les difficultés de financement de la construction de logements

Exposé présenté à l'assemblée des délégués de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, le 6 mai 1967, à Lucerne, par A. Nydegger, professeur, à Saint-Gall.

22

Les constructeurs savent tous par leur propre expérience à quel point les intérêts hypothécaires ont augmenté ces derniers temps; ils savent que mainte banque fait preuve de réserve dans l'octroi de crédits de construction et d'hypothèques, plus spécialement d'hypothèques au second rang. De plus, ils peuvent prouver, en s'appuyant sur des cas précis, que ces difficultés ont entravé la construction de logements. Ils sont donc fort bien au courant. Je ne brosserai donc pas un tableau des difficultés existantes; je me concentrerai sur la question de savoir *si et comment ces difficultés peuvent être surmontées*.

I. Peut-on surmonter automatiquement ces difficultés ?

Tout d'abord, il faut se demander si la pénurie de capitaux n'est que passagère, comme ce fut le cas en 1958. Va-t-elle diminuer d'elle-même dans quelques mois et de nouveau faire place à une situation où les banques vont combler les constructeurs d'offres de crédits à 4% ou même moins? Si pareille perspective existait, nous pourrions arrêter là nos discussions. Une certaine détente s'annonce en effet, mais ce ne sera pas le retour à la situation paradisiaque précédente. *A longue échéance, le capital restera rare*. On s'en rend compte à l'examen des *principaux facteurs déterminant l'offre et la demande sur le marché des capitaux* dont l'évolution influence aussi la construction de logements.

Là nous devons d'abord enregistrer le fait que les *possibilités d'épargne* des entreprises privées de l'industrie, du commerce, etc., mais aussi des entreprises publiques du secteur de l'énergie et des transports diminuent visiblement par suite de la régression des provisions accumulées à l'aide des bénéfices. Cela vaut aussi bien pour l'autofinancement que pour les moyens que les entreprises mettent à la disposition (par le truchement d'avoirs en banque ou d'achats de titres) d'autres entreprises procédant à des investissements. Ce processus d'effritement ne pourrait être arrêté que par des mesures destinées à faciliter sensiblement la reprise de la conjoncture surtout dans le secteur de l'exportation. Mais l'on peut présumer qu'à ce moment nos autorités appuieraient de nouveau plus fortement sur le frein afin de tempérer la conjoncture, dans le but de combattre l'inflation. Il est dès lors certain que les entreprises pourront épargner plutôt moins que par le passé. Au contraire: dans une mesure plus forte que ces dernières années, elles se pré-

senteront en sollicitieuses sur le marché des capitaux. C'est d'autant plus grave que, selon la statistique du revenu national, presque la moitié de l'épargne suisse pris dans son ensemble est constituée par les entreprises. La situation n'évolue guère autrement en ce qui concerne les *pouvoirs publics*. Des années durant, on enregistra des excédents de recettes, les investissements furent couverts pour une large part par l'autofinancement; mieux encore: on put même procéder à des remboursements (désendettement) et, partant, ramener des moyens au marché des capitaux. Maintenant les choses ont changé, les dépenses ont commencé à fausser compagnie aux recettes, d'abord en ce qui concerne les cantons, pris dans leur ensemble, puis en ce qui concerne les communes, et, au plus tard l'année prochaine, ce sera également le cas pour la Confédération. Ainsi les corporations de droit public contribuent-elles au resserrement du marché des capitaux. Leurs économies suffisent de moins en moins à couvrir les besoins d'investissements trop longtemps ajournés et leurs exigences à l'endroit du marché des capitaux, déjà élevées, s'accroîtront encore. La situation est quelque peu meilleure en ce qui concerne les *ménages privés* et les *assurances sociales*. La constitution d'épargne continuera à augmenter à peu près dans la proportion précédente. Mais les ménages privés ne contribuent que pour le cinquième, l'AVS et l'AI et les Caisses de pension pour le sixième, en chiffre rond, à la constitution d'épargne. C'est insuffisant pour combler la lacune.

