

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 21 (1949)

**Heft:** 10

  

**Artikel:** Les propriétaires mécontents

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123401>

### **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:** 26.11.2024

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

## Les propriétaires mécontents

Certainement encouragé par des votations populaires négatives, qui ont eu lieu dans certaines communes, sur les subventions à la construction, comme aussi par le « non » du 22 mai, le Comité central de l'Union suisse des propriétaires d'immeubles a lancé un référendum contre l'arrêté fédéral sur les dites subventions. Cet arrêté, qui a été pris à la suite de longues et profondes discussions lors de la session de juin, par 28 voix contre 4 par le Conseil des Etats, et par 91 voix contre 18 par le Conseil national, représente une altération considérable des subventions fédérales, fixées, dans les cas généraux, à 5 %, et au double quand il s'agit de constructions d'habitations « à but social », c'est-à-dire bâties pour des familles à revenu modeste et, avant tout, pour des familles avec de nombreux enfants. En outre, le délai d'octroi de ces subventions est fixé au 31 décembre 1950. Pour les propriétaires d'immeubles, ce peu est encore trop. Ils demandent, comme ils l'ont déclaré déjà au printemps passé, lors de leur assemblée à Soleure, la suppression générale des subventions pour la construction de bâtiments d'habitation. Le motif de cette demande se laisse deviner dans la résolution prise à Soleure, dans laquelle on lit : « Au lieu d'encourager artificiellement la construction de bâtiments d'habitation par la Confédération, il vaudrait mieux aider la construction de bâtiments privés et indépendants, en accordant à ceux-ci un taux normal de loyers, par la normalisation des rapports entre les loyers d'avant guerre et les loyers des nouveaux immeubles. » Dans les circonstances actuelles, cela veut dire nettement : « Voie libre aux loyers usuraires ! »

Il faudrait être aveugle pour ne pas discerner le but des grands mots dont se servent les propriétaires d'immeubles, comme, par exemple, « construction de bâtiments d'habitation privés et indépendants », et « diminution des subventions fédérales ». La spéculation, qui est à la base de cette campagne, est d'une intention presque aussi transparente et personne ne se doute du danger de cette spéculation. Le combat contre les subventions fédérales est devenu très populaire aujourd'hui, parce que tout le monde s'attend, naturellement, à un relâchement du poids des impôts. En outre, ceux qui peuvent profiter de ces subventions ne forment qu'un cercle restreint. Il suffit donc de faire appel à la jalousie de chacun pour faire tomber les subventions fédérales. C'est ce que pensent les « seigneurs propriétaires » et, avec leur musique, ils espèrent séduire la plupart des électeurs, d'après l'exemple donné par le joueur de flûte de la ville de Hammeln, dont les aventures sont contées dans une légende célèbre.

Où donc est la vérité ? Les subventions à la construction de bâtiments d'habitation sont un complément nécessaire et indispensable au contrôle des loyers ; de même que ce contrôle protège les locataires dans les appartements anciens, les subventions protègent les

locataires dans les appartements nouveaux ; dans le deuxième cas, toutefois, la protection n'est qu'insuffisante, surtout parce que la Confédération a diminué le taux des subventions en 1947, alors que, depuis lors, le coût de la construction a passablement augmenté. Malgré ces subventions, la pénurie de logements n'a pas encore complètement disparu : beaucoup de pièces d'habitation ont toutefois été créées et, grâce à cela, les tendances d'augmentation des loyers ont été passablement calmées.

Sans ce grand nombre de constructions nouvelles, il aurait été impossible de tenir les loyers des appartements anciens à des taux modestes. En conséquence, non seulement les locataires d'appartements neufs profitent des subventions, mais aussi, indirectement, ceux qui habitent les appartements anciens. Il est donc très logique que l'Association des propriétaires livre son premier grand combat contre les subventions fédérales. Si ces dernières étaient condamnées, la pression sur le contrôle des loyers s'accroîtrait et les propriétaires d'immeubles s'approcheraient de leur intention officiellement proclamée à Soleure.

Dans quelle mesure la construction de bâtiments d'habitation a pu être avancée grâce aux subventions, cela se laisse mesurer par le fait que, l'an passé, par exemple, l'augmentation a atteint le record de 68,4 %, ce qui ne s'était pas vu depuis 1932 ; pendant l'année 1947, déjà, environ 70 % de tous les logements neufs avaient été subventionnés. Ces deux chiffres nous montrent combien l'appel des propriétaires, qui disait que la construction privée avait été étouffée par les subventions, est sans fondement. On voit, au contraire, que l'activité de la construction privée a été animée par les subventions.

L'affirmation de combat des propriétaires d'immeubles, selon laquelle la suppression de toute protection aux locataires devait sans autre créer une production de logement suffisante, n'est guère meilleure : combien ce fait serait à vérifier, surtout si l'on se souvient de ce qui s'est passé dans les années 1920 à 1930, après la suppression de la protection des locataires ! Alors, comme à présent, la pénurie de logements était aiguë. Grâce uniquement à l'aide des sociétés coopératives de construction, il fut possible d'aplanir lentement cette pénurie. Le même phénomène se reproduirait aujourd'hui, d'autant plus que, par suite de l'augmentation du coût de la construction, les loyers, même des immeubles subventionnés, ne seraient plus supportables par la majorité de la population. Mais, de même que dans l'industrie, les cheminées ne fument pas sans profit, les maisons ne poussent pas toutes seules du sol si leur propriétaire n'en pressent pas le revenu. Le résultat en serait que l'œuvre de stabilisation des prix, qui n'a été maintenue qu'à grand-peine, disparaîtrait, ce qui ne manquerait pas de provoquer d'im-

portants dommages économiques et ce qui pousserait notre pays, encore une fois, à cet abîme où il s'est trouvé à la veille de la convention de stabilisation.

