

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 23 (1951)

Heft: 4

Artikel: Les fluctuations saisonnières de la construction de logements

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123979>

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: 14.03.2025

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

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 construite³. 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.

³ 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'urbanisme⁴.

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.

⁴ 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

Les fluctuations saisonnières de la construction de logements, de 1931 à 1938 et de 1942 à 1949.

Mois	Moyenne courante de 12 mois consécutifs = 100					
	Constructions nouvelles			Permis de construire		
	Les grandes villes	Les autres villes	Toutes les villes	Les grandes villes	Les autres villes	Toutes les villes
	Moyenne 1931-1938					
Janvier . . .	35	19	29	79	78	78
Février . . .	48	27	41	97	70	87
Mars	215	153	195	128	116	125
Avril	79	78	79	122	124	122
Mai	74	82	77	83	119	95
Juin	88	198	126	94	110	102
Juillet	60	77	65	116	95	108
Août	49	49	49	122	104	114
Septembre . .	249	245	250	99	108	102
Octobre . . .	134	132	131	97	106	100
Novembre . .	105	67	91	74	92	80
Décembre . .	55	65	58	83	71	80
	Moyenne 1942-1949					
Janvier . . .	39	47	42	85	74	79
Février . . .	42	38	41	129	94	117
Mars	182	75	139	101	117	110
Avril	91	126	105	105	125	114
Mai	57	104	76	101	91	98
Juin	148	133	142	111	116	111
Juillet	47	95	67	102	113	103
Août	52	70	59	115	94	106
Septembre . .	287	126	221	97	104	101
Octobre . . .	134	167	147	96	73	86
Novembre . .	66	123	90	94	96	95
Décembre . .	70	89	77	87	102	94

parce que les fluctuations qu'ils subissent sont causées dans une large mesure par des facteurs purement saisonniers, qui ne laissent pas apercevoir d'emblée et même, souvent, masquent l'action des facteurs économiques.

Les fluctuations saisonnières relevées dans la construction de logements pour la période de 1931 à 1938 ont été exposées dans le fascicule d'avril 1940 de la « Vie Economique ». A l'aide d'un mode de calcul approprié, on a isolé l'action exercée sur le mouvement de la construction par les facteurs économiques et accidentels; on a pu ainsi tracer la courbe des fluctuations purement saisonnières. Le calcul dont il s'agit a porté aussi bien sur les logements construits que sur les logements dont la construction a été autorisée dans les 28 villes observées, et ce en distinguant d'une part les grandes villes et d'autre part les « autres villes ».

Voici maintenant, pour la période allant de 1942 à 1949, un aperçu des fluctuations saisonnières déterminées selon le même mode de calcul, mais qui se fonde sur la construction de logements dans 33 villes au lieu de 28.

Ainsi qu'il ressort du tableau et du graphique ci-dessus, l'achèvement des logements en construction se concentre sur certains mois. On constate notamment qu'il s'achève en septembre près de 2 1/4 fois plus de logements que dans la moyenne mensuelle. Cette moyenne est aussi dépassée de deux cinquièmes à la moitié pendant les mois d'octobre, de juin et de mars; ce sont là les mois qui précèdent directement les termes usuels de déménagement. C'est, comme on pouvait le prévoir, pendant les mois d'hiver, surtout en janvier et en

février, qu'on compte le moins de logements arrivant à achèvement; mais le nombre des logements terminés pendant les mois de juillet et d'août n'atteint non plus qu'environ les deux tiers de la moyenne mensuelle. La concentration sur certains mois est encore plus marquée dans les grandes villes que dans les autres centres urbains.

Une comparaison des fluctuations saisonnières des années 1942 à 1949 avec celles des années 1931 à 1938 montre que les conditions extraordinaires qui ont régné sur le marché des logements ont réduit le nombre de logements achevés pour les termes locaux de déménagement. Cette différence fut particulièrement sensible dans les petites villes.

Les résultats du calcul effectué montrent en outre qu'il y a, comme on le supposait, une certaine relation entre les fluctuations saisonnières du nombre de logements construits et la répartition saisonnière des permis de construire. Mais, comme dans l'éventualité la plus favorable, l'entrée en jouissance d'un logement nouveau ne peut intervenir que six mois au moins après le commencement de la construction, les demandes de permis de construire se concentrent sur les mois qui précèdent d'au moins un semestre les mois venant immédiatement avant les termes usuels de déménagements, c'est-à-dire pendant lesquels le plus grand nombre de logements parvient à achèvement. Encore que les fluctuations purement saisonnières soient bien moins accusées pour les permis de construire que pour les constructions terminées, elles le sont cependant assez — ainsi que le montre le graphique — pour qu'il faille en tenir compte dans l'appréciation des nombres mensuels d'une année.