L'importation de capitaux n'est pas non plus une issue. Sans l'augmentation correspondante des importations de biens, elle ne ferait qu'augmenter l'inflation.

Il en est de même de la *création excessive de crédit par les banques*. Dans la mesure où cette expansion de crédit est plus forte que l'accroissement du flot réel des biens, donc du produit social brut réel, elle renforce, en périodes de plein emploi, l'inflation. Pour cette raison, on doit rejeter toute création de crédit qui dépasserait l'accroissement du flot réel des biens. Il faut dès lors aussi rejeter l'encouragement de la construction de logements par une expansion de crédit des banques. Il faut applaudir à la décision prise par les banques après la suppression, le 15 mars 1967, de l'Arrêté fédéral concernant la restriction des crédits (décision prise sous la douce pression de la Banque Nationale), d'étendre jusqu'à la fin de 1967 leur volume de crédits jusqu'à concurrence de 107% au maximum de l'état à fin 1966. Cette proportion d'expansion de

crédit est encore passablement élevée comparativement à l'accroissement du produit social et du volume d'épargne.

Notre bref aperçu des principaux facteurs déterminant la situation sur le marché des capitaux nous a montré qu'à longue échéance *le capital restera rare*, et que ce qui est valable pour le marché des capitaux en général vaut automatiquement également pour la construction de logements, à moins que des mesures spéciales ne soient prises.

Mais, avant de nous occuper de ces mesures spéciales, examinons encore rapidement la *situation à courte échéance du marché des capitaux*. J'ai dit au début de mon exposé qu'une certaine détente s'annonçait. En voici les raisons:

Aussi longtemps que les *intérêts des capitaux à long terme*, donc avant tout les emprunts par obligations et les hypothèques, étaient à la hausse, les bailleurs de fonds (et je songe ici moins aux banques qu'aux épargnants de toute sorte) faisaient preuve de réserve, voulant naturellement profiter plus tard d'intérêts encore plus élevés. On comprendra facilement que cette attitude n'a pas manqué d'aggraver encore la situation du marché des capitaux à long terme, cette épargne, destinée en principe à ces placements à long terme, faisant défaut précisément au marché à long terme. Les épargnants ne confiaient qu'à *court terme* leur argent aux banques. De leur côté, les banques ne pouvaient, pour des raisons de liquidité, prêter ces fonds qu'à court terme. A cause des intérêts spécialement favorables sur le marché européen des dollars, ceci équivalait à une exportation de capitaux.

Cela ne faisait que fausser l'évolution naturelle du marché des capitaux. Tôt ou tard, le mouvement contraire devait se produire, précisément au moment où les possesseurs de ces fonds en attente estimaient que le stade du taux d'intérêt maximum était atteint. C'est le cas aujourd'hui. Maintenant, les fonds déposés provisoirement à court terme sont même offerts en si grande quantité sur le marché des capitaux à long terme que les souscriptions de certains emprunts par obligations dépassent de dix et vingt fois les montants demandés et que les intérêts des emprunts récemment émis commencent même à s'effriter. Il est à présumer que cette baisse s'accroîtra encore. Car maintenant les émetteurs d'emprunts par obligations, donc les *solliciteurs* de fonds à long terme, commencent subitement à faire preuve de réserve dans l'espoir que le taux d'intérêts ira encore en s'abaissant

et que dans quelques mois il leur serait possible d'emprunter à des conditions encore plus avantageuses. *Combien de temps durera cette évolution?* Elle durera jusqu'au moment où:

primo les solliciteurs ne pourront plus attendre plus longtemps, pour des raisons de liquidité;

secundo d'autres placements, par exemple les lettres de gage, obligations de caisse, hypothèques, deviendront tout aussi intéressants pour les bailleurs de fonds que les emprunts par obligations. Déjà aujourd'hui le marché des hypothèques profite d'une offre de capitaux de nouveau plus importante que par certaines périodes du passé.

