

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 26 (1954)
Heft: 5

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1953

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: 16.05.2025

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

RAPPORT ANNUEL 1953

Marché des logements et activité du point de vue construction

Depuis que la Confédération n'accorde plus d'encouragements à la construction d'habitations, les cantons et communes s'éloignent sensiblement de la politique de construction de la première époque d'après guerre. Seules de rares communes ont encore accordé des subventions ou ont utilisé des soldes existants. Le canton de Zurich est le seul qui possède une base légale pour le soutien financier de constructions à but social. Le requérant peut choisir entre une subvention à fonds perdu et un prêt en argent liquide sans ou avec un faible intérêt. Le 8 décembre 1953, le canton de Vaud s'est donné une loi sur la construction d'habitations, prévoyant non des sommes en espèces, mais une garantie d'emprunt de l'Etat à un faible taux d'intérêt, ou un prêt direct du canton.

Il a cependant été construit en 1953, dans les quarante-deux villes, davantage de logements que durant l'année précédente, mais tout de même moins qu'en 1951 (1951 : 15 596, 1952 : 14 274, 1953 : 14 550).

Toutefois, une situation plus ou moins satisfaisante dans l'offre d'appartements libres ne s'est pas produite, même en ce qui concerne les appartements chers. En 1953, pour les quarante-deux villes, il n'y eut que le 0,15 % des appartements de vides (en 1952 : 0,16 %). A Bâle, Genève, Saint-Gall et Bienne, il n'y avait aucun appartement libre. Dans les villes et communes industrielles, la pénurie d'appartements se fait de nouveau plus sensible. On peut difficilement se représenter dans quelle situation désespérante se trouvent les familles avec enfants lorsqu'elles sont obligées de trouver un appartement.

Le fait que le nombre des petits appartements (de 1 à 3 pièces) est monté à 70 % tandis que celui des logements de maisons familiales est descendu à 16,5 % démontre à quel point la construction tient peu compte des familles avec enfants. Cet état de choses est sans doute en rapport avec le recul des constructions de maisons subventionnées, qui n'atteignent plus 10 %.

Si la construction à but social n'est pas de nouveau fortement encouragée par les pouvoirs publics, elle diminuera sans doute encore davantage. La suppression de l'aide publique influence tout spécialement la construction d'habitations coopératives. Tandis que cette dernière fournissait, à l'époque de l'action de la Confédération, jusqu'à la moitié de toutes les nouvelles habitations, elle ne représente plus pour l'année écoulée que le septième de la production.

Les partisans d'une construction indépendante et les adversaires des coopératives ont entrepris dernièrement de prouver la plus grande capacité de production de l'initiative privée dans le domaine de la construction d'habitations à but social. Ils ont véritablement construit, sans l'aide des autorités, des logements à loyers bas ; le locataire ne doit pas prendre de part. Les réalisations de cette initiative privée sont toutefois fortement discutées. De toute façon, ces logements ne répondent pas aux exigences qui, selon nous, doivent pouvoir être posées à un bon logement. Il y a lieu de penser que le mystère de leurs loyers abordables réside dans un financement spécialement avantageux. D'autres facteurs extraordinaires doivent encore avoir contribué à leur succès. Il n'y a donc pas lieu de compter sur une grande

extension de ce genre de constructions à but social. La tâche de procurer les appartements nécessaires aux familles à revenus modestes incombera donc toujours aux coopératives. C'est pourquoi notre union s'est, durant l'année écoulée, de nouveau penchée sur l'examen des différentes mesures propres à permettre la baisse des loyers des nouveaux logements.

Construction bon marché

Pour obtenir des loyers supportables, deux moyens principaux sont à disposition : la baisse des frais de construction et la réduction des intérêts hypothécaires.

Les milieux de l'artisanat avouent ouvertement que, durant la haute conjoncture, il a fallu payer des prix trop élevés dans le domaine de la construction. La comparaison des prix de construction permet l'étude de moyens propres à obtenir des loyers plus avantageux. Nous regrettons déjà, dans notre dernier rapport annuel, de ne pas posséder une documentation suffisante pour cela. Quelques coopératives qui ont pu construire avantageusement – et en partie sans l'aide des pouvoirs publics – nous ont procuré du matériel intéressant. Nous espérons que d'autres suivront cet exemple.

Il existe aussi certainement, dans l'établissement des plans, dans la construction et l'équipement, des possibilités de réduire les frais de construction. Nous attachons cependant une grande importance – et ceci conformément aux buts de notre union – à ce que les logements construits par les coopératives soient parfaits du point de vue hygiénique, technique et également social. C'est pourquoi le secrétariat a continué ses études sur les exigences minimums, l'établissement des plans et la simplification des installations. La commission nommée par le Comité central examinera les résultats et les mettra à disposition des coopératives.

