

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (1979)  
**Heft:** 516

**Artikel:** Logements : M. Wellhauser le dos à la crise  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1016638>

### **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:** 15.03.2025

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

## La politique suivra

*magasins et des maisons de vente par correspondance, qui misent sur le catalogue télévisuel et la commande par téléphone.*

*Et pendant que se met ainsi en place un nouveau mode de vente et de promotion, les "autorités compétentes", qui pourraient en faire un merveilleux instrument d'information — et de formation — pour les citoyens, les consommateurs, les élèves, semblent estimer prématuré de se poser déjà des questions.*

*Au Palais fédéral, on préfère attendre l'issue d'un essai dont les investisseurs et les annonceurs privés sauraient interpréter les résultats. Le tout en affirmant sereinement qu'un essai ne crée pas un préjudice.*

*Et les faits accomplis, alors, ils n'ont jamais joué leur rôle dans ce pays où ils permettent si souvent de fuir devant la prise de décision ?*

*Le jour viendra où on nous dira que certains auront trop investi pour qu'on les déçoive. Et ils auront leur joujou. Et nous aurons perdu l'occasion d'avoir un instrument.*

*Et voilà pourquoi le vidéotexte se fera en Suisse.*

*Et voilà pourquoi il sera une occasion manquée, — mais par pour tous évidemment. Merci d'avance pour eux.*

### LES PERPLEXITÉS DU CONSEIL FÉDÉRAL

Pour apprécier pleinement la situation, qu'on lise la réponse du Conseil Fédéral, reproduite ci-dessous "in extenso".

"Le Conseil fédéral est conscient que la transmission de données sur écran au moyen d'un appel téléphonique (Vidéotex) soulève un certain nombre de problèmes — comme c'est le cas d'ailleurs des autres nouvelles formes de communications — qui doivent être examinés avec soin.

"A ce sujet, il se pose par exemple les questions suivantes :

- Juridiquement, à quel secteur technique (media) faut-il attribuer le Vidéotex ?
- Quel est l'objectif du système ?
- Qui peut offrir la matière (réalisateur) et à quelles conditions ?
- Qui a accès à ce genre d'informations et en vertu de quelles règles ?
- Quelle influence le Vidéotex peut-il avoir sur les autres media ?

"En guise de contribution à la recherche de solutions, l'entreprise des PTT prépare un essai pilote destiné à obtenir de premières expériences avec ce système. Elle procédera ensuite à des tests d'exploitation d'après le concept ci-après :

- La base juridique est fournie par l'ordonnance sur les télégraphes, qui autorise les PTT à effectuer une telle recherche.

- La transmission Vidéotex est assurée par le

### GENÈVE

## Logements : M. Wellhauser le dos à la crise

M. Wellhauser, conseiller d'Etat genevois libéral, appartient à l'aide droite de son parti, celle qui se targue d'être dure et efficace.

Ce printemps déjà, l'annulation des votations populaires avait porté un sérieux coup à son image de marque, même si au Grand Conseil l'affaire s'était terminée dans une douce rigolade.

L'échec certain de sa politique d'incitation et d'aide à la construction sera plus douloureux, encore que plusieurs années seront nécessaires pour en mesurer vraiment l'ampleur.

Des faits. Selon toutes probabilités, le nombre de logements construits baissera encore en 1979. Il était l'an dernier de 2687 contre 4549 en 1975 et 6384 en 1973. Le loyer moyen d'un logement neuf de trois pièces plus cui-

réseau des télécommunications actuel. La responsabilité technique incombe dès lors aux PTT.

- Les informations à transmettre ne sont pas réunies par les PTT eux-mêmes. Le cercle des réalisateurs ne doit pas être limité, mais il reste à traiter les questions de détail.

"Les essais doivent permettre d'acquérir des expériences pratiques, sans pour autant être préjudiciables à la solution définitive. Non seulement l'entreprise des PTT, mais encore la commission d'experts s'occupant de la conception des média vont examiner le Vidéotex et, partant, les aspects juridiques et sociologiques qui en résultent. Dès qu'une solution aura été trouvée aux diverses questions encore en suspens, le Conseil fédéral prendra une décision sur la base du résultat des recherches. Il se prononcera notamment sur l'application du procédé et sur son étendue. Il n'est dès lors pas encore en mesure de répondre concrètement à la question ordinaire qui lui est posée".

sine est de 610 francs, cette moyenne étant fort proche des loyers les plus élevés pour un logement HLM.

Tout indique que cette situation difficile s'aggravera, même, si pour la première fois depuis six ans on enregistre aujourd'hui, une timide augmentation des autorisations de construire dont le nombre a passé de 5468 en 1973 contre 1312 en 1978...

En 1977, lorsque M. Wellhauser apparaît au gouvernement, l'échec à long terme de la politique lancée dans les années soixante par des magistrats démocrates-chrétiens est déjà prévisible. L'accent principal de cette politique: lancer sur le marché des logements accessibles — ils l'étaient au début — aux familles populaires, sans pour autant remettre en question, sinon par quelques contrôles, le fonctionnement de l'appareil de production, le rôle et les bénéfices des promoteurs et autres architectes, entrepreneurs ou régisseurs.

Le budget de l'Etat prenait à sa charge, par le biais de l'exonération fiscale, grâce à des subventions à l'exploitation, à la construction, la différence entre le coût sur le marché et le loyer demandé aux locataires dont les revenus n'atteignaient pas un certain plafond (le système, efficace au départ, exigeait que l'Etat renouvelle et augmente sans cesse sa mise pour faire face à l'augmentation du prix des terrains et de la construction). En 1979, 42 millions étaient prévus à cet effet au budget de l'Etat et le montant des exonérations fiscales était évalué à une cinquantaine de millions.

#### UN TIERS DU LOYER RÉEL

L'année dernière, les incidences de cette politique sur les loyers HLM sont à la fois non négligeables — la participation de l'Etat permet de diminuer les loyers en question d'un tiers — et dérisoires : nous l'avons vu, les charges, pour les locataires sont devenues très élevées.

En fait, le coût de chaque locataire subventionné est tel que le fonds de subvention est pendant un certain temps indisponible, utilisé qu'il est pour faire face à des engagements antérieurs. Pour cette année, seuls 231 logements autorisés recevront une aide de l'Etat, contre 1536 en 1975 et 3637 en 1973 !

#### UNE POLITIQUE CONTRADICTOIRE

Pour M. Wellhauser, la solution de ce problème est simple : le nombre des logements construits retrouverait une courbe ascendante si les promoteurs n'étaient pas freinés par la complexité des procédures administratives et si on favorisait l'accession à la propriété (le propriétaire d'un logement a tendance à lui consacrer une part plus importante de son revenu, d'où une décharge du budget de l'Etat).

Il reste que deux ans après l'annonce des objectifs, l'échec est patent.

Les procédures sont en effet lourdes parce

qu'elles doivent tenir compte de contingences contradictoires : d'un côté pour neutraliser d'éventuelles tensions sociales (pénurie, taux des loyers, freins à la démolition) on recourt à une intervention croissante de l'Etat, de l'autre côté, pour préserver les sacro-saintes règles du marché, on s'en remet au laisser-faire...

Quant à l'accession à la propriété (de villas, non d'appartements), si elle fait partie des rêves de nombreux Genevois, les fonds propres dont ceux-ci disposent, la part de revenu qu'ils peuvent consacrer à la réalisation de cette ambition, sont autant d'obstacles pratiquement infranchissables (le coût des terrains y est bien sûr pour beaucoup).

Par ailleurs, M. Wellhauser avait souhaité, dans la ligne de son parti, substituer l'aide à la personne, au locataire, par l'aide à la pierre, à la construction, à l'exploitation. Le projet a fait long feu : une telle aide n'a aucune valeur d'incitation à la construction et n'est du reste même pas souhaitée par les professionnels de la branche.

Le bilan est d'autant plus négatif que la situation difficile d'aujourd'hui ne peut qu'empirer : les immeubles mis sur le marché en 1979 et 1980 dépendant des autorisations de construire délivrées les années précédentes et dont le total est inférieur de moitié au pire bilan des années soixante.

Or, après une stagnation et même une baisse de la population, l'accroissement démographique a repris, au rythme d'environ 3000 unités par an, comme au début des années septante !

Les problèmes quantitatifs seront donc de plus en plus cruciaux. Mais que dire des problèmes qualitatifs ?

Le manque d'efficacité, de disponibilité inhérente à la procédure d'aide étatique a modifié considérablement le mode de financement des logements. En 1973, 25% des logements autorisés (1395 sur 5468) ne recourraient pas à l'aide des pouvoirs publics ; en 1975, cette part se montait à 48% (1750 sur 3634) ; elle atteignait 68,5% en 1978 (900 sur 1312). A la

hausse directement due à une stagnation de la construction (offre en diminution pour une population en augmentation), s'ajoutera une hausse découlant de la part croissante des loyers libres.

#### CRISE-PÉNURIE ET RETOUR

D'ici deux ans, tout indique que nous aurons repassé de la situation de pénurie à celle de crise, faisant le chemin inverse de celui parcouru il y a cinq ou six ans. Il faudra compter au minimum deux ans pour que l'Etat et l'appareil de production s'adapte à ce nouveau climat.

A moins que dès maintenant locataires, mouvements populaires, syndicats et partis politiques n'organisent une formidable pression. A Genève, le Rassemblement en faveur du logement a réussi à faire approuver, en décembre 1977, une loi générale en faveur du logement. Les deux représentants libéraux au Conseil d'Etat refusent d'accepter le verdict populaire et en particulier de procéder aux achats de terrains prévus par la loi. Chacun sait pourtant — y compris les promoteurs — que le coût du terrain est l'obstacle principal à une relance de la construction. Attendra-t-on la crise ?

#### BAGATELLES

Radio Schawinski (Radio 24 RWZ AG), à la Limmatstrasse à Zurich, cherche des collaborateurs. Les candidats doivent envoyer un bref curriculum vitae et un enregistrement parlé sur cassette.

\* \* \*

Le nouvel hebdomadaire bâlois qui sera lancé à la suite du rachat de la feuille gratuite "Doppelstab" par l'éditeur de "Basler Woche" (La semaine bâloise) sera un journal libéral. Il semble que certains nostalgiques argentés n'ont pas encore digéré la création du "Basler Zeitung"