En résumé on peut retenir qu'autour de l'évolution à longue échéance du marché, il y aura toujours certaines oscillations du taux d'intérêt par le haut et par le bas. Etant donné que les intérêts avaient suivi jusqu'au début de 1967 une hausse exagérée, un revirement dans le sens contraire s'annonce. Mais les tendances fondamentales à longue échéance sont plus importantes que ces oscillations à court terme et je dois répéter avec toute la netteté voulue que *le capital restera à longue vue plus rare qu'avant 1964-1965*. Cela vaut pour le marché des capitaux à long terme en général et naturellement aussi pour la construction de logements.

II. L'étendue de l'encouragement à la construction de logements

Etant donné ces perspectives, nous devons nous demander ce qui pourra et devra être entrepris à longue échéance pour faciliter et maintenir la construction de logements *jugés nécessaires*. J'insiste: *jugés nécessaires*. Que faut-il entendre par «nécessaires»? Il faudrait au fond un exposé uniquement consacré à ce sujet, tant cette question est complexe. Aussi dois-je me borner à quelques indications sommaires.

Comme vous le savez le nombre et le pour-cent des *logements vacants* sont en augmentation quant à la moyenne suisse et selon les récentes estimations, l'accroissement net en logements continue à dépasser sensiblement l'accroissement de la demande. Devons-nous dans ces conditions encore donner un encouragement spécial à la construction de logements? N'est-il pas plutôt juste que l'activité du bâtiment diminue?

On fait de sérieuses réserves quant au chiffre de logements vacants: *il cacherait les différences selon les régions*; les logements vacants se trouveraient avant tout dans les

nouveaux immeubles chers; il y aurait comme par le passé un manque aigu de logements à loyer bon marché.

Ces réserves sont certainement justes. Mais la question reste ouverte de savoir quel est le *chiffre concret de logements bon marché dont nous manquons réellement*. De la réponse à cette question dépendent, notamment l'étendue et l'importance que devraient revêtir les mesures d'encouragement à la construction de logements. Malheureusement, il est impossible de répondre de façon claire et nette. En effet, tout dépend de ce que l'on juge être un loyer supportable ou équitable et aussi des exigences quant au logement. Plus le loyer est bon marché, plus il y a d'intéressés et, partant, plus il y a de pénurie de logements. Que doit-on considérer comme un loyer équitable? On a l'habitude de comparer le loyer au revenu. Dans les comptes de ménage publiés par l'OFIAMT, la part du loyer ne ressort momentanément qu'à 12% environ. On conteste que cette quote-part représente la situation réelle. La société METRON vient de procéder à une étude récente, très soignée: elle aboutit pourtant à des résultats similaires. Selon les investigations de METRON, la part du loyer est en moyenne de 14,5%; en ce qui concerne les logements construits en 1965 et 1966, ce pourcentage s'établit cependant à 22%. Mais un nombre élevé de ces logements neufs est habité par des ménages jeunes dont le revenu augmente plus rapidement que la moyenne, ce qui fait que la charge résultant du loyer se situe, déjà après un an ou deux ans, à moins de 20%. On ne doit pas oublier que dans les comptes de ménage de l'OFIAMT d'avant la Seconde Guerre mondiale, à une époque donc où les logements vacants étaient très nombreux, la charge moyenne du loyer s'établissait à 17,8%, et cela par un standard de vie atteignant à peine la moitié du niveau actuel. Considérés dans l'ensemble, les loyers actuels des logements neufs sont certes chers, mais pas hors de prix pour la plus grande partie de la population, et en tout cas pas aussi élevés que des subventions ou d'autres mesures de politique sociale s'imposent pour tous leurs usagers. Il est en revanche clair qu'il faut aider efficacement par les moyens financiers des pouvoirs publics, la couche de notre population réellement économiquement faible et réduite malgré elle à louer des logements neufs, avant tout les nombreuses personnes âgées et les familles nombreuses, catégorie souffrant réellement de la pénurie de logements. Quelle est l'importance numérique de cette catégorie? Combien de logements devrait-on construire et mettre à sa disposition à des conditions de

