

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 4

Artikel: Le manque de capitaux entrave la construction de logements

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126197>

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: 17.03.2025

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

Le manque de capitaux entrave la construction de logements

33

Récemment, le Fonds de prévoyance d'une entreprise argovienne envisageait de construire pour ses employés de grandes familles quinze maisons d'une famille et cinq maisons de deux familles. Le montant de la construction s'élevait à quelque 2,7 millions de francs. Le maître de l'œuvre entendait en fournir lui-même le tiers et se procurer le reste auprès d'une banque de la région. On chercha à obtenir auprès des établissements bancaires entrant en considération un crédit hypothécaire pour ce projet prêt à l'exécution. Les conditions du marché des capitaux ne paraissaient pas défavorables, les avis exprimés par les banquiers au sein de Comités d'experts étaient encourageants, l'entreprise elle-même cédait le terrain à 12 fr. le mètre carré, tout semblait aller pour le mieux...

la seconde loi fédérale, la population a augmenté de 80 000 habitants, donc 10 000 par année, plus exactement 9750. Durant cette période il a été construit plus de 26 000 logements, ce qui pourrait être considéré comme satisfaisant, mais les prix de location des 9/10 de ces logements ne sont pas à la portée de personnes de situation modeste. 1900 de ces logements ont été construits avec la participation du canton et des communes et 193 seulement en recourant à l'aide fédérale, soit une vingtaine par année, autant dire zéro! Cela d'autant plus que 140 seulement de ces logements sont occupés, les autres sont en cours de construction ou simplement autorisés, ce qui veut dire qu'ils n'existaient que sur le papier.

Or, au cours de cette même période de huit années, il a été livré à la pioche des démolisseurs, dans les quatre agglomérations de Vevey, Montreux, Yverdon et Lausanne, 2000 logements. Il n'existe pas de statistiques pour les autres régions du canton. On peut donc estimer le nombre total des appartements supprimés, occupés généralement par de modestes salariés, à près de 3000. Comment après cela peut-on se lamenter parce que la situation n'évolue pas dans un sens favorable!

La prochaine fois, nous parlerons de la loi de 1964 qui n'est pas encore appliquée, sauf en ce qui concerne un premier train de mesures destinées à mettre fin à la protection des locataires. Ces mesures sont prises par la majorité bourgeoise du Conseil fédéral, avec l'approbation des partis de conservation sociale, dans le but de donner satisfaction aux possédants.

Nous regrettons...

Mais voici les réponses des banques: «Ainsi que nous vous en avons déjà informés, nous ne sommes malheureusement pas en mesure de vous accorder l'appui financier désiré. Nos moyens disponibles à long terme sont déjà absorbés par les projets que nous avons retenus...» Et encore: «C'est bien volontiers que nous aurions accédé à votre désir, mais la raréfaction des capitaux nous empêche...» Ou bien: «Notre banque s'efforce, comme elle l'a toujours fait, de favoriser la construction de logements à caractère social... Une demande de crédit telle que la vôtre dépasse actuellement nos disponibilités...» Et enfin: «Vous n'ignorez pas que la situation reste très tendue sur le marché de l'argent et des capitaux. Alors que les emprunts par lettre de gage, auxquels on a recours pour de tels financements, ne peuvent plus être obtenus au-dessous de 5 $\frac{1}{4}$ %, il nous a également fallu, pour le 1^{er} janvier 1967, adapter le taux de nos obligations de caisse en le portant à 5%. Il devenait donc indispensable de corriger le taux des nouveaux prêts, de sorte que nous sommes au-dessus du taux admis pour la construction de logements à caractère social. L'évolution actuelle du marché et le fait que l'activité des banques dans le secteur du crédit demeure limitée encore en 1967, nous incitent à une grande prudence dans les dispositions que nous prenons. C'est la raison pour laquelle il ne nous est malheureusement pas possible actuellement d'assurer pour l'avenir des crédits aussi importants.»

Attention, danger!

Voilà ce que répondirent les banques dans un cas bien concret. Il est évident que les difficultés qu'elles invoquent et la tendance à la cherté de l'argent entravent la construction de logements, dont la nécessité est cependant urgente. Et pourtant, la demande de logements à loyers abordables n'a pas diminué, bien au contraire. Mais si la construction de tels logements doit se heurter à de pareilles difficultés financières, même lorsque l'initiative privée, animée de la volonté de construire, s'efforce de créer des conditions de départ pour ainsi dire idéales, comme c'était le cas en l'espèce, on ne saurait méconnaître qu'il y a grand danger de voir la production de logements tomber au-dessous de la marge prévue de 45 000 unités par année, ce qui équivaldrait à un nouvel effondrement du marché locatif.