

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

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

**Band:** 25 (1953)

**Heft:** 11

  

**Artikel:** Le problème de logement dans le canton de Vaud

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124223>

### **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>**

# LES IMMEUBLES «NUMAGA» A LA CHAUX-DE-FONDS

Maurice Cailler et André Gaillard, architectes

On sait que les tentatives de l'architecture moderne sont facilement taxées d'utopies infructueuses par toute une catégorie de censeurs, qui ne s'attachent au problème que pour en critiquer l'évolution : or, il se trouve que cette évolution est bien plus le fait du public que des architectes eux-mêmes. Dans leurs initiatives les plus révolutionnaires, en effet, ceux-ci ne font que donner une forme à un ensemble de désirs tacites, d'aspirations vagues, d'élan inconscients, nés dans la communauté, et que seule leur sensibilité particulière leur permet de détecter : d'où cet étonnement de la critique qui, elle, ne possède guère ces antennes révélatrices, et dont les hauts cris ne sont que le témoignage, malheureusement souvent assez efficace, d'un refus de toute rénovation, dès qu'elle est assez originale pour leur paraître insolite, et pour secouer un confort intellectuel où il fait si bon dormir.

Car ce sont bien des idées et des aspirations « public » qui changent l'aspect de nos villes : le plan libre n'est pas né, tout armé, dans le cerveau trop imaginaire d'un urbaniste las des angles droits : je ne serais pas étonné que les premières expériences de cette disposition soient nées, justement, et de la découverte d'un matériau, et de l'affranchissement simultané d'une raideur sociale qui, si elle n'a pas donné à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle une figure bien amusante, n'en soutenait pas moins une hiérarchie fort solide : technique et sentiment, comme toujours et partout.

Ainsi, les jeunes architectes qui sont en train de construire les immeubles « Numaga » que nous présentons aujourd'hui, loin de mériter cette étiquette de révolutionnaires qu'on colle aujourd'hui, un peu à l'aveuglette, sur tout ce qui n'a pas la rigueur des cols durs et des moustaches bien cirées, ne sont au contraire (et je ne voudrais pas leur faire de peine en l'affirmant,

mais serais heureux au contraire qu'ils le prennent pour un compliment) que de très fidèles et très obéissants serviteurs d'une mentalité qui, certes, a bien de la peine à prendre conscience de sa propre réalité et de sa propre solidité, mais qui n'en existe pas moins dans notre public. Preuve en soit le plaisir qu'éprouveront les locataires à meubler des intérieurs si agréablement (et si rigoureusement aussi, d'ailleurs) conçus : finies les mornes casernes où l'on s'entasse par centaines, finies les cours verdâtres où le soleil ne jette jamais un regard, les portes cochères que frise la mortelle circulation automobile : tout n'est ici que jardins, que clarté, que plaisir de voir jouer les enfants.

Quelques détails nécessaires : dans un quartier situé à la périphérie ouest de La Chaux-de-Fonds, sur un terrain triangulaire légèrement en pente, ce groupe d'immeubles, dont la construction a commencé en avril 1953, comprend, dans « Numaga I », 85 appartements de deux pièces (92 fr. par mois), de trois pièces (118 fr. et de quatre pièces (140 fr.) ; dans « Numaga II », 27 appartements, studios (76 fr.), deux pièces (92 fr.), trois pièces (115 fr.), cinq pièces (150 fr.) avec, en rez-de-chaussée, quelques magasins ; dans « Numaga III », 12 appartements de trois pièces ; et dans « Numaga IV » deux appartements de trois pièces, un appartement de deux pièces, et un studio, avec, en rez-de-chaussée, des boxes pour garages (à noter que le nombre de pièces que nous indiquons ne comprend pas la cuisine). Des prix aussi favorables n'ont pu être obtenus que grâce à une subvention de 7 % de la part de la commune, qui a donné en outre sa garantie au deuxième rang hypothécaire. On a réservé au centre du triangle un parc de 3000 mètres carrés qui comprendra divers aménagements, pour l'agrément des enfants et pour la facilité de leur surveillance. J.

