

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

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

**Band:** 43 (1970)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Pour une meilleure connaissance du marché du logement

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126828>

### **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:** 16.03.2025

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

# Pour une meilleure connaissance du marché du logement

36

*Au cours de la session de printemps du Grand Conseil vaudois, M. André Jotterand a déposé une interpellation consacrée à une étude du marché du logement sur le plan cantonal.*

*Au cours de la session de décembre le Conseil d'Etat a répondu à cette interpellation dans les termes suivants:*

Comme l'interpellateur, nous constatons que des données statistiques précises se révèlent de plus en plus nécessaires à une action rationnelle des milieux intéressés à la construction de logements, qu'ils soient privés ou publics. Les mécanismes régulateurs de l'économie réagissent plus rapidement et plus efficacement si ceux qui les animent peuvent se fonder sur des données sûres. Et s'ils ne jouent pas, les pouvoirs publics peuvent nuancer avec plus de souplesse les actions destinées à les remettre en marche s'ils ont à leur service des chiffres représentatifs.

C'est dans ce but que le «Bulletin cantonal du logement» est établi. Nous pouvons également compter sur les statistiques publiées par la «Vie économique». Et celles que publient pour la région lausannoise les autorités du chef-lieu, sous le titre «Etat du logement», représentent un complément fort utile.

Nous pensons avec l'interpellateur qu'il serait opportun de réaliser dans tout le canton des enquêtes statistiques semblables à celles effectuées par la ville de Lausanne.

Le problème du logement ne revêt certes pas, et de loin, la même acuité pour l'ensemble des communes du canton. Toutefois, l'expérience nous a fait constater que la situation peut évoluer rapidement dans le sens d'une détente ou d'une aggravation. Des constructions nombreuses aboutissent à une détente complète dans une commune et même à une pléthore de logements. Puis la construction se ralentit et une certaine pénurie se rétablit assez rapidement. Il n'est donc pas inutile d'observer l'évolution de la situation même dans les communes du canton où la situation du logement semble normale, surtout s'il s'agit de communes d'une certaine importance. Cela devient de plus en plus nécessaire dans les communes qui entourent les centres urbains, car leur marché du logement peut se modifier en peu de temps du fait de l'implantation d'industries nouvelles. Il n'est pas inutile non plus de connaître l'état du logement de toutes les autres petites communes pour avoir une vue d'ensemble de la région et pour déterminer les mesures indispensables à prendre contre une dépopulation éventuelle. Nous pouvons donc admettre l'opportunité de procéder dans toutes les communes du canton à une étude de l'état du logement du genre de celle à laquelle la commune de Lausanne a procédé pour l'agglomération lausannoise. Comme le suggère M. l'interpellateur, nous examinerons avec l'Union des communes vaudoises de quelle manière ces statistiques pourraient être établies.

qu'exception au principe établi dans l'intérêt d'une protection efficace des eaux, que lorsque des raisons particulières justifient la construction d'un bâtiment en un endroit non équipé de canalisations publiques.» L'évacuation individuelle des eaux usées peut être aussi admise comme solution transitoire au cas où le terrain à bâtir se trouve à l'intérieur du réseau général de canalisations et que son raccordement à la canalisation publique interviendra à brève échéance. L'évacuation individuelle des eaux usées en tant que solution durable n'est admissible, cas échéant, que pour les constructions dont le but justifie leur rejet en dehors de la zone des constructions (auberges de montagne, chenil, stand de tir) et pour autant que les exigences de la protection des eaux soient prises en considération. La possibilité de recueillir dans une fosse à purin étanche les eaux usées ou de les laisser s'infiltrer dans une rivière ou un lac n'est donc à examiner

que dans les cas où, d'après les critères énoncés, une telle évacuation est en principe admissible.

Les commentaires présentés par le juge fédéral Dubs sont très valables dans la pratique. Nous espérons qu'un nombre croissant d'autorités cantonales se rendront compte de la nécessité d'une réglementation suffisamment stricte en matière d'évacuation des eaux usées.

D'ici quelques années, les communes seront obligées d'équiper les terrains construits et à bâtir. Si elles continuent à tolérer la dispersion des bâtiments, il en résultera alors pour elles des charges financières énormes. Qui les supportera? La collectivité! Elle ne peut alors plus accepter les risques découlant d'une évacuation insuffisante des eaux usées. Les autorités cantonales feraient donc bien d'être beaucoup plus strictes en la matière.

ASPAN

M. le député Jotterand demande ensuite que l'on procède à une étude du marché du logement en tenant compte des motivations de la population et des projets de développement industriels et commerciaux.

Cette étude implique de nombreux recensements.

Il faut recenser les aspirations des locataires

- quant à la surface minimum de leur appartement, du nombre de pièces,
- quant au degré de confort, à la disposition du logement,
- quant au prix maximum consenti, singulièrement la proportion entre ce prix et le salaire,
- quant au lieu de situation du logement dans la commune, dans la région, en ville, à la campagne, avec toutes les conséquences que cela comporte quant
- à la tranquillité et au repos,
- à la possibilité de se distraire et de s'approvisionner,
- aux frais de transports et notamment d'éducation des enfants,
- quant à la forme du logement: immeuble locatif, villa locative, maison individuelle,
- quant aux logements particuliers destinés aux personnes âgées ou handicapées,
- quant à la forme juridique de la possession du logement; désirent-ils devenir propriétaire de leur logement, accepteraient-ils de faire un sacrifice pour cela?

Il faut recenser les perspectives de développement des communes dans les secteurs primaires, secondaires et tertiaires, leur échelonnement probable dans le temps, leurs répercussions vraisemblables sur le problème du logement dans la commune et dans la région. Le développement des transports, notamment la généralisation de l'emploi de la voiture, a donné au problème du logement une dimension régionale.

Il faut recenser:

- les terrains destinés à la construction de logements, les problèmes posés par leur équipement éventuel,
- les développements possibles des moyens de transport,
- les possibilités de financement,
- les possibilités de construire des entreprises dans le cadre d'un développement économique sain.

L'énumération ci-dessus n'est certainement pas exhaustive.

On le voit, la tâche est vaste si l'on veut faire un travail rationnel. Le Conseil d'Etat est décidé à l'entreprendre.

La définition que nous en avons sommairement donnée nous persuade qu'elle ne peut être accomplie valablement que dans le cadre d'une collaboration étroite avec la Confédération, les communes et l'économie privée. Si une enquête d'opinion publique peut être faite sur l'initiative de quiconque, il est clair que le recensement des possibilités de développement d'une région, des terrains, des ressources financières, de la capacité de construire des entreprises ne peut être le fait, s'il veut être complet, que d'une collaboration sincère et étroite de tous les milieux intéressés à la promotion de la construction, y compris la nouvelle association des locataires qui vient d'être créée. Il faut relever que les résultats des enquêtes faites devront ensuite être constamment tenus à jour en fonction de l'évolution des facteurs qui les ont déterminés.

C'est le lieu d'ailleurs de préciser que l'étude prévue pourra se fonder en partie sur des travaux déjà effectués par des organes officiels, notamment la Commission fédérale de recherches pour la construction de logements, l'Office cantonal du logement, le Service cantonal de l'urbanisme, particulièrement ses cahiers régionaux. Des études d'organismes semi-officiels, c'est le cas de l'Office vaudois pour le développement du commerce et de l'industrie, ou privés, tels que le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment, l'Union suisse pour l'amélioration du logement ou le Mouvement populaire des familles, seront également de précieux documents de base.

L'interpellateur nous a demandé enfin

«que des dispositions soient prises, d'entente avec les milieux privés intéressés, pour adapter l'appareil législatif et les interventions des pouvoirs publics aux conclusions apportées par les enquêtes faites».

Il est clair qu'une vaste enquête ne vaut pas les frais qu'on lui consacre si l'on n'en tire pas des conclusions qui se traduisent elles-mêmes par des réalisations.

Mais à qui appartient-il de tirer profit des chiffres obtenus? Voyons d'abord quelle est la situation actuelle.

Les interventions des pouvoirs publics, fondées sur les lois fédérale et cantonale du logement, consistent généralement pour la Confédération et le canton en une prise en charge d'une partie des intérêts du capital investi permettant ainsi une diminution du prix des loyers. Ces interventions sont assorties d'un contrôle des loyers et de la fixation de certaines normes concernant la situation de

famille, la fortune et les revenus des locataires. Les communes, de leur côté, font un effort important. En plus de la reprise en charge d'une partie des intérêts du capital investi, elles cautionnent généralement l'emprunt hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang permettant ainsi de le porter à 90% du coût total de l'opération. Souvent aussi, les communes offrent les terrains, à des conditions avantageuses, dans certains cas gratuitement, et les équipent. Quelquefois les communes construisent elles-mêmes des bâtiments locatifs, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société où elles jouent un rôle déterminant.

L'économie privée met le 93% des logements sur le marché.

Comment se passent les choses pour la construction d'un immeuble? Il faut la réunion d'un promoteur, d'un miseur de fonds, d'un propriétaire de terrain. Quelquefois deux de ces personnes sont réunies en une, rarement les trois. L'initiative de la construction revient à l'une de ces trois personnes qui cherche à y intéresser les deux autres. Le choix de l'emplacement de l'immeuble, des catégories de logements qui s'y construisent dépend naturellement des conditions locales, mais il en est tenu compte empiriquement. Souvent, donc, la construction d'un immeuble dépend autant des circonstances, de l'occasion, de l'existence d'un terrain, de fonds à placer, de la nécessité de faire travailler du personnel et des machines, que d'une volonté déterminée par le marché du logement.

Ce système a-t-il donné satisfaction? On peut affirmer que c'est le cas en grande partie, puisque la pénurie de logements s'est atténuée dans notre canton et qu'elle s'est limitée à certaines régions et communes.

On peut aussi affirmer que ce système n'est cependant pas entièrement suffisant, pas entièrement satisfaisant, puisque précisément la construction n'a pu suivre le développement de la population dans les villes. On peut l'expliquer en partie par le manque d'attrait de la propriété bâtie pour des capitaux mieux rétribués ailleurs; on peut l'expliquer aussi par une pénurie de terrains; on peut l'expliquer enfin par la crainte des promoteurs de créer un état de pléthore qui ne permette pas d'assurer une occupation complète de leurs immeubles et, par là, compromettrait leur rentabilité.

On doit s'efforcer de lutter contre la pénurie, car elle prédispose aux abus dans le prix des loyers et crée de sérieuses difficultés pour certaines catégories de personnes, notamment les vieillards, les jeunes couples et les nouveaux arrivants.

Il faut, bien entendu, construire pour remédier à cette pénurie. Mais ce remède doit être appliqué en tenant compte des circonstances et de l'évolution. Il le sera par l'utilisation des statistiques et des analyses du marché et des motivations de la population que nous avons définies tout à l'heure.

La collaboration entre les pouvoirs publics et l'économie privée est plus nécessaire que jamais. Chacun détient une partie des moyens de résoudre le problème du logement.

La collaboration pourra porter sur l'établissement et la généralisation de certaines normes concernant la construction de logements; elle pourra se développer, avec ou sans l'appui de l'Etat, entre partenaires sociaux, propriétaires et locataires, pour l'établissement d'usages locatifs – actuellement en voie de réalisation – de baux types, de normes concernant la fixation des loyers, etc.

La collaboration pourra aussi viser à faciliter l'accès à la propriété immobilière.

La collaboration pourra encore s'intensifier pour la construction de logements à caractère social. De même, on pourrait envisager que les pouvoirs publics donnent des garanties de financement dans des cas particuliers et à des conditions déterminées pour d'autres logements.

Pour clore, nous désirons insister sur la nécessité pour chacun des partenaires intéressés au problème du logement, qu'il soit constructeur, financier, propriétaire, locataire, représentant de corporation de droit public, de voir l'ensemble du problème et d'agir de façon positive pour contribuer à sa solution.

*Il est intéressant de souligner que dans sa réponse le Conseil d'Etat fait preuve d'une vision dynamique de l'ensemble du problème, plutôt que d'insister lourdement sur l'un ou l'autre de ses aspects. Se doter d'un outil statistique véritablement opérationnel et constamment mis à jour est une nécessité urgente. Quant à la collaboration avec l'économie privée, cette idée, depuis longtemps préconisée, ne devrait pas rencontrer d'opposition, à condition que les partenaires fassent preuve d'une collaboration. Aide-toi et le ciel t'aidera: il doit être possible pour l'économie vaudoise et pour ses partenaires de résoudre un problème, certes essentiel, mais dont les données et les composantes ne sont pas gigantesques. Commencer par connaître véritablement le problème témoigne de plus de sagesse que d'interminables palabres.*