

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 47 (1974)

Heft: 1

Artikel: Des logements moins chers...

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127596>

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>

Des logements moins chers...

25

A toute occasion on fait remarquer, officiellement ou non, que la construction atteint en Suisse des chiffres records. Mais on omet d'ajouter que les appartements neufs atteignent des prix inabordables pour les salariés.

Si la nouvelle législation d'application de l'article constitutionnel sur la construction (accepté par les électeurs en mars 1972) s'est longuement fait désirer – longuement du fait de la situation déplorable du marché immobilier – il faut reconnaître aujourd'hui que le projet de loi que le Conseil fédéral soumet aux Chambres peut être considéré comme un instrument très valable tant du point de vue des locataires que de celui des propriétaires. Cet avis, pour favorable qu'il est, reste soumis à deux conditions cumulatives: la première, que le Parlement n'en dilue pas les prescriptions et la seconde que le Conseil fédéral les applique de manière ferme sans crainte de toucher à des intérêts particuliers.

Infrastructure et rationalisation

La loi fédérale sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété des logements (tel est son titre) englobe des domaines étendus et très divers. Dans sa première partie elle règle la mise en valeur et la sauvegarde de terrains pour la construction de logements grâce à l'appui juridique et financier de la Confédération. La liaison s'établit ainsi avec l'aménagement du territoire. La Confédération, enfin, obtient le droit dans le cadre des dispositions sur *la recherche et la rationalisation en matière de construction* non seulement de prescrire des directives sur la rationalisation mais encore, si besoin est, d'édicter formellement des normes. Pour qui connaît l'imbroglio des dispositions diverses et souvent contradictoires des cantons et des communes, il ne reste qu'à espérer voir le Conseil fédéral faire rapidement usage de ce droit sans se laisser trop impressionner par les susceptibilités cantonales.

Un point important: la réduction différenciée des loyers

Les dispositions relatives à la réduction des loyers figurent au titre II. Dans le cadre de la construction d'utilité publique, une réduction de base de 20% peut être accordée à tout locataire sans qu'il ait à faire la preuve de sa situation sociale. Il s'agit là d'une réduction initiale des loyers; ceux-ci doivent en effet revenir à la normale mais, par paliers successifs, sur une période de vingt-cinq

ans et en tenant compte, pour cette adaptation, de l'évolution des salaires.

Avec le temps les prêts de la Confédération se trouveraient remboursés et viendraient alimenter un fonds spécial destiné à des réductions de loyers pour de nouvelles constructions.

Cette manière de procéder permet donc une réduction de base sans plafonnement de revenu.

Ce plafonnement, par contre, existe pour la deuxième et la troisième phase de réduction: celle de 30% pour la construction de *logements de caractère social* et celle de 40% pour les *logements de personnes âgées et pour les invalides*. Cette disposition nécessaire se justifie du fait que les montants qui dépassent la réduction de base ne sont plus des prêts – remboursables – mais ce sont des contributions régulières annuelles non remboursables de la Confédération.

La propriété de logements ou d'habitations

La Confédération doit encourager et promouvoir la propriété privée de manière efficace. Sa participation repose sur les mêmes principes que pour la réduction des loyers. Selon ces prescriptions, il devrait être possible d'acquérir un logement en effectuant un paiement initial de 10%. L'introduction de la propriété par étage n'a malheureusement pas tenu jusqu'ici les espoirs mis en elle. Dans son message, le Conseil fédéral constate que les logements offerts l'étaient à des prix inaccessibles à beaucoup, et économiquement insupportables. Peut-on formuler l'espoir que la situation va s'améliorer grâce à la nouvelle loi? Pour y arriver il faut que nombreuses soient les coopératives d'habitation et de construction – non commerciales – et des communautés d'intérêt public qui en fassent usage.

Combien de logements à prix modérés sont-ils nécessaires?

Le Conseil fédéral n'avance pas de chiffres quant au nombre des logements qui devraient se créer grâce à la loi nouvelle. Dans les discussions sur l'article constitutionnel, on articulait, dans l'administration fédérale, de 10 000 à 12 000 logements par an. Alors, déjà, la Fédération suisse des consommateurs réclamait 20 000 de ces logements à prix modéré. Ni elle, ni la Confédération ne voulaient alors préjudicier une production accrue de quelque ampleur qu'elle soit. Notre capacité de construire n'y aurait pas suffi. Mais on était pleinement d'accord

En République fédérale d'Allemagne, la majorité de la population n'est pas satisfaite de la situation du marché des immeubles

26

avec la nécessité de prévoir des méthodes de planification et de financement afin d'intéresser la construction à produire non plus seulement des logements onéreux, mais aussi des logements en location ou en propriété, à des conditions favorables.

Les conditions du marché doivent pouvoir jouer

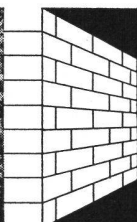
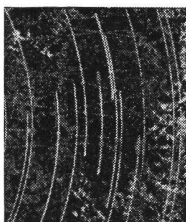
Il faut atteindre un nombre suffisant de logements non pas seulement pour ouvrir à toute une catégorie les possibilités de devenir propriétaire ou de se loger à des conditions supportables, mais surtout aussi pour qu'une pression générale puisse s'exercer de manière durable sur les prix des loyers et de logements dans tout le pays. Une telle influence sur les prix est tout à fait possible aussi bien quant aux prévisions qu'aux coûts; un gros pourcentage des logements, en effet, se louent ou s'achètent pendant les premières années suivant la construction alors que les coûts d'entretien et de réparation restent encore très modestes surtout lorsqu'il n'y a pas de pénurie.

Il est très compréhensible que l'industrie des bâtiments et les propriétaires d'immeubles ne soient pas ravis d'une telle pression sur les prix. Sans en avouer les raisons, ils préfèrent préconiser une limitation des mesures d'encouragement à la construction qui sont proposées par la loi. Pour ces mêmes raisons, il est indispensable que cet encouragement à la construction de la Confédération devienne effectif et, pour le devenir, il faut que l'action n'en soit pas diminuée, mais au contraire appliquée de manière aussi large que possible. Il faut que la Confédération évite absolument de se laisser brider par les objections que l'industrie du bâtiment et les propriétaires ne manqueront pas d'avancer, lors de la discussion de la nouvelle loi d'abord, puis dans son application.

Fédération suisse des consommateurs,
octobre 1973.

A la demande de l'Office de presse et d'information du Gouvernement d'Allemagne fédérale et en collaboration avec le Ministère fédéral pour l'organisation du territoire, les constructions et l'urbanisme, un institut de Bielefeld a procédé à une enquête sur le sujet: «Opinions concernant la réforme du droit foncier». Les résultats de l'enquête sont aujourd'hui connus. La majorité relative de la population (41%) n'est pas satisfaite de la situation actuelle du marché des immeubles. Près d'un tiers (31%) dit que ça lui est égal. La critique portée contre les conditions du marché des immeubles concerne particulièrement la montée des prix qui affecte ce secteur. On critique principalement les prix exagérés du terrain (57%), ainsi que la spéculation qui se pratique sur le marché des immeubles (30%). Le mécontentement que suscite la situation actuelle s'accroît en général en fonction de l'étendue de l'information. C'est ainsi que les personnes relativement instruites sont, pour les 60%, mécontentes; celles qui ont passé par l'école primaire pour les 36% «seulement». Au sein des divers groupes professionnels, on constate également d'importantes différences. Près d'un employé sur deux (48%) et le 53% des fonctionnaires se prononcent de façon négative sur les conditions actuelles du marché foncier, alors que, comme on pouvait s'y attendre, les personnes indépendantes et les agriculteurs fournissent le plus fort effectif des gens «satisfaits» (indépendants 20%, agriculteurs 22%). L'appartenance politique paraît également exercer une influence sur l'attitude de la population face aux problèmes du marché des immeubles. Les adhérents de la CDU-CSU (parti chrétien-social) ne peuvent qu'à 38% «seulement» se déclarer mécontents de la situation actuelle, alors que pour les 34% la situation est indifférente.

Les 43% des adhérents du SPD (Parti socialiste) sont mécontents, ainsi que les 52% du FDP (Parti libéral). La moitié de la population (49%) trouve que, moyennant une



Les parois en briques silico-calcaires vous protègent du bruit

SA HUNZIKER⁺CIE

Fabriques de briques silico-calcaires
à Brougg,
Olten et Pfäffikon SZ