## LE PROBLÈME DU LOGEMENT DANS LE CANTON DE VAUD

(Suite\*)

Dans notre dernier numéro (N<sup>o</sup> 10, octobre 1953), nous avons comparé le « Rapport du Conseil d'Etat vaudois au Grand Conseil sur le problème du logement », avec les observations que M. Marius Weiss, député, a présentées sur ce rapport au Grand Conseil, au nom de la Commission chargée d'examiner l'ensemble du rapport du Conseil d'Etat. Nous avons vu que trois sous-commissions, sous-commission sociale, sous-commission technique, sous-commission financière, avaient été chargées d'apporter une première étude du problème. Nous ne croyons pas devoir donner ici les vingt et une recommandations que ces sous-commissions, réunies en commission plénière, ont présentées à l'autorité cantonale, puisque cette autorité elle-même, après en avoir pris note et y avoir travaillé, en a fait l'objet d'un rapport que, lui, nous étudierons. Création de huit cents logements à bon marché destinés aux économiquement faibles, édification par

\* Voir « Habitation », N<sup>o</sup> 10/1953

étapes et par sortes d'urgence des diverses catégories de logements, suppression des taudis au fur et à mesure des possibilités, adaptation et modernisation des règlements, économies dans le coût de la construction, garantie de l'Etat aux prêts à la construction de logements, allègements fiscaux à certaines catégories d'habitations, création d'un office de renseignements, garanties de loyer aux familles dont la situation matérielle est précaire, allocations au logement, contrôle des ressources de certains locataires, décentralisation par adaptation des tarifs des entreprises de transports, cautionnement hypothécaire, réduction de l'écart entre les prix des loyers anciens et nouveaux, cours ménagers, politique foncière opposée à la spéculation sur les terrains, constitution d'une Commission cantonale permanente du logement, documentation pour les milieux intéressés, telles sont les grandes lignes des préoccupations que cette commission plénière a présentées au Conseil d'Etat.

Avant de voir de quelle manière le Conseil d'Etat a faites siennes ces préoccupations, et ce qu'il préconise à leur sujet, nous consacrerons quelques lignes à la question : « Pourquoi un problème du logement subsiste-t-il ? » que se pose le Conseil d'Etat dans son rapport.

### 1. Interdépendance des éléments économiques et sociaux.

La construction, l'entretien et, s'il y a lieu, la modernisation des immeubles sont un problème tout d'abord économique. Les charges normales doivent être couvertes par le revenu locatif. Inversement, le revenu locatif doit couvrir les charges ; ici nous abordons l'aspect social de la question.

Une importante partie de la population est en mesure de payer des loyers correspondant au principe de la couverture des charges, à la condition d'affecter à ce loyer une part normale des ressources. Il est vrai que ce critère est diversement interprété. Les uns préfèrent consacrer à leur logement une partie relativement faible de leur gain afin de disposer d'une grande partie de celui-ci pour d'autres buts (divertissements, auto, etc.). D'autres désirent avant tout un logement confortable et font les sacrifices nécessaires, se privant d'autres agréments. Entre ces deux extrêmes, on trouve toute une gamme intermédiaire.

Avant les bouleversements de valeurs provoqués par la deuxième guerre mondiale, on admettait que la part du loyer devait être en moyenne de 20 % ( $\frac{1}{5}$ ) du budget familial total. A la suite du blocage de principe des loyers au 31 août 1939, cette part a diminué. L'indice du coût de la vie est actuellement de 170 (100 en 1939). Dans l'ensemble, les salaires ont été rajustés à cette norme. En moyenne et pour les catégories inférieures, le rajustement des salaires a dépassé le renchérissement puisque l'indice du salaire nominal partant de 100 en 1939 atteignait 194,3 à fin 1952, donnant un salaire réel de 113,7 % au regard du coût de la vie actuel de 170. Vis-à-vis d'un indice effectif du coût de la vie de 170, celui du logement, par contre, était de 118,7 à fin 1952.

La part des dépenses consacrée au loyer constitue dans tous les cas une moyenne, inférieure pour les appartements construits avant 1939 et très supérieure pour les logements se trouvant dans des immeubles édifiés ces dernières années.

L'accroissement considérable des frais de construction a eu tout naturellement des répercussions correspondantes sur les prix des loyers.

Il résulte de cet état de choses que les locataires des logements anciens peuvent consacrer à leur loyer une part de leurs ressources inférieure au taux normal, tandis que les occupants de logements construits durant les dix dernières années supportent une charge proportionnellement plus forte, souvent trop forte au regard de leurs possibilités.

Cette situation rend précaire l'équilibre du budget pour les personnes à ressources moyennes et faibles, tout particulièrement pour celles qui ont d'importantes charges de famille et les jeunes ménages.

Nombre de suggestions ont été formulées pour résoudre ce problème social. Le système des subventions des pouvoirs publics a été appliqué pendant nombre d'années en l'absence d'autres solutions réalisables. En abaissant le coût de construction devant servir de base à la fixation du montant des loyers, on a pu réduire sensiblement l'écart existant entre les loyers des logements anciens et nouveaux. Aujourd'hui, cette méthode tout artificielle de réduire le coût de construction ayant dû être abandonnée par la volonté des citoyens, il importe de rechercher une solution qui, sous une autre forme, aboutisse approximativement au même résultat.

### 2. Déséquilibre entre l'offre et la demande.

Malgré les mesures prises ces dernières années, un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande tarde à se rétablir. Ce fait est dû aux répercussions profondes des troubles apportés au marché du logement par les événements de la période 1939-1945.

L'élément perturbateur essentiel est la hausse considérable du coût de la construction. L'indice-type de cet accroissement est celui de la ville de Zurich qui, de façon relative, peut être considéré comme valable pour l'ensemble de la Suisse (cet indice n'est pas calculé dans le canton de Vaud) :

#### Indice du coût de construction de la ville de Zurich

1939 . . . . .	100	1946 . . . . .	177
1940 . . . . .	113	1947 . . . . .	194
1941 . . . . .	130	1948 . . . . .	197
1942 . . . . .	146	1949 . . . . .	189
1943 . . . . .	152	1950 . . . . .	179
1944 . . . . .	158	1951 . . . . .	198
1945 . . . . .	164	1952 . . . . .	204

Il semble que, à qualité et confort égaux, une certaine stabilisation soit intervenue depuis le milieu de l'année 1952.

Le second facteur de déséquilibre a été et est encore l'accroissement de la population et celui, encore plus accentué proportionnellement, du nombre des ménages.

La troisième cause de trouble est le mouvement migratoire très accentué de la campagne vers les villes. Ces deux derniers éléments ont cumulé leurs effets.

En dépit du nombre considérable de logements construits ces dernières années, le déficit antérieur et les besoins nouveaux n'ont pu être couverts.

### 3. Evolution actuelle du marché du logement.

#### a) Recensement des logements.

Lors du recensement fédéral du 1<sup>er</sup> décembre 1950, il y avait dans le canton de Vaud un total de 113,165 logements.

#### b) Nouveaux logements.

L'accroissement du nombre des logements dépasse-t-il ou non l'augmentation de la population et des ménages ?

Il faut relever tout d'abord que la construction de nouveaux logements subit des à-coups sensibles dus à des circonstances diverses. Un boom peut être dû à une pléthore de capitaux indigènes ou étrangers qui ne sont pas immobilisés dans les transactions commerciales courantes et le trafic des marchandises (période 1930-1934) ; inversement, un manque de logements peut être dû à la pénurie de matériaux (période 1917-1920 et 1940-1945), ou encore à la situation générale du marché immobilier.

Depuis 1950, la construction tend à se ralentir dans la catégorie des logements simples, au profit des appartements avec plus de confort. Ce phénomène est la conséquence naturelle de la suppression des subventions.

Dans le canton de Vaud, l'évolution du nombre des logements construits a été la suivante ces dernières années :

	1950	1951	1952
Avec subventions	1021	705	—
Sans subventions	1747	1830	2764
Totaux	2770	2535	2764

Dans l'ensemble de la Suisse, pour les 42 principales villes, le nombre des logements construits est tombé de 15 596 en 1951 à 14 274 en 1952.

Le nombre des constructions autorisées baisse également de 15 918 à 14 840.

Selon les uns, l'équilibre est rétabli entre l'offre et la demande de logements dans l'ensemble du canton. Pour les autres, le problème reste entier ; les nombreux

logements édifiés sans subvention sont mis sur le marché, dans leur grande majorité, à des prix dépassant les possibilités financières des personnes et familles à la recherche d'un appartement. L'aspect social de la question n'est donc pas résolu.

Les constatations faites chaque jour dans les centres importants par les autorités et les milieux qui sont appelés à s'occuper de ce problème confirment que si la quantité d'appartements à loyer élevé mis en location est satisfaisante, c'est l'inverse pour ceux à bas prix, recherchés par les jeunes couples, les personnes seules et les familles à ressources modestes.

