

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 1

Artikel: La classe moyenne entre le marteau et l'enclume

Autor: Haab, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126607>

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: 02.04.2025

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

La classe moyenne entre le marteau et l'enclume

15

Au cours de ces dernières années, la pénurie de logements ne s'est pas atténuée à Genève.

Les mesures fédérales contre la surchauffe ont freiné la construction d'immeubles locatifs et le déséquilibre par rapport à l'augmentation de la population (due surtout à l'immigration) a été en s'accroissant.

Conscient de ces difficultés, le Conseil d'Etat a annoncé, récemment, qu'il allait encourager fortement la construction de nouveaux bâtiments HLM. Par ailleurs, le gouvernement a pris une série de décisions pour éviter que ce genre de logements soient occupés par des locataires dont les revenus dépassent certaines normes. Cependant, force est de constater que ces mesures ne suffiront pas, à elles seules, à résorber complètement la crise du logement. En effet, nombre de familles n'ayant pas le droit à un appartement à loyer modéré (elles sont également exclues des avantages de la «démocratisation des études» et ce, sans aucune compensation fiscale équitable) se trouvent dans une situation difficile, car elles n'ont pas les moyens de payer les loyers très élevés du «secteur libre».

Trop souvent, des jeunes mariés sont contraints d'accepter un studio «boîte d'allumettes» à des prix variant entre 300 et 400 fr. par mois, si ce n'est davantage, faute d'appartements à loyers abordables. Il est manifeste que dans le «secteur libre» le problème du logement n'est pas posé d'abord en fonction des besoins des familles, mais uniquement du rendement!

Il s'ensuit qu'une fraction de la population, généralement désignée sous le nom de «classe moyenne» se trouve placée entre «l'enclume des HLM et le marteau des loyers libres».

En conséquence, il semble qu'un sérieux effort devrait être entrepris pour stimuler la création de coopératives d'habitations pour améliorer la situation immobilière dans cette zone sociale intermédiaire.

Cela serait possible en accordant à ces coopératives sans but lucratif des facilités financières et fiscales (mise à disposition de terrains à des prix non spéculatifs, emprunts hypothécaires à taux réduit, exonération d'impôts durant vingt ans, etc.) à l'instar de ce qui se fait pour les HLM, mais selon des normes un peu différentes.

Grâce au système des parts sociales, ce serait aussi un moyen de permettre à toute une catégorie de locataires d'accéder à la cogestion et la copropriété immobilière tout en bénéficiant de loyers en rapport avec leur situation économique-sociale.

Désireux de connaître sur ce point précis l'avis de nos

autorités, nous avons demandé à M. Jean Babel, conseiller d'Etat, chargé des finances, de nous accorder une interview.

Dialogue avec M. Jean Babel, conseiller d'Etat, président du Département des finances

— M. le président, la population est consciente des efforts accomplis par les autorités cantonales et municipales pour favoriser la construction d'HLM, sans oublier les réalisations immobilières pour les personnes âgées.

»Cependant, la pénurie de logements subsiste et c'est principalement la fraction la moins aisée de la classe dite «moyenne» qui éprouve, actuellement, beaucoup de difficultés à se loger convenablement.»

— Cette constatation est exacte et c'est pourquoi le Conseil d'Etat vient de fixer un plafond plus élevé aux normes de revenus – moyennant une surtaxe au prix du loyer – en faveur des locataires des HLM. Mais cela n'est que la première phase de l'action du gouvernement genevois.

»La seconde consistera à encourager la mise sur le marché d'appartements à l'intention de la classe moyenne tout en maintenant l'effort sur le plan des HLM et des HBM (habitations à loyer bon marché pour les économiquement faibles).»

— Est-ce en encourageant la fondation de coopératives d'habitation, sans but lucratif, que l'Etat entend parvenir à ce résultat?

— Tout d'abord, il s'impose de rappeler qu'après la dernière guerre les autres cantons ont profité beaucoup plus largement que Genève des subventions fédérales à la construction – versées au titre de la lutte contre le chômage – car, à cette époque, il y avait de nombreux appartements vacants. C'était la crise inverse de celle d'aujourd'hui! A partir de 1950, ce fut soudain la rapide et forte expansion économique qui modifia de fond en comble la situation sur le marché du logement. Depuis lors, malgré l'énorme effort de construction accompli dans tout le canton – songez au développement des deux Lancy, Meyrin, à la Cité nouvelle d'Onex, au Lignon et la région de Chêne pour citer quelques exemples – il n'a pas été possible de résorber à satisfaction la pénurie de logements que nous connaissons depuis plus de quinze ans.

»Maintenant, en réponse à votre question, je tiens à dire que je suis tout à fait acquis au système des coopératives d'habitation. Elles représentent une certaine stabilité de la propriété immobilière en échappant aux effets des

reventes d'immeubles et procurent à leurs sociétaires des appartements à des conditions très favorables.

» Or, les actuelles lois régissant les HLM permettraient d'accorder des subventions à des coopératives de ce genre.

» Malheureusement, à part certaines administrations fédérales (CFF et PTT notamment) ainsi que quelques fédérations syndicales, il n'y a guère de demandes de ce genre.

» Il faudrait encourager les milieux de locataires à faire preuve d'initiative dans ce sens.»

— J'espère, M: le président, que votre remarque retiendra l'attention de nos lecteurs qui pourraient, me semble-t-il, alerter leurs caisses de prévoyance et de retraites professionnelles sur ces possibilités.

Mince sourire, un peu sceptique peut-être, de notre grand argentier cantonal qui, malgré un rhume carabiné, poursuit aimablement:

— Vous pouvez écrire que le Conseil d'Etat est fermement décidé à faire un effort particulier pour faciliter la construction de logements destinés à la classe moyenne.

» Je peux même préciser que les loyers de ces appartements devraient se situer entre le prix le plus élevé des HLM (850 fr. la pièce) et les prix les plus bas du secteur libre (1200 à 1250 fr. la pièce).

— Je pense qu'il ne faudra en tout cas pas dépasser ce dernier montant y compris les charges. Comment pensez-vous agir?

— Dans trois directions: par l'acquisition de terrains qui seraient mis à disposition des constructeurs à des prix de faveur;

» en encourageant la construction de grands ensembles résidentiels permettant d'obtenir un prix de revient plus bas au mètre cube;

» enfin par l'octroi de prêts à taux d'intérêt réduit.»

— Faudra-t-il voter une nouvelle loi HCM (habitations pour classe moyenne)?

— Cela sera probablement nécessaire mais ces mesures seront étudiées et réalisées dans le cadre des dispositions de la loi fédérale d'encouragement au logement de 1965.

— En vertu de cette loi, notre canton pourra-t-il obtenir des subventions fédérales? On m'a dit que les conditions de subventionnement sont très dures et expliqueraient qu'à ce jour les cantons n'ont demandé et obtenu qu'une douzaine de millions au total sur les soixante-dix mis à disposition depuis trois ans?

— Il faut distinguer entre l'aide de la Confédération sous forme de subventionnement et celle sous forme de prêts. A Genève, le subventionnement a été rarement utilisé, car les normes de revenus des locataires fixées par la Confédération sont tellement basses qu'il manque une clientèle pour occuper les immeubles en cause.

» En revanche, le Département fédéral des finances nous a consenti des prêts très importants, en concours avec nos principaux établissements de crédit hypothécaire. Si l'aide fédérale d'encouragement au logement n'a pas été aussi large qu'on aurait pu le souhaiter, cela tient au fait qu'elle ne couvrait qu'une partie du financement hypothécaire – la moitié environ des premiers rangs – et que les constructeurs privés ont eu beaucoup de difficultés à trouver le solde des capitaux en raison de la pénurie du marché.

» La situation étant moins tendue actuellement, on peut espérer mieux mettre à profit, désormais, les possibilités offertes par la Confédération.»

En remerciant le président du Département des finances de ses très positives et constructives déclarations, nous espérons que les facilités accordées par le Conseil d'Etat permettront d'apporter une détente efficace sur le marché du logement dans l'intérêt de toute la communauté genevoise.

A. Haab «La Suisse».