Il est cependant facile de se rendre compte qu'une diminution des frais de construction ne permettra pas, à elle seule, d'obtenir des loyers supportables pour les familles nombreuses à revenus modestes. Comme l'accord de sommes à fonds perdu semble ne plus être apprécié par la population, des prêts à faible ou sans intérêts ont été accordés par certains cantons, ce qui a souvent permis le financement de constructions. Au cours de l'année écoulée, il a été proposé au Comité central que l'union fasse le nécessaire afin que les fonds de l'A.V.S. soient mis, à un taux réduit, à la disposition des constructions à but social. Le Comité central s'est toutefois élevé avec fermeté contre toute tentative de faire appel aux fonds de l'A.V.S. à un taux plus bas que ne l'exige la situation du marché, car elle minerait l'une des institutions les plus prospères de notre pays.

Les calculs qui ont été soumis au Comité central par la Section romande montrent cependant qu'on peut déjà obtenir une certaine réduction des dépenses pour intérêts hypothécaires grâce aux prêts accordés par certains cantons et grandes communes. Il y a toutefois une condition, c'est qu'une hypothèque soit établie jusqu'à la limite de 95 % des frais de construction. Cette solution a également l'avantage de permettre au constructeur d'obtenir sans difficulté le cautionnement des hypothèques suivantes.

Grâce à la loi en matière de construction, le canton de Vaud favorise la construction de logements à but

social d'une manière que notre union ne peut qu'approuver.

Même si ce genre d'aide publique devait être utilisée dans de plus grandes proportions, les coopératives devraient encore construire, sans l'aide de l'Etat, des logements pour les familles qui, grâce à leurs revenus un peu plus élevés, ne peuvent pas trouver d'autres appartements.

Financement final

Là où ni les cantons ni les communes ne prennent ou ne cautionnent les hypothèques suivantes, le financement procure de grosses difficultés aux coopératives. De plus, le taux d'intérêt élevé, pour les prêts suivants avec garantie immobilière, représente une plus lourde charge. C'est pourquoi le Comité central s'est de nouveau occupé de la proposition de la Coopérative de construction « Trois-Sapins », à Olten, afin de créer une coopérative de cautionnement. Il a nommé une commission chargée d'étudier ce problème.

Le fonds de roulement

Durant l'année écoulée, un très vif intérêt s'est manifesté pour le fonds de roulement. Cinq coopératives ont obtenu l'assurance de prêts. Comme les moyens disponibles sont devenus maigres, les projets soumis doivent être sévèrement examinés. De cette manière, le fonds remplit aussi le but de nous fournir de véritablement bons exemples de construction à bon marché.

Solidarité coopérative

Quatre coopératives zurichoises ont aidé la nouvelle Coopérative de construction de Glaris en lui facilitant le financement d'un bâtiment de seize appartements, non subventionné par les pouvoirs publics. C'est l'Union suisse qui joua le rôle de l'intermédiaire. Elle remercie les quatre sociétés coopératives de Zurich pour leur véritable esprit de solidarité.

Nécessité des constructions à but social

L'assemblée des délégués de Genève avait exprimé l'espoir que les autorités fédérales soumettraient les directives pour le subventionnement des constructions de logements à caractère social, à une révision devenue nécessaire. Les raisons du malaise de certaines coopératives résident dans le fait que les prescriptions fédérales ne tiennent pas compte des circonstances particulières existant pour elles. C'est ainsi que, pour cette même coopérative, les logements construits dans le cadre des constructions à but social sont soumis à des contrôles plus sévères que les constructions ordinaires subventionnées, quoique le loyer de ces dernières soit inférieur. La Confédération maintient le contrôle justement pour les logements construits avec les prix les plus élevés et les subventions les plus petites.

Il n'est pas assez tenu compte des conditions locales et personnelles, ce qui provoque de longues explications avec le Bureau fédéral pour la construction de logements.

Le Comité central est d'avis que la Confédération devrait laisser le contrôle sur le maintien des conditions de subventionnement aux cantons, car ceux-ci sont mieux à même de juger des circonstances. Lors d'une discussion entre le président de notre union, le directeur de l'Office des logements du canton de Zurich et le chef de l'Office fédéral compétent, on nous a laissé entrevoir que cette requête serait examinée. Aucune décision n'a encore été prise.

Contrôle du prix des loyers et protection des locataires

Le 15 janvier 1953 a eu lieu, à Berne, sous les auspices du Département fédéral de l'économie publique, une conférence des sociétés dirigeantes de l'économie, qui

devaient prendre position à propos d'un projet d'arrêté fédéral sur le contrôle des prix. Notre représentant s'est élevé contre un plus ample relâchement du contrôle du prix des loyers, lequel n'est pas nécessaire, et parce qu'il existe encore une pénurie sensible d'appartements obligeant le locataire à payer le loyer demandé.

Comme il y avait lieu de s'attendre que l'Assemblée fédérale approuvât une hausse générale des prix des loyers, l'Union syndicale suisse décida de susciter une initiative populaire. Conformément à l'attitude de notre assemblée des délégués, notre union a soutenu cette initiative pour la protection des locataires et consommateurs.

Notre union a approuvé sans réserve le projet d'ordonnance du Département fédéral de l'économie publique, du 24 octobre 1953, sur le contrôle des prix des loyers et la limitation du délai de congé, car cette ordonnance n'apporte pour le moment aucun changement important à l'état actuel. Font uniquement exception les nouvelles bâtisses qui étaient prêtes à être occupées le 31 décembre 1946 ou plus tard. Les augmentations du prix des loyers prévues dans l'arrêté fédéral du 10 juin 1953 sont seulement réservées, mais pas encore réglées.

Rendement brut

C'est au Bureau fédéral pour la construction de logements qu'incombe le contrôle supérieur des constructions subventionnées par la Confédération. Les charges sont calculées d'après les mêmes principes que pour le contrôle fédéral des prix des loyers, mais les revenus bruts autorisés sont généralement inférieurs. Si un revenu brut dépassant 6 % est désiré, il faut que sa nécessité soit prouvée par un calcul des charges. Les impôts, comme aussi les autres dépenses qui résultent pour les coopératives en tant que corporations, ne peuvent cependant pas figurer dans le calcul des charges. Dans les localités où les impôts sont spécialement élevés, cette prescription cause des difficultés aux coopératives. Le Comité central a chargé le secrétariat d'éclaircir cette question.

Congrès de Genève

Tous les participants garderont un souvenir agréable du congrès des 7 et 8 juin 1953, à Genève. Il a été organisé d'une manière parfaite. Les visites du samedi après-midi furent spécialement intéressantes, car il semble qu'on loge différemment à Genève que dans le reste de la Suisse. Après avoir liquidé les affaires ordinaires, l'assemblée des délégués distingua les devoirs de l'union de ceux des sections. La réception des délégués et invités par les autorités était quelque chose de nouveau pour nous. Quant à la promenade sur le Petit-Lac, elle bénéficia d'un temps splendide et termina agréablement le congrès.

L'organe de l'Union suisse

Si le recul des constructions coopératives a eu une influence défavorable sur l'organe de notre association en 1952, nous pouvons constater, pour cette année, un bon résultat. Après l'assemblée des délégués, le Comité central décida de charger une seule commission, la Commission administrative, de la partie littéraire et de l'administration du journal. La Commission administrative fut réélue dans sa composition existante. Elle s'efforce, avec la rédaction, de veiller à ce que le contenu du journal soit intéressant non seulement pour les comités des sociétés coopératives, auxquels la construction et l'administration des propriétés posent toujours de nouveaux problèmes, mais aussi pour les locataires. Nous exprimons de nouveau l'espoir que ces efforts seront payés de retour en ce sens que de nouvelles coopératives abonneront tous leurs membres à l'organe de l'union. Nous prions les comités des coopératives de

prendre en considération les annonceurs du journal *Das Wohnen* lors de la remise de leurs commandes, qu'il s'agisse de nouvelles constructions, de remises à neuf ou de réparations.

Un développement réjouissant peut aussi être constaté pour la revue *Habitation*, éditée par la Section romande. Son contenu est aussi très intéressant pour la Suisse alémanique et nous vous recommandons de vous y abonner.

Délégations

Notre Union s'est fait représenter au premier congrès du Centre international de recherches et d'information sur l'économie collective (C.I.R.I.E.C.), qui a lieu à Genève du 28 au 31 mai 1953. Après cette manifestation fut décidée la création d'une Section suisse du Centre international de recherches et d'information sur l'économie collective (I.V.I.G.). Grâce à celle-ci, le maintien des *Annales de l'Économie collective*, éditées par le professeur E. Milhaud, est assuré. Le Comité central décida d'adhérer à cette section suisse de l'I.V.I.G.

A la demande du comité, le secrétaire prit part à la session de l'Association allemande de construction, c'est-à-dire l'Association générale des entreprises de logements d'utilité publique de l'Allemagne (Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Deutschlands), qui a eu lieu du 2 au 4 octobre 1953, à Hambourg.

Affiliation

Les membres de notre Union sont les sections de :

Bâle	83	coopératives avec	6 794	logements
Berne	53	»	5 109	»
Suisse centrale	7	»	1 703	»
Suisse romande	24	»	3 122	»
Schaffhouse . .	5	»	264	»
Saint-Gall . . .	13	»	925	»
Winterthour . .	22	»	2 325	»
Zurich	93	»	24 107	»

ainsi que 4 coopératives de construction à Olten, Aarau, Coire et Saint-Moritz, avec 149 appartements, ce qui donne un total de 44 498 logements.

Sont également affiliés directement à l'Union suisse les Offices du logement des villes d'Olten et Schaffhouse. Les autres autorités et offices, ainsi que les membres individuels, sont affiliés aux sections, conformément aux statuts de l'Union.

D'autre part, l'Union suisse des coopératives de consommation, la Fédération suisse des ouvriers métallurgistes et horlogers (F.O.M.H.) ainsi que l'Association suisse d'entreprises sociales de construction sont également membres de l'Union.

Nos relations avec d'autres organisations

Notre Union est membre de l'I.F.H.T.P. (International Federation for Housing and Town Planning), de l'Association suisse d'entreprises sociales de construction et de la Section suisse du Centre international de recherches et d'information sur l'économie collective.

Comité central et commissions

Les membres du Comité central sont : MM. J. Peter, conseiller communal, Zurich, président ; K. Beutler, chef du Service des valeurs au Département fédéral des finances, Berne, comme représentant de la Confédération ; Ch. Burklin, ancien conseiller aux Etats, Genève ; professeur R. Ernst, architecte, Winterthour ; P. Fröhlich, conseiller communal, Lucerne ; R. Gerber, conseiller communal, Neuchâtel ; professeur A. Hoechel, architecte, Genève ; E. Hauser, ancien conseiller communal, Saint-Gall ; Dr E. Klöti, conseiller aux Etats, Zurich ; F. Kugler, directeur, Bâle ; Dr G. Kunz, avocat, Bâle ; E. Lanz, architecte, Bienne ; Fr. Nussbaumer, chef du Contrôle des habitants, Bâle ; E. Sager, comptable, Zurich, comme caissier ; E. Schalch, conseiller communal, Schaffhouse ; H. Schalcher, secrétaire, Winterthour ; Dr L. Schmid, juge, Berne ; P. Steinmann, conseiller national, Zurich ; E. Strasser, urbaniste, Berne ; E. Stutz, secrétaire de bienfaisance, Zurich ; M. Weiss, député, Lausanne.

Le Comité central s'est réuni quatre fois. Il a visité à Zurich les logements destinés aux familles nombreuses, aux femmes travaillant au-dehors et aux vieillards. A Bâle, il a vu les logements d'une coopérative d'habitation ayant bénéficié d'un prêt du fonds de roulement.

Le bureau du Comité central s'est, de son côté, réuni trois fois pour préparer les affaires en vue de l'examen du comité.

La Commission administrative du journal *Das Wohnen* se compose de MM. E. Stutz, secrétaire de bienfaisance, comme président ; Dr L. Schmid, juge ; E. Sager, comptable, comme caissier ; Dr G. Kunz, avocat ; H. Gerteis, comme secrétaire. Elle s'est réunie quatre fois.

La vérification des comptes a été confiée à MM. G. Squindo, reviseur, Zurich ; J. Glauser, fonctionnaire, Bienne ; H. Bovey, ancien fonctionnaire postal, Lausanne. Les suppléants sont MM. H. Zollinger, secrétaire de direction, Saint-Gall et H. Knutti, employé de banque, Bâle.

M. H. Gerteis, Schlosstalstrasse 42, Winterthour, fonctionne comme secrétaire à mi-temps.

C'est M. K. Straub, Leimbachstrasse 96, Zurich 41, qui assume la rédaction de *Das Wohnen*.

Le Comité central.

LA DIMENSION DES FENÊTRES

Recherches allemandes

La détermination de la superficie juste d'une fenêtre constitue un problème assez compliqué sur lequel influent plus de facteurs qu'on ne se l'imagine généralement.

La complexité de ce sujet, s'il est abordé franchement, ressort d'un article intitulé « Angemessenes Tageslicht im Wohnungsbau » (Eclairage naturel bien adopté des logements), série D, tome 10 de la revue *Fortschritte*

und Forschungen im Bauwesen (Progrès et Recherches dans le Bâtiment), article du professeur W. Büning, de l'« Institut für Tageslichttechnik » (Institut pour la technique de l'éclairage naturel) (73 pages 21×30 cm., avec 38 dessins et graphiques, publication de la « Franckh'sche Verlagsbuchhandlung, Stuttgart, 1953).

Dans cet article, l'auteur a analysé le sujet en traitant pratiquement tous les facteurs qui s'y rattachent. Il prête son attention non seulement aux questions d'ordre purement physique touchant l'admission de la