

L'habitation en Suisse

Autor(en): **Klöti, E.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **3 (1930)**

Heft 11

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119153>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Etranger 7.50 frs.

Edition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : A. HOECHEL, 8, rue H.-B. de Saussure, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Novembre 1930

3^e année N° 11

L'Habitation en Suisse.

Dr E. Klöti, président de la ville de Zurich (suite).

4. L'intérêt usuel du capital de construction.

Actuellement, l'intérêt des hypothèques de premier rang est de 5 $\frac{1}{4}$ à 5 $\frac{1}{2}$ %; celui des hypothèques de second rang, dans la règle de 6 %. Viennent s'y ajouter des commissions de $\frac{1}{4}$ à $\frac{3}{4}$ %. En 1926 et en 1927, le taux moyen des premières hypothèques de la Banque cantonale zurichoise fut de 5,13 %.

5. Loyer d'un logement de trois pièces.

Dans la ville de Zurich, les frais d'exploitation d'un logement de trois pièces avec salle de bain, en admettant un capital d'établissement de 20.000 francs, se présentent comme suit:

1. Impôt foncier	Fr.	30.—
2. Assurance incendie	»	13.—
3. Eau	»	24.50
4. Eclairage général	»	15.50
5. Enlèvement des ordures	»	13.80
6. Enlèvement des ordures ménagères	»	7.90
7. Entretien du bâtiment	»	150.—
8. Fonds de renouvellement	»	50.—
9. Administration	»	50.—

Fr. 354.70

D'après le rapport de l'Office de statistique de la ville de Berne, les frais d'exploitation d'un logement de trois pièces, au capital d'établissement de 25.000 fr., se montent à 394 fr., en comptant l'entretien de la maison au $\frac{1}{2}$ % de la valeur de l'immeuble. A Berne, les impôts fonciers atteignent 82 francs. Le chiffre assez élevé de 150 fr. pour l'entretien de l'immeuble repose sur les expériences que la ville a faites avec les maisons communales. A la rubrique des impôts, il n'a pas été tenu compte des impôts généraux sur la fortune et sur le revenu, parce qu'ils diffèrent suivant le montant total des uns et des autres.

Aux frais d'exploitation de 354 fr. 70 viennent s'ajouter:

Intérêt de 5 $\frac{1}{4}$ % de fr. 1200 en 1^{re} hypothèque = 630 fr.

Intérêt de 6 % de fr. 8000 en 2^{me} hypothèque = 480 fr.

Soit au total 1464 fr. 60.

Pour ses logements communaux, la ville de Zurich considère comme nécessaire un loyer s'élevant au 7 % des frais d'établissement. Il y a lieu de remarquer qu'actuellement le capital d'établissement ne doit être renté qu'au 4 $\frac{3}{4}$ % et que la Ville n'a pas à payer d'impôts, mais qu'elle tient mieux l'entretien que les propriétaires privés et qu'elle verse le $\frac{1}{4}$ % par an de la valeur de l'immeuble à un fonds de renouvellement et d'amortissement.

L'office de statistique fournit les données suivantes sur le prix de location d'un logement de trois pièces à Zurich, à fin 1927:

	Loyer annuel moyen	
	Anciens appartements	Nouveaux
3 ch., sans salle de bains	1040 fr.	1100 fr.
3 ch., avec salle de bains	1310 fr.	1500 fr.

Sont comptés au nombre des logements récents, ceux qui ont été construits depuis 1917. Nous arrivons aux mêmes chiffres en prenant pour base de calcul la statistique des nouvelles constructions. Les chiffres montrent qu'un logement de trois pièces, avec bain, d'un immeuble construit avec l'aide financière publique coûte à peu près la même somme (1340 fr.) que le même logement dans un immeuble d'avant-guerre (1310 fr.).

6. Rapport entre le loyer et le revenu moyen.

On ne possède pas de données complètes sur cette question.

