

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 24 (1952)

Heft: 12

Artikel: Problèmes à résoudre pour nos coopératives d'habitations

Autor: Weiss, M.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124133>

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>

PROBLÈMES A RÉSOUDRE

POUR NOS COOPÉRATIVES D'HABITATION

La suppression complète des subventions pour la construction de logements (en Suisse romande notamment) provoque l'arrêt total de la construction par les coopératives d'habitation, car les loyers qu'elles devraient appliquer au regard du coût actuel de la construction sont pratiquement prohibitifs et hors de portée de leurs sociétaires habituels (ouvriers, employés, fonctionnaires moyens). Cette situation est d'autant plus grave que la demande de logements bon marché est toujours très forte et a tendance à augmenter précisément depuis la suppression des subventions. Les coopératives, dont le rôle principal est de bâtir en période de pénurie de logements, voient leur activité bienfaisante stoppée au moment où elle serait le plus nécessaire. Et on ne voit à l'horizon aucune amélioration de cette situation inquiétante.

Si l'on se reporte à l'époque où la votation populaire sur le maintien des subventions a eu lieu (janvier 1950), soit il y a bientôt trois ans, on constate qu'à ce moment, l'index de la construction était en baisse, faible d'ailleurs, mais baisse quand même. Tout faisait prévoir une baisse plus substantielle à brève échéance, et cet argument a été abondamment servi par les adversaires des subventions, malheureusement suivis par les naïfs qui les ont crus. Cette baisse n'aurait *jamais* pu compenser la suppression des subventions, nous l'avons expliqué chiffres à l'appui à ce moment-là, mais elle aurait permis d'envisager aux sociétés existant depuis de nombreuses années une reprise éventuelle de leur activité moyennant certaines modifications de leur conception en matière de construction.

Cette baisse, estimée à environ 10 % au début de 1950, s'est au contraire brusquement arrêtée sitôt qu'a éclaté la guerre de Corée, en juin 1950. On a vu l'index de la construction remonter en quelques mois au niveau de 1949, et même le dépasser parfois. Il n'est jamais redescendu depuis, et rien n'en fait supposer la baisse, car les salaires de tous les corps de métiers du bâtiment ont subi des hausses depuis juin 1950, et jouent un rôle important dans le coût de la construction.

Il n'y a rien d'étonnant dans ces conditions que tous les logements qui s'édifient sans subventions aient des loyers sensiblement plus élevés que les subventionnés, et rien ne fait prévoir une amélioration si les subventions ne sont pas rétablies ou remplacées par d'autres moyens permettant de mettre sur le marché des logements à des prix supportables à des bourses modestes. Les jeunes ménages ou les locataires venant d'autres localités continueront à payer le haut prix (obligatoire) quitte à chercher le plus vite possible un logement ancien ou subventionné meilleur marché.

Et ce n'est pas la suppression du contrôle des loyers dans un ou quatre ans qui changera quoi que ce soit à cette situation anormale. En effet, en quoi un alignement des « anciens » loyers sur ceux exigés dans les immeubles neufs non subventionnés profiterait-il aux locataires de ces immeubles? Tout le monde serait « dans le bain » et il faudrait bien cette fois fixer l'index des loyers à son niveau *réel*, et non au niveau factice actuel dont sont victimes les locataires d'appartements chers, dont la plupart ont des salaires ou des traitements modestes !

L'augmentation régulière de la population, même dans les villes peu importantes de notre pays, pose le

problème toujours plus brûlant de mettre des logements à disposition des classes modestes de la population, et sans l'appui des pouvoirs publics, c'est *impossible*. Supprimer toute réglementation des loyers, c'est admettre que *tous* les logements à confort égal auront le même loyer, c'est-à-dire que, sauf pléthore à certains endroits – nous n'y sommes pas encore – tous les anciens loyers rejoindront le niveau des loyers non subventionnés. A ce moment, la question d'aider à la construction sera résolue par la négative, et pour longtemps.

Quelle sera la situation des coopératives d'habitation à ce moment? N'ayant pas les mêmes motifs que les propriétaires ou les sociétés anonymes de profiter de la fixation libre des loyers, c'est-à-dire de leur augmentation, elles maintiendront leurs loyers plus bas que la concurrence, ce qui les mettra dans l'impossibilité de recommencer à construire, car les loyers de leurs logements neufs seraient trop disproportionnés avec ceux des anciens. Il y a là un cercle vicieux dont je ne vois pour ma part aucun moyen de sortir, de quelque côté qu'on se tourne !

Peut-être une solution se présentera-t-elle. A part l'appui des pouvoirs publics, ou de l'institution de la péréquation des loyers, dont nous parlerons dans un prochain numéro, j'en connais point.

L'activité future de nos coopératives est gravement compromise, et un élément encore plus inquiétant vient encore s'ajouter à ceux déjà exposés, c'est celui de la hausse continue du prix des terrains, hausse qui atteint à l'heure actuelle le double et même le *triple* du coût de 1939, alors que l'arrêté du Conseil fédéral de septembre 1939 interdisait de vendre des terrains plus cher qu'à cette époque. S'il y a un article de loi qui est resté lettre morte, *au vu et au su des autorités responsables*, c'est bien celui-là, et c'est d'autant plus incompréhensible que le contrôle des loyers – nous le reconnaissons loyalement – a été appliqué avec une rigueur qu'on aurait aimé voir appliquer à d'autres secteurs où le contrôle des prix était inopérant (voir certains matériaux de construction).

Pour pallier l'arrêt de la construction bon marché, certaines villes envisagent un appui financier substantiel à la construction de logements pour les économiquement faibles. Mais il ne s'agit là que d'une action très limitée portant sur un nombre tellement faible de logements par rapport à l'ensemble, qu'elle n'aura aucune répercussion sur le marché.

En conclusion, il n'y a pour le moment aucune perspective pour les coopératives d'habitation de recommencer leur activité, et c'est grave.

Deux autres problèmes se posent encore, et préoccupent l'Union suisse pour l'amélioration du logement, et spécialement sa Section romande :

1. Celui de l'impôt sur le chiffre d'affaires injustement imposé aux matériaux de construction et aux appareils ménagers (boilers, etc.).

2. L'imposition des coopératives d'habitation qui diffère d'un canton à l'autre dans des proportions incroyables (de 1,5 à 14 % des loyers). Ces deux problèmes feront l'objet d'articles spéciaux prochainement.

N. B. – Cet article était écrit avant le 23 novembre, mais garde néanmoins toute sa valeur.

M. Weiss.