Dans son rapport sur l'exercice 1952, la Banque Cantonale Vaudoise s'exprime également comme il suit :

« La construction des logements s'est un peu ralentie en raison, d'une part, des effets du *gentlemen's agreement* n'autorisant la consolidation hypothécaire que sous certaines conditions et, d'autre part, du coût des appartements nouveaux qui est trop élevé pour une bonne partie de la population... »

« La proportion des logements vacants dans notre pays demeure minime et le maintien d'un contrôle strict des loyers ne résorbera pas la crise latente actuelle des appartements pour familles nombreuses, crise susceptible de devenir plus aiguë par la suite... »

#### c) Rapport entre les salaires et les loyers.

Pour que l'aspect social du problème du logement soit résolu, il importe que les loyers des nouveaux appartements correspondent aux possibilités financières des locataires. Pour établir des normes à ce sujet, c'est-à-dire faire un rapport judicieux entre les ressources des familles et personnes à loger et des loyers supportables pour les intéressés, il faudrait connaître les revenus de ceux qui sont à la recherche d'un logement. Mais ces normes varieraient d'une commune à une autre suivant la structure économique de chacune d'elles. Les taux fixés pour les centres ne vaudraient pas pour les localités mi-urbaines et encore moins pour les communes rurales. Les études nécessaires doivent être faites sur le plan communal tout d'abord.

#### d) Logements vacants.

Dans les 22 villes suisses auxquelles s'est étendu le recensement fédéral du 1<sup>er</sup> décembre 1952, le nombre des logements vacants était de 889 contre 1261 au 1<sup>er</sup> décembre 1951. La proportion des appartements vacants s'est donc réduite de 0,23 % à 10,16 % en un an. De manière générale, le nombre des logements vacants ne s'accroît pas ; à la fin de 1952, il est même

inférieur aux chiffres de l'année précédente et à ceux de 1946 et 1947.

Cet état de choses, dû probablement au fait que, depuis la suppression des subventions, on n'a pas construit un nombre de logements suffisant pour répondre à des besoins sans cesse accrus, affecte surtout les centres tentaculaires et les localités industrielles, tandis que la situation est moins grave dans les régions rurales où, au contraire, le nombre des habitants reste stable ou tend à diminuer.

#### 4. Evaluation des besoins en logements pour les dix prochaines années.

Il est malaisé de faire des pronostics dans ce domaine.

Si le coût de la vie se stabilise et si des événements internationaux ne viennent pas apporter de nouvelles perturbations d'ordre économique, on peut admettre que le coût de construction ne s'accroîtra plus mais qu'il pourra éventuellement être comprimé quelque peu. Cet élément à la fois psychologique et matériel constituerait à lui seul un encouragement à construire de nouveaux logements dans les catégories nécessaires.

Quant aux besoins numériques en nouveaux logements, ils dépendent de multiples éléments dont les principaux sont les suivants :

- 1° l'élimination du déficit actuel en appartements et la création d'une réserve appropriée ;
- 2° l'importance d'un nouvel accroissement général de la population et du nombre des ménages, ce dernier élément étant lui-même fonction du nombre des naissances vingt à vingt-cinq ans plus tôt et du nombre des décès ;
- 3° l'ampleur du mouvement d'extension des centres, au préjudice des régions mi-urbaines et rurales ;
- 4° les variations de l'activité économique qui influenceront dans une certaine mesure le marché immobilier d'une part, et les besoins en logements d'autre part, dans les régions industrielles ;
- 5° le nombre des logements qui subiront des transformations modifiant la catégorie de prix de loyer ;
- 6° le nombre des logements qui seront désaffectés pour insalubrité ;
- 7° le volume des nouvelles constructions dans les divers groupes de besoins ;
- 8° les effets des mesures prises pour accroître le nombre des logements à loyer bas.

(A suivre.)

## EN PRÉVISION DES FÊTES

Décembre fait son apparition entraînant avec lui un cortège de fêtes et de réjouissances qui posent, à la maîtresse de maison, de nombreux problèmes, même dans les foyers les plus simples.

Nous connaissons tous le programme de ces journées harassantes. On fera un arbre. Il y aura des visites, un dîner de famille ou un goûter. On s'entassera les uns sur les autres et l'air deviendra très rapidement irrespirable.

Voici quelques idées, en prévision des fêtes, que vous

pourrez utiliser afin que votre demeure n'ait pas l'air d'un champ de bataille et que vous-même ne présentiez pas un visage tendu et crispé par la fatigue.

Si votre appartement est petit, n'offrez pas un dîner ou un souper mais un buffet froid agrémenté de boissons chaudes et froides : consommé, vin, café, jus de fruits, etc.

Si vous le pouvez, supprimez les meubles inutiles tels que guéridon, sellette, jardinière et les bibelots fragiles. Pour quelques jours, ils trouveront place à la cave