Une enquête faite auprès des fonctionnaires de la Ville de Berne a fourni les chiffres suivants:

Revenu annuel moyen	Loyer moyen
1920 fr. 7112	1002 fr. = 14,1 % du revenu
1923 fr. 6869	1257 fr. = 18,3 % du revenu
1927 fr. 6900	1400 fr. = 20,3 % du revenu

Une enquête a été faite en 1925 sur les conditions de logement du personnel fédéral. (Administration fédérale et C. F. F.). D'une statistique limitée à 18230 intéressés, il ressort que ceux-ci payaient en moyenne 1000 francs de loyer annuel, soit le 17 % de leur revenu, voici les chiffres plus significatifs de quelques villes:

Le loyer comporte % du traitement	Répartition de chaque centaine de personnes em- ployées suivant le rapport en % du loyer à la paie.									
	Administration fédérale					C. F. F.				
	Zurich	Berne	Bâle	Lausanne	Genève	Zurich	Berne	Bâle	Lausanne	Lausanne
Jusqu'au 10	1	2	2	1	10	3	3	7	4	14
11-15	16	17	32	24	43	23	22	46	33	47
16-20	38	35	44	46	33	41	41	33	44	30
21-25	29	28	15	24	11	22	24	11	14	7
26-30	12	10	4	3	2	7	7	2	4	1
31 et plus	6	6	3	2	1	4	3	1	1	1

Cette statistique est vieillie, les loyers ayant continué à monter depuis 1925. De plus, il faut remarquer que les fonctionnaires fédéraux sont, en moyenne, mieux payés que les employés et les ouvriers des entreprises privées correspondantes, de sorte qu'ils peuvent ne consacrer à leur loyer qu'un pourcent de leur revenu inférieur à celui de l'ensemble de la population.

Le Bureau de statistique de la ville de Zurich a établi d'autre part le tableau suivant:

Année	Part du loyer dans les frais d'existence
1914	19 %
1920	12 %
1921	14 %
1922	17 %
1923	18 %
1924	18 %
1925	19 %
1926	21 %
1927	22 1/2 %

Les aliments et les objets usuels ayant beaucoup renchéri pendant la guerre et les premières années de l'après-guerre, le rapport du loyer au coût de l'existence avait fortement regressé.

Il n'a rattrapé le niveau de 1914 qu'à partir de 1925.

D'une manière générale, on évalue aujourd'hui le loyer dans les villes au 1/4 à 1/3 du coût de l'existence. Une statistique exacte n'indiquerait sans doute pas plus que 1/4.

III. Mesures propres à diminuer le coût des nouveaux immeubles.

a) Disposition plus rationnelle du plan.¹

La hausse des prix de construction jusqu'au 276 % de ceux d'avant-guerre poussa les architectes suisses, comme ceux d'autres pays à étudier tous les moyens propres à réduire le coût des immeubles. On s'appliquera à construire des logements d'une exécution plus simple, mais au moins aussi avantageux et commodes que ceux d'avant-guerre, en disposant le plan de la manière la plus rationnelle et en appliquant la plus stricte économie à la construction. Les milieux les plus modestes eux-mêmes ayant, en Suisse, des exigences élevées en ce qui concerne l'habitation, la tâche ne fut pas facile.

¹) Cet exposé est de M. le Dr Peter, président de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

En même temps, le mouvement qui poussait vers la petite maison familiale s'étendit beaucoup. Et dans les milieux ouvriers eux-mêmes, nombreux furent ceux qui souhaitèrent pouvoir acquérir une petite maison avec jardin susceptible d'entrer en concurrence avec un logement dans un immeuble pour plusieurs famille ou même dans une caserne à locataires. Ainsi se trouvèrent posés des problèmes tout nouveaux, auxquels architectes et maîtres de métiers s'attaquèrent avec grand intérêt et qu'ils résolurent heureusement. L'Union suisse pour l'amélioration du logement, a fait preuve dans ce domaine d'une activité particulière. En 1921, le Conseil fédéral a mis à sa disposition une somme de 200.000 francs, qui devait être employée dans les différentes régions de la Suisse à aider, au moyen de subsides remboursables dans un certain délai, la construction de maisons modèles d'essai. On put ainsi expérimenter les propositions les plus diverses pour la réduction du coût des petites maisons familiales dans toutes les parties du pays, en tenant compte du climat, des besoins et des usages de la population.

Les prêts sans intérêts de ce fonds de roulement fédéral étant remboursés au fur et à mesure, l'on put se livrer à de nombreux essais consécutifs, dont les résultats ont été publiés en 1927 dans une brochure intitulée « Petites maisons familiales », parue au Neuland-Verlag à Zurich.

L'Union suisse s'attacha également à cette époque de construction chère à la normalisation de certaines parties du bâtiment. Il fut établi et mis à la disposition des intéressés des modèles-standard de portes, fenêtres, volets, escaliers, revêtements, etc., en tenant compte des besoins et des exigences de la Suisse-allemande et de la Suisse-romande. La demande fut vive au moment où le coût de la construction atteignit son maximum, puis elle baissa avec les prix eux-mêmes. Chaque architecte et chaque société voulant exécuter ses bâtiments à sa guise, l'entrepreneur ne peut plus assumer la fabrication, en période de calme, de parties standardisées du bâtiment. Depuis quelque temps, toutefois, on constate de nouveau chez certaines sociétés le souci de s'adapter à une normalisation raisonnable. Aussi l'Union étudie-t-elle à nouveau les problèmes que pose la normalisation et sa réalisation pratique. A cet effet, elle est entrée en contact avec les cercles intéressés.

b) Diminution des exigences de la police des constructions.

A titre d'essai, les facilités suivantes ont été accordées dans le canton de Zurich pour les petites maisons familiales: Diminution du vide d'étage pour les pièces d'habitation et les chambres à coucher de 2 m. 50 à 2 m. 40-2 m. 30; réduction de l'épaisseur des murs pare-feu de 25 à 15 cm. admission des plafonds de bois au lieu des plafonds de plâtre; suppression de la couverture des murs pare-feu; renoncement aux portes à l'abri du feu pour les caves et les greniers d'étendage; autorisation de l'emploi pour la construction des échafaudages légers utilisés pour le nettoyage des façades; réduction du délai d'entrée. Les cantons

de Bâle, de Berne et de Soleure autorisèrent aussi une réduction du vide d'étage et une diminution de l'épaisseur des murs.

c) *Mesures propres à diminuer les frais de mise en état du terrain de construction.*

On s'efforça d'autre part de limiter à leur strict minimum les frais de voirie en diminuant la largeur des rues et l'épaisseur de la chaussée entre les maisons économiques, en remplaçant les bordures en granit des trottoirs par du matériel moins coûteux, en renonçant aux trottoirs eux-mêmes. Tandis qu'une série de villes refusaient d'allouer aux constructeurs des subventions déguisées, sous la forme de faveurs spéciales, d'autres, dans la mesure et par les moyens les plus variés, dispensèrent les propriétaires fonciers des frais d'aménagement du gaz, de l'eau, de l'électricité que les dispositions en vigueur mettaient à leur charge. D'autres enfin, Zurich par exemple, revisèrent les tarifs dans le sens d'un allègement général des propriétaires fonciers et d'une augmentation des charges incombant aux usines.

d) *Nouvelles méthodes de construction.*

Le Conseil municipal de la Ville de Zurich ayant prié la Municipalité de faire examiner par une commission technique s'il serait possible de construire des logements à la portée des classes les moins aisées de la population, en prévoyant un loyer maximum de 900 fr. pour un appartement de deux pièces; 1100 fr. pour trois pièces et 1300 pour quatre, on éleva sur des terrains de prix bas, à la périphérie de la ville, la colonie de l'Utohof. Elle comprend 83 petites maisons familiales à deux étages. Chaque immeuble occupe une superficie moyenne de 45 m² et possède un jardin de 165 m. Il comprend une cuisine-salle à manger et trois chambres, W.-C., grenier et cave.

Pour chaque deux ou trois maisons, se trouve dans la cave de l'une d'elles une chambre à lessive avec bains qu'un corridor spécial relie aux caves des autres immeubles, de telle sorte que chaque famille a en quelque mesure une chambre à lessive chez soi, bien que leur nombre ne soit que de 33. La surface nette des pièces d'habitation et de la cuisine est de 65 m²; le vide d'étage est de 2 m. 30 au lieu des 2 m. 50 prescrits par la loi.

Chacune des maisons comprend quatre murs; au milieu de la surface occupée s'élève la cheminée qui sert de pilier à la panne faîtière et à la poutraison. Des supports intermédiaires ne sont ainsi pas nécessaires pour la toiture. Les parois enveloppantes sont en briques de 25 cm. Celles qui séparent les immeubles les uns des autres ont 15

cm. de la cave au grenier. Les cadres des fenêtres et des portes consistent en un bâti de bois fourni par le menuisier, ce bâti sert de guide au maçon. Les fenêtres et les volets sont ferrés à l'atelier avant la livraison de la croisée. En procédant ainsi on économise les mensurations et les travaux de ferrage sur place; il suffit de suspendre les vantaux. Le maçon, en construisant son mur, place en même temps les goujons.

Tout l'intérieur, parois et plafonds, est exécuté en planches rabotées à la machine et munies de listes couvre-joints. La maison est ainsi entièrement boisée. Seule la cheminée, ainsi que la paroi de l'évier et du fourneau sont plâtrés par le maçon. On évite ainsi tout travail de gypserie. Les boiseries sont laissées nature, comme il est d'usage à la campagne. Elles ne sont que huilées et dans les cuisines ont été peintes à l'huile intérieurement.

La construction est simple à ce point, que le maçon lui-même peut poser la poutraison. En montant ses murs, il établit aussi la canalisation des W.-C. et de l'évier. Il est prévu une canalisation commune pour chaque groupe de deux logements. Celle des W.-C. sert en même temps aux eaux pluviales et à l'aération des canaux. Chaque maison dispose d'un réchaud à gaz, d'un fourneau en catelles avec chauffeoir et d'un petit fourneau portatif. Pour chaque groupe de deux ou trois maisons, il y a, comme nous l'avons dit, une chambre à lessive, munie d'une lessiveuse de cuivre, d'un bassin et d'une table.

La construction a duré 6 mois $\frac{1}{2}$. Le mètre cube est revenu à 36 fr. 94, tandis qu'il atteint normalement 48 à 55 fr.

La colonie doit pourvoir elle-même à ses frais d'entretien. Elle doit verser à la ville un intérêt de 4 $\frac{3}{4}$ % du capital d'établissement. Les loyers vont de 1092 à 1224 francs par immeuble. Ils sont calculés de façon à disposer annuellement de 150 fr. pour l'entretien, 72 fr. pour dépenses diverses, 50 fr. pour l'administration, et à pouvoir verser le $\frac{1}{4}$ % de la valeur de l'immeuble au fonds de renouvellement et d'amortissement. Les dépenses d'établissement se sont montées au total à 1.380.000 francs; les loyers rapportent 94.570 fr., soit le 6.85 %. Ils représentent pour le locataire environ le 33 % de son revenu imposé.

Les expériences que l'on a faites au sujet de l'occupation des logements depuis le 1^{er} octobre 1927, sont bonnes sans exception. Les logements sont agréables, « heimelig », et chauds en hiver. Les locataires se trouvent bien dans leurs petites maisons. L'essai sera poursuivi, ces mois prochains. On conservera ce mode de construction, en rendant l'immeuble un peu plus confortable, avant tout en établissant une salle de bains dans chacun d'eux.

(A suivre)

L'aide des pouvoirs publics aux sociétés coopératives romandes.

Les articles très intéressants du Dr Klöti sur la constitution financière des coopératives de construction de Zurich, Bâle, Berne, Bienne, etc., mon-

trent à l'évidence, par comparaison, à quelles difficultés se sont heurtées nos coopératives romandes pour arriver à mettre sur pied leurs projets de