faveur? La réponse à ces questions varie de région à région, de commune à commune. Malheureusement, les statistiques y relatives manquent presque complètement. Je jugerais pourtant inopportun de charger une instance fédérale d'étudier ces conditions jusqu'au moindre détail, d'établir et de tenir à jour les chiffres relatifs au manque de logements bon marché dans chaque lieu et de décider de sa propre compétence si et dans quelle mesure l'on doit dans chaque cas accorder l'aide. Il est normal en revanche que la Confédération n'établisse que des statistiques globales relatives au marché du logement et qu'elle n'introduise, dans la nouvelle loi sur l'encouragement de la construction de logements, qu'un cadre global de l'aide à l'habitat, tout en laissant aux cantons et aux communes le soin de faire usage des possibilités offertes, ces autorités agissant comme bon leur semble et selon les exigences régionales. Mais l'application des mesures – si application il y a – doit se faire de façon appropriée. Dans l'intérêt de la cause, il est nécessaire que les intéressés locaux et régionaux – autorités, banques cantonales, coopératives de construction et d'habitation, etc. – fassent apparaître dans leur rayon d'activité, par une *étude du marché* véritable et suivie, les besoins en logements (et non seulement ceux en logements à caractère social) en tenant compte du lieu exact de l'implantation des logements, de leur grandeur, de l'agencement et du confort, du loyer, respectivement de la charge du loyer que l'on juge supportable, etc. Dans le domaine des biens de consommation, on ne saurait se passer de l'étude du marché. Pourquoi cette étude est-elle traitée en enfant pauvre en ce qui concerne la construction de logements? Les avantages de ces études seraient extrêmement nombreux: Les promoteurs et maîtres d'ouvrage pourraient mieux coordonner leurs plans avec les besoins réels, ce qui empêcherait l'exécution de projets inopportuns. Les banques seraient plus facilement prêtes à financer de tels projets bien fondés, car, vu le nombre croissant de logements vacants, elles sont aujourd'hui dans l'incertitude quant à la possibilité de trouver preneurs pour tous les logements. Les discussions avant les votations relatives aux mesures d'encouragement à la construction de logements dans les cantons et les communes seraient plus objectives et l'on pourrait plus facilement éviter des décisions fausses. On aurait la garantie que les subventions sont vraiment utilisées de façon appropriée. Et cela est important! Car chaque franc investi dans l'habitat n'est finalement plus à la disposition pour d'autres investisse-

ments (industrie, infrastructure, instruction, etc.). De quels montants s'agit-il en l'occurrence? Une estimation approximative montre que dans les 9000 (chiffre rond) logements vacants au 1^{er} décembre 1966 se trouve investie une somme de plus d'un demi-milliard de francs, compte non tenu des investissements d'infrastructure assumés par les pouvoirs publics.

Après ces remarques relatives à la question préliminaire de l'étendue effective de la pénurie de logements, je voudrais maintenant passer à la partie principale de mon exposé: Comment doit-on encourager de façon appropriée le financement de la construction de logements?

III. Comment surmonter les difficultés de financement?

Il est trois grandes catégories de mesures appropriées:

- l'extension de l'offre de capitaux,
- diminution de la demande de capitaux,
- déviation de capitaux généraux en faveur de la construction de logements.

Parlons d'abord de cette troisième catégorie.

1. Déviation de capitaux en faveur de la construction de logements.

Il s'agit ici d'attribuer à la construction de logements une part plus grande du «gâteau des capitaux» que ce ne serait le cas si les éléments du marché jouaient librement.

La mesure la plus importante en vue de modifier la direction du fleuve des capitaux est actuellement constituée par l'article 14 de la loi fédérale relative à l'encouragement de la construction de logements. Dans la mesure où le resserrement du marché des capitaux rend plus difficile, d'une manière générale, la construction d'un nombre suffisant de logements, la Confédération peut faire des avances sous forme de prêts jusqu'à concurrence de 600 millions de francs, l'Assemblée fédérale ayant la compétence d'accorder en dernier ressort 400 millions de francs supplémentaires. Le Conseil fédéral est autorisé à se procurer les fonds nécessaires en recourant à la méthode la mieux appropriée. Le financement par le truchement d'une extension de crédit inflationniste serait contraire au but que l'on s'est proposé. De même, le financement utilisant les moyens propres de la Confédération serait inopportun, *primo* vu la situation critique des finances fédérales et *secundo* parce que la Confédération affecte déjà des sommes considérables à l'encouragement à la construction de logements à caractère social dans le cadre de

l'abaissement des loyers aux termes de l'article 5 (et suivants) de la loi fédérale relative à l'encouragement à la construction de logements. Aussi, l'Administration fédérale des finances s'est-elle efforcée d'obtenir des banques, surtout des banques commerciales, les fonds nécessaires pour les transmettre aux banques plus spécialement vouées au crédit hypothécaire, c'est-à-dire notamment aux banques cantonales. On comprendra aisément que ces opérations ne peuvent s'effectuer qu'aux taux d'intérêts usuels du marché. Ces transactions n'augmentent pas l'offre de capitaux de l'ensemble de l'économie, mais ne font que la regrouper et l'orienter dans une autre direction. La même chose se passerait si la Confédération allait émettre d'éventuels emprunts destinés au financement de la construction de logements.

Les transactions ayant le caractère de déviation de capitaux se justifient jusqu'à un certain degré. Si elles n'existaient pas, les solliciteurs de capitaux économiquement plus forts seraient à même de s'attribuer souvent une part plus grande des capitaux disponibles qu'il n'est souhaitable du point de vue de l'ensemble de l'économie. Comme nous l'avons déjà relevé, il ne faut cependant pas oublier que chaque franc dévié en faveur de la construction de logements pour y apporter les bienfaits sociaux n'est plus à la disposition pour le financement d'autres tâches (industrie, infrastructure, enseignement, etc.). Il sied de peser et comparer les avantages et désavantages.

Quelle est l'importance des capitaux qu'il faudrait dévier? On ne peut le déterminer objectivement. Car c'est une question de jugement et les avis différeront selon l'optique politique et sociale des critiques. L'article 14 de la nouvelle loi fédérale relative à l'encouragement de la construction de logements stipule que la Confédération peut faire des avances sous forme de prêts dans la mesure où le resserrement du marché des capitaux rend difficile, d'une manière générale, la construction d'un nombre *suffisant* de logements. A mon avis, étant donné le nombre croissant de logements vacants, d'une part, et l'accroissement des demandes et sollicitations à l'endroit du marché des capitaux des autres secteurs de l'économie et des corporations de droit public, d'autre part, on ne devrait donc plus mettre de fonds spéciaux à la disposition de la construction de logements à *caractère général*, mais en revanche les *affecter uniquement à la construction de logements à caractère social* dont le nombre aura été déterminé par une sérieuse étude du marché. Je ne parle ici, bien entendu, que des mesures de *déviation* de capitaux, les

autres mesures d'encouragement de la construction de logements à *caractère général* étant justifiées comme par le passé.

2. Extension de l'offre de capitaux.

Soulignons d'emblée encore une fois *qu'il ne saurait être question d'une extension entraînant l'inflation*. Les mesures doivent donc tendre à augmenter réellement l'épargne.

Rappelons que presque la moitié de l'ensemble de l'épargne provient des entreprises, alors que les pouvoirs publics font un apport de 10% environ, les assurances sociales contribuant pour un sixième, les ménages privés pour le cinquième. Vu cette répartition, les mesures de nature à encourager les *entreprises* à épargner plus que par le passé devraient être plus particulièrement efficaces. Mais, en période de diminution des bénéfices, les possibilités de stimuler l'épargne sont minimes.

Quant aux encouragements à apporter à la constitution d'épargne dans les *ménages privés*, une Commission fédérale d'experts a recommandé, il y a une année environ, entre autres d'introduire une *déduction combinée pour les primes d'assurance et les intérêts de carnets d'épargne à l'impôt sur le revenu* ainsi que de *relever les limites d'exemption d'impôt sur la fortune*.

La commission a encore présenté d'autres postulats d'une importance particulière, car ils touchent directement l'accroissement de l'offre de capitaux pour la construction de logements: *stimulation de l'épargne de construction et amortissement des dettes hypothécaires*.

Comme on sait, l'*épargne de construction* consiste à faire des dépôts auprès d'une banque ou d'une coopérative afin de s'assurer un droit à l'octroi de l'hypothèque en second rang pour la construction d'une maison familiale ou d'un logement en propriété. L'épargnant s'engage à faire des versements mensuels. Dès que le dépôt et les intérêts atteignent par exemple 20% du coût du terrain et de la construction, on accorde à l'épargnant la deuxième hypothèque pour laquelle il est tenu de payer des mensualités fixes en vue d'assurer les intérêts et l'amortissement. Le contrat d'épargne et le contrat de prêt sont complétés par une assurance grâce à laquelle les mensualités sont payées même après le décès du propriétaire. Quant à l'*amortissement des dettes hypothécaires* (non seulement de l'hypothèque en second rang, mais aussi de celle en premier rang), il faut relever ceci: Ce n'est qu'en Suisse allemande que les hypothèques en premier rang sont considérées en majeure partie comme étant des

prêts fixes. C'est moins le cas en Suisse romande et encore moins dans la plupart des pays étrangers. Quand on considère que par exemple les prêts hypothécaires de la Banque Cantonale de Saint-Gall atteignent à fin 1966 le montant de 1067 millions de francs, dont seuls 7 millions étaient soumis à l'amortissement, on peut aisément s'imaginer l'importance des montants ainsi *bloqués*, montants qui pourraient, grâce à l'obligation générale d'amortissement, être à nouveau mis au service de la construction de logements. Cet amortissement généralisé porterait-il les loyers à un niveau inabordable pour de nombreux locataires? Faisons un petit calcul: Aujourd'hui environ 40 milliards de francs sont investis en hypothèques sur des maisons d'habitation. L'amortissement de 2½% en moyenne se chiffrerait donc par environ 1 milliard de francs par an. Ce montant correspond au cinquième des investissements annuels pour la construction de logements, y compris l'acquisition de terrains à bâtir. Il est hors de doute que la plupart des sommes remboursées seraient de nouveau à la disposition des intéressés pour être réinvesties dans la construction de logements. Il en résulterait un accroissement considérable de l'offre de capitaux, ce qui entraînerait une baisse de l'intérêt sur le marché des hypothèques, baisse qui compenserait la plus grande partie des frais d'amortissement des hypothèques. A côté de ces propositions de la Commission fédérale chargée de l'étude de l'encouragement de l'épargne, on ne saurait assez applaudir à l'*élargissement du capital propre des coopératives d'habitation et de cautionnement*. Point n'est besoin d'insister sur ce sujet devant les coopérateurs.

On me répondra peut-être que l'encouragement de l'épargne de construction, l'amortissement des hypothèques, la souscription accrue de parts sociales sont une bonne chose, mais restent de la pure théorie puisqu'il faudra des années pour cueillir les fruits de ces actions, alors que la pénurie de capitaux existe maintenant et que surtout les jeunes coopératives doivent surmonter de grosses difficultés.

Je donnerai deux réponses à ces remarques: *Primo*: Les difficultés d'aujourd'hui ne doivent pas nous empêcher de prendre nos dispositions à longue vue pour l'avenir, sinon même dans cinq ou dix ans, nous ne serons pas mieux à même de vaincre les difficultés de financement. *Secundo*: Je puis me borner à citer un passage du rapport annuel de votre propre Union: «Le mot de «solidarité pour les autres» ne devrait pas rester lettre morte notamment

pour les coopérateurs ayant la chance d'habiter un logement coopératif à loyer avantageux.»

3. Diminution de la demande de capitaux.

Après avoir étudié les possibilités de déviation de capitaux en faveur de la construction de logements et les possibilités d'extension de l'offre de capitaux, je voudrais encore démontrer que la pénurie de capitaux peut aussi être combattue – très efficacement d'ailleurs – par la diminution de la demande de capitaux.

L'impasse dans laquelle se débat le marché des capitaux n'est pas seulement due au fait que le débit de certaines sources de capitaux est moins abondant qu'auparavant. Le rétrécissement est avant tout la conséquence de la demande de capitaux de la part des secteurs de production du pays et des pouvoirs publics. Si l'on réussit à modérer leur demande, la construction de logements disposera de nouveau de moyens plus amples. Mais la demande de ces deux catégories de solliciteurs du marché des capitaux peut-elle être limitée?

On ne peut guère restreindre sensiblement la demande de capitaux des *secteurs de production du pays*. En effet, il ne s'agit pas de laisser mourir de faim la poule aux œufs d'or. En revanche, ce qui peut être réduit et doit à tout prix être réduit, c'est la *demande émanant des pouvoirs publics*.

Au lieu de relever les impôts pour couvrir les tâches et, partant, les dépenses qui vont augmentant, de nombreuses corporations de droit public essaient d'abord de s'en tirer en usant de moyens de facilité, c'est-à-dire qu'elles s'endettent auprès des banques et lancent des emprunts par obligations. Pareille attitude peut se comprendre en ce qui concerne la corporation de droit public prise séparément; mais les conséquences sont d'autant plus graves pour l'ensemble du marché des capitaux et, partant, aussi pour le financement de la construction de logements. Il est indispensable de dresser dans tous les domaines du secteur public des plans financiers à longue échéance et d'augmenter les impôts là où se manifestent, à longue échéance également, des lacunes dans le financement. Cela vaut aussi pour la Confédération et j'espère que le Parlement fédéral ne fermera pas les yeux sur ces faits et qu'il ne contraindra pas la Confédération à s'adresser, elle aussi, dans une mesure accrue au marché des capitaux.

Et qu'en est-il de la construction de logements? Quelles sont les possibilités de restriction de ses besoins de financement,

bien entendu sans que l'on renonce à la construction des logements jugés nécessaires?

Je présenterai mes conclusions y relatives sous forme de quelques *thèses*:

a) *Il faut mieux adapter le confort de l'habitat aux besoins réels.*

Ces dernières années, on a construit un trop grand nombre d'appartements de *luxé*. Aussi longtemps que la pénurie de logements a été particulièrement grande, on a réussi, il est vrai, à louer ces logements chers. Mais je suis persuadé que maint locataire aurait préféré voir à son logement un loyer moins élevé qu'une cheminée et une cuisine encastrée de *luxé*! Aujourd'hui, de nombreux logements de ce genre s'avèrent être de mauvais investissements. Il est possible d'éviter ces faux placements et ces engagements inutiles de capitaux. Je rappelle ce que j'ai dit au sujet de l'étude du marché des logements. Elle seule est à même de déterminer les besoins de logements tant du point de vue de la qualité que du point de vue de la quantité. Ces besoins réels une fois constatés, les promoteurs et les architectes doivent s'y tenir.

b) *Il faut encore plus fortement rationaliser la construction.*

Les appels à la rationalisation ne furent pas pris au sérieux aussi longtemps que chaque logement trouva preneur. Mais aujourd'hui la rationalisation fait des progrès inespérés grâce à la concurrence accrue à tous les échelons de l'économie du bâtiment. Beaucoup reste à faire, par exemple dans le domaine de l'unification des mesures, de l'établissement de normes et de types standards (typification) pour portes, fenêtres, ferrures et garnitures, installations électriques et sanitaires, etc. Dans ce dernier domaine, les communes pourraient contribuer essentiellement à la réduction du coût des logements et, partant, à la diminution des loyers, si elles prêtaient enfin la main à l'unification des prescriptions de la police des constructions et si elles assouplissaient les monopoles locaux d'installation. Les coopératives de construction et d'habitation, elles aussi, sont à même d'encourager plus fortement que par le passé la rationalisation en unifiant plus fortement leurs constructions dans toute la Suisse et en échangeant leurs expériences.

c) *Il faut pousser plus activement les plans d'aménagement local, régional et national.*

Une partie seulement de l'ensemble des investissements