

Communiqué du secrétariat de l'Union suisse pour l'amélioration du logement aux comités des sections

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **29 (1957)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

efficace, l'avantage personnel et égoïste seuls ont encore une signification. Le mode de vie de la ville est cause que les familles menacent de devenir plus petites. Les liens de famille, plus aisément que dans la famille patriarcale, s'y relâchent. On constate également que le sentiment de communauté entre voisins disparaît.

Il n'est pas possible de remédier à tous ces dangers en adaptant la famille à notre culