

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 56 (1983)

Heft: 3

Artikel: Le logement est-il trop bon marché?

Autor: Monot, Pierre-Etienne

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128495>

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>

Le logement est-il trop bon marché ?

La situation du logement est actuellement très tendue: après la brève période de pléthore de logements vacants, qui a marqué les années 1976-1977, on a assisté au retour de la pénurie, plus intense que jamais. Les variations à la hausse du taux des intérêts hypothécaires se sont répercutées, depuis 1981, sur les loyers. On sait qu'en 1982, la hausse moyenne des loyers en Suisse a été de 8,9%, c'est-à-dire qu'elle a été nettement supérieure à la hausse du coût de la vie, qui a été de 5,8%.

Le retour de la crise du logement fait couler beaucoup d'encre, et de nombreux journaux et revues ont consacré des articles au problème du logement. Dans un de ses numéros récents, un périodique genevois¹ y consacre un dossier d'une quinzaine de pages, très fournies et fort intéressantes. Au-delà des considérations liées à la situation spécifique du marché du logement à Genève — on sait que 58% des logements y sont construits avec l'aide de l'Etat — ce dossier pose quelques conclusions, dont une en particulier a retenu notre attention et que nous résumons ici:

«Pour résoudre la crise du logement, il faudrait laisser monter les loyers; la politique de protection des locataires contre les abus a conduit en définitive à accentuer la pénurie de logements, en créant des distorsions artificielles dans le marché du logement. Pour résorber la crise du logement, il faut réactiver les investisseurs traditionnels, en leur garantissant un rendement satisfaisant des capitaux engagés. Il faut donc accepter l'idée que le loyer d'un logement neuf puisse atteindre jusqu'à 35% du budget d'un ménage: ce chiffre ne paraît exorbitant qu'en regard du loyer maintenu artificiellement bas des logements anciens; c'est là un «taux d'effort» qu'il serait normal de demander aux classes moyennes.» Cette conclusion nous laisse songeurs, et pose, à notre avis, plus de questions qu'elle n'en résout. Tout d'abord, en bonne doctrine libérale, n'apparaît-il pas comme contradictoire de reprocher aux pouvoirs publics d'avoir faussé par leurs interventions le marché du logement, tout en leur demandant de prendre des mesures pour garantir la rentabilité des capitaux investis dans le logement? Deuxièmement, le fait, pour un jeune ménage, de devoir englober le tiers de son salaire dans le loyer de son appartement ne constitue-t-il pas une charge très lourde, voire écrasante? On sait qu'en Suisse le coût moyen du loyer du logement représente environ les 15% du revenu. Admettre que le taux d'effort exigé pour la location d'un appartement neuf soit trois fois supérieur à la moyenne helvétique ne fait-il pas du droit au logement un droit extrêmement onéreux pour le locataire, qui se voit dès lors contraint d'opérer des choix drastiques dans son mode de vie: renoncer aux vacances, par exemple, ou remettre à plus tard un traitement dentaire, ou même, ce qui est plus grave, renoncer à enrichir la famille d'un enfant supplémentaire?

Il faut, selon nous, poser une question fondamentale: le logement tel qu'il est produit aujourd'hui ne coûte-t-il pas trop cher, compte tenu du revenu des ménages de salariés? Est-il normal qu'une partie importante de la population ne puisse payer son logement qu'avec l'aide — directe ou indirecte — des pouvoirs publics, au risque de voir se développer une mentalité d'«assistés», râleurs et revendicatifs ou passifs et sans espoir?

Plus précisément, comment et dans quels domaines — prix du terrain, prix de la construction, prix des capitaux — peut-on agir pour abaisser le coût de production, et donc de location du logement, sans remettre en cause le niveau actuel de satisfaction qu'il doit procurer, qui est un acquis historique lié à l'évolution de notre société?

Ce sont là des questions importantes, pour lesquelles nous savons bien qu'il n'existe pas de réponses toutes faites, ni de recettes-miracles; elles n'en méritent pas moins une réflexion approfondie. Nous serions heureux de pouvoir y revenir dans ces colonnes, notamment en donnant la parole à ceux de nos lecteurs qui ont une opinion à ce sujet et qui auraient à cœur de nous la faire parvenir. En attendant de pouvoir développer ces questions, indiquons la ligne de notre réflexion, qui nous amène à poser que la formule de la coopérative d'habitation est une des réponses les plus intéressantes au problème du logement, en ce sens qu'elle représente, théoriquement du moins, une alternative à l'initiative privée aussi bien qu'à l'initiative étatique. Les coopératives d'habitation, pour autant qu'elles se développent et se multiplient, ont un rôle important à jouer dans le marché du logement, au-delà de l'emprise bureaucratique aussi bien que de la recherche du profit.

Pierre-Etienne Monot.

¹ *Dossiers publics* N° 26, novembre-décembre 1982.