Une autre erreur est à corriger encore. Par exemple, la *Schweizerische Arbeitgeber-Zeitung* trouve refuge dans l'assurance que les cantons et communes disposent des moyens de payer les subventions là où elles sont encore nécessaires. Cette expérience, elle aussi, a déjà été tentée. Pendant les discussions consultatives de l'arrêté fédéral en vigueur aujourd'hui, l'ancien chef du Département fédéral de l'économie publique a adressé un tel appel aux cantons, auquel il n'a jamais été donné suite. Au lieu de prendre comme motif la diminution des subventions fédérales pour augmenter leurs propres taux de subventions, les cantons ont, au contraire, suivi l'exemple de la Confédération en les diminuant sur le plan général. Le retrait de la Confédération à l'activité de la construction d'habitations mènerait, dans la plupart des cantons sans doute, à une cessation partielle, ou même totale, des constructions d'habitation.

Le but de cette action des propriétaires d'immeubles est très visiblement une revalorisation de 100 % de leurs propriétés, avec une augmentation proportionnelle des intérêts. Mais avec le même droit, d'autres milieux pourraient exiger la même augmentation pour leurs épargnes dévalorisées, pour leurs assurances, etc. Et il serait complètement incompréhensible de ne pas étendre également la valorisation aux détenteurs d'hypothèques, du moment qu'on aurait déjà commencé à glisser sur la pente savonneuse. Les propriétaires d'immeubles ont un grand avantage sur les autres possédants, c'est d'avoir en mains des objets bien solides, qui ne fondent pas — telle l'épargne — comme neige au soleil. Et il faut posséder une belle dose de naïveté pour croire, avec les propriétaires d'immeubles, à l'« injustice » et aux « mauvais traitements » dont ils se plaignent. Il serait bon de se souvenir que, justement, leur propriété a été protégée pendant la guerre, et que si elle est encore entière, c'est grâce à l'effort du peuple entier, auquel ils devraient bien témoigner un minimum de gratitude.

gk.

(Adapté de : « das Wohnen »)

## AUX PAYS - BAS

### Primes à l'amélioration et au fractionnement des habitations

La Hollande a mis en œuvre tous les moyens possibles pour réduire la criante pénurie de logements qui règne en ce pays.

Dans le cadre des difficultés et des restrictions que l'après-guerre a entraînées dans le double domaine économique et financier, le secteur des matériaux de construction reste parmi les plus durement touchés. Un strict contingentement est encore en vigueur et c'est là, avec le manque de main-d'œuvre qualifiée — la productivité de travail dans le bâtiment n'atteint plus actuellement que 65 % environ de son chiffre d'avant guerre — le principal obstacle à une action d'envergure dans le domaine du logement.

Si l'on tient compte du fait que le manque de logements aux Pays-Bas se chiffre à 300 000 unités, tandis que la production annuelle s'élève à 60 000 seulement et que pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 1946 au 1<sup>er</sup> juin 1948, on n'a bâti que 21 065 habitations, on comprend mieux l'ampleur des difficultés auxquelles il faut faire face.

Il est donc logique que tout soit mis en œuvre d'une part pour augmenter, ne fût-ce que par des mesures fragmentaires, le patrimoine immobilier existant et pour freiner d'autre part la dépréciation normale de ce patrimoine.

Le 23 juin 1938, le Ministère hollandais des affaires intérieures mit à exécution une ordonnance, ratifiée ultérieurement par l'arrêté du 17 janvier 1940, et en

vertu de laquelle une prime d'Etat d'un maximum de 350 florins était accordée pour les améliorations de logements ouvriers. Comme il ne s'agit ici que d'une catégorie bien déterminée d'habitations et que, d'autre part, le prix des matériaux et de la main-d'œuvre nécessaires a considérablement augmenté depuis lors, cette mesure peut en fait être considérée comme insuffisante et inopérante.

Cela, de même que la conjoncture du moment et les prévisions peu encourageantes dans le domaine de l'habitation, a amené le Ministère de la reconstruction et du logement populaire à entreprendre une enquête approfondie pour arriver à déterminer par quelles mesures les pouvoirs publics pourraient augmenter l'efficacité des possibilités existantes. De cette enquête, on a pu conclure que c'est le prix élevé des matériaux et de la main-d'œuvre qui empêche bon nombre de propriétaires soit d'entretenir leur immeuble, soit d'apporter à ceux qui s'y prêtent les transformations qui permettraient d'en faire des logements multifamiliaux.

Le département en conclut qu'il faudrait accorder des primes aux propriétaires qui consentiraient à faire de semblables travaux, car ils réduiraient d'autant la pénurie d'habitations.

En mars dernier, une circulaire ministérielle fit connaître aux communes que des primes seraient désormais accordées pour les améliorations et les divisions d'habitations.