

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Band:** 23 (1951)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Les primes à la reconstruction  
**Autor:** Isaac, P.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123978>

### **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:** 22.11.2024

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

# LES PRIMES A LA RECONSTRUCTION

PAR P. ISAAC, CHEF DE BUREAU AU M. R. U.

*Les efforts de la France dans le domaine de la construction et de l'amélioration du logement sont actuellement considérables. Si le plaisir que nous ressentons à contempler l'accumulation des chefs-d'œuvre d'architecture dans certaines petites villes oubliées est tempéré par le désordre dont ils sont entourés, et si l'œil avec lequel nous regardons certains quartiers parisiens, lyonnais, marseillais est peut-être ironique, nous devrions bien, non pas par esprit de charité (la France n'en a que faire), mais par esprit de justice, considérer la longue suite des ruines guerrières qui ont éprouvé la France, depuis deux cents ans et qui, à nous, ont été épargnées. Et quand je parle de ruines, je n'entends pas seulement les murs crevés, les toits écroulés, les maisons réduites à néant par les gracieuses inventions d'une technique fructueuse, mais je pense aux lendemains de fatigue, de désespoirs, de misères collectives, de blessures incurables, d'un pays toujours frappé et toujours renaissant.*

*L'imagination déployée par la France, non seulement pour remédier aux désastres immobiliers, mais pour améliorer un état de fait dont on avait depuis longtemps oublié l'urgence, est prodigieusement intéressante. Les allocations-logement, les allègements fiscaux, la location-participation, les primes à la construction, les progrès de la coopération sont autant de mesures qui peuvent nous paraître toutes naturelles, puisque nous avons l'argent au bout des doigts lorsqu'il s'agit d'en prendre de semblables chez nous, mais qui sont autant de tours de force dans un pays jauché (au propre et au figuré).*

*Nos lecteurs ne nous en voudront pas de donner ci-après des extraits d'un article paru dans la revue française Urbanisme, qui expose le mécanisme des primes à la construction, et les espoirs qu'elles permettent.*

De toutes les mesures récemment prises en faveur de la construction, l'institution des primes est celle qui semble avoir le plus frappé l'attention du public. Annoncées plus de six mois à l'avance, celles-ci ont été attendues avec l'impatience que l'on sait : et leur succès présent paraît de bon augure.

Ainsi, la France se trouve à nouveau engagée dans la voie des subventions à la construction inaugurée en 1937-1938 par la création des bonifications d'intérêt. Le recours à cette modalité d'intervention n'a pu paraître discutable sous l'angle de l'orthodoxie financière qu'aux personnes ignorantes, tant de l'importance du déséquilibre des opérations de construction en France, que de l'adoption par de nombreux pays de solutions semblables.

En fait, l'octroi, sous une forme ouverte ou déguisée, de subventions aux constructeurs apparaissait depuis longtemps comme une nécessité inéluctable. Le problème n'était que de choisir les modalités propres à assurer le maximum d'efficacité aux subventions de l'Etat. Les mesures d'application arrêtées en définitive présentent-elles bien à cet égard les caractéristiques souhaitables ?

Le cadre général dans lequel sont accordées les primes paraît avoir été fixé avec mesure. Sans aller jusqu'à refuser celles-ci aux constructeurs de logements de dimensions « moyennes » (100 à 200 m<sup>2</sup>), ou

destinées à la location — comme l'a prévu la nouvelle législation belge d'aide à la construction — le Parlement et le Gouvernement ont entendu se montrer plus sévères qu'ils ne l'avaient été avant la guerre en instituant les bonifications d'intérêts : les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> ont été exclus du bénéfice des primes, ainsi que les résidences secondaires et les logements loués à titre d'accessoires du contrat de travail ; de plus, seuls sont pris en considération les 110 premiers mètres carrés pour le calcul des primes.

Ces dispositions montrent bien l'objectif visé par les pouvoirs publics : multiplier, chez les familles de ressources moyennes, les initiatives tendant à la construction de logements moyens destinés à leur habitation personnelle (ou à l'acquisition d'appartements dans des immeubles édifés en copropriété). But tout autre, donc, que celui poursuivi par la législation sur les habitations à loyer modéré, et qui se justifiait tant par la nécessité de venir en aide à des classes moyennes appauvries, que par la faiblesse relative du sacrifice financier ainsi demandé à l'Etat : en faisant appel, pour renouveler notre patrimoine immobilier vétuste, à des personnes prêtes à d'importants efforts financiers pour se loger (et capables de les assumer) et non à des capitalistes en quête de placements rentables, il était possible de réduire au maximum le montant des subventions à la construction. Le taux de 500 fr. par mètre carré choisi, insuffisant pour ressusciter la construction d'immeubles de rapport, doit provoquer un réel démarrage dans le secteur des maisons individuelles et des immeubles en copropriété.

Cette détermination du taux des primes constituait la plus délicate des questions à résoudre. Trop faibles, celles-ci n'auraient pas donné à la construction le coup de fouet attendu, et n'auraient servi qu'à récompenser des initiatives qui se seraient manifestées d'elles-mêmes<sup>1</sup>. Trop fortes, elles auraient non seulement conduit à un gaspillage des deniers publics, mais conduit à un empêtement sur la législation des habitations à loyer modéré. Les chiffres qui ont été retenus en définitive paraissent à cet égard raisonnables<sup>2</sup>.

Un autre facteur doit contribuer au succès des primes : la simplicité des modalités d'attribution prévues. Le mécanisme adopté évite les complications nées en 1937-1938 du système des bonifications d'intérêts.

En premier lieu, les décisions d'octroi de primes sont prises, sauf exception, sur le plan local par délégation du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme. Les dossiers ne sont envoyés à Paris que dans des cas exceptionnels, ou sur appel des intéressés. Pour hâter l'intervention des décisions, il n'a pas été créé de commissions locales auprès des représentants du ministre,

<sup>1</sup> Ce serait une erreur de considérer les primes comme une récompense, alors qu'il s'agit d'un « appât » présenté aux candidats constructeurs (ce que comprennent mal les personnes qui ont commencé à construire avant le 1<sup>er</sup> avril et qui, de ce fait, n'ont pas droit aux primes).

<sup>2</sup> La situation de famille des constructeurs n'a pas été prise en considération dans la fixation des primes : décision justifiée, si l'on considère que c'est de logements « moyens » que le pays a principalement besoin, et que les familles nombreuses bénéficient déjà sur un autre plan d'avantages supplémentaires, l'allocation de logement.

mais seulement une Commission nationale siégeant auprès de ce dernier, et chargée d'examiner le cas litigieux.

D'autre part, le montant des primes, au lieu d'être fondé comme en 1937 sur le montant des capitaux investis, et non sur la valeur vénale des constructions projetées (c'est-à-dire sur des éléments dont le contrôle ou l'estimation est toujours délicat), est fonction, on le sait, d'un seul facteur *objectivement vérifiable*: la surface habitable construite ou aménagée. Non seulement les contrôles sont de ce fait facilités, mais le concours de l'Etat se trouve ainsi mieux proportionné à l'intérêt social des initiatives privées: un immeuble de luxe n'est pas davantage « primé », au mètre carré habitable, qu'une maison de type ordinaire.

On conçoit qu'une telle simplification ne pouvait intervenir qu'autant qu'il existerait sur le plan local une réglementation de la construction permettant de s'assurer que les primes ne seraient pas accordées pour des réalisations médiocres. L'institution de permis de construire obligatoire en 1945, l'existence dans chaque département de services techniques aptes à contrôler la qualité des travaux constituaient à cet égard la condition préalable indispensable au calcul des primes en fonction de la surface construite<sup>3</sup>. Celles-ci, en même temps qu'elles serviront à mieux asseoir l'autorité des services chargés du permis de construire, vont les mettre utilement à l'épreuve.

\*

Il semble permis d'augurer de ces rapides remarques que la nouvelle institution va connaître un heureux développement. Est-ce à dire pour autant que celle-ci soit appelée à subsister durant de longues années? Ce serait une erreur de le croire. Ce régime ne constitue qu'un remède provisoire au déséquilibre financier de la construction, et doit disparaître peu à peu avec le retour à des conditions plus normales en matière de loyers.

<sup>3</sup> De même, grâce à l'existence du permis de construire, les formalités exigées des intéressés ont pu être réduites au maximum, les documents à fournir à l'appui des demandes de primes étant les mêmes que ceux déjà exigés pour l'obtention du permis de construire.

Au surplus, il ne faut pas oublier que chaque décision définitive d'octroi de prime engage l'Etat à faire face à son paiement de façon irrévocable pendant vingt ans; la charge budgétaire afférente au service des primes deviendrait vite difficilement supportable si, pendant des années, de nouvelles primes continuaient à être accordées dans ces conditions. De même que les récents décrets fiscaux ont limité dans le temps la portée de la plupart des dégrèvements accordés en faveur de la construction, les primes ne semblent pas appelées à se prolonger indéfiniment.

D'ici là, des modifications sensibles seront vraisemblablement apportées à leurs modalités d'attribution, c'est ainsi qu'il apparaîtra sans doute nécessaire de faire varier le taux des primes en fonction notamment de l'évolution de l'activité du bâtiment et de l'augmentation des loyers.

Par ailleurs, il va de soi que si le volume des demandes de primes venait à progresser au point de risquer de dépasser les crédits annuels prévus, le gouvernement devrait, soit diminuer le taux des primes, soit instituer des conditions d'octroi plus sévères. On remarquera à cet égard que si l'universalité actuelle de la crise du logement justifie l'octroi de primes dans toutes les localités, il pourra paraître assez rapidement souhaitable de n'accorder celles-ci qu'en fonction des nécessités du plan d'aménagement du territoire. Au lieu que l'exclusion de certaines localités constitue, comme à l'heure actuelle, une exception, le champ d'application des primes pourrait être limité demain à quelques régions ou localités déterminées.

Autre évolution susceptible d'être envisagée: les primes pourraient être appelées à ne bénéficier qu'à certaines catégories de demandeurs, à certains types de constructeurs, ou à certaines opérations intéressantes par exemple la réalisation de projets d'urbanisme<sup>4</sup>.

Il s'agit là de simples conjectures qui n'ont d'autre but que de faire ressortir le caractère essentiellement dynamique de la nouvelle institution.

<sup>4</sup> Dans la mesure où le nombre des bénéficiaires serait ainsi réduit, il pourrait devenir possible d'abandonner le système du paiement échelonné sur vingt ans et d'octroyer des primes versées en une seule fois, d'un effet psychologique plus sûr.

## LES FLUCTUATIONS SAISONNIÈRES DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

DE L'OFFICE FÉDÉRAL DE L'INDUSTRIE DES ARTS ET MÉTIERS ET DU TRAVAIL

Un rapport statistique sur la construction de logements dans les villes paraît chaque mois depuis des années dans la « Vie Economique ». L'observation porte sur le nombre des logements construits et le nombre de logements pour la construction desquels des permis ont été délivrés. Aux nombres du mois en cause sont chaque

fois juxtaposés ceux du mois correspondant de l'année précédente. En outre, chaque mois, le total des mois écoulés depuis le commencement de l'année est comparé avec le total de la précédente période correspondante. Mais les nombres mensuels qui se suivent dans le cours d'une période annuelle ne sont pas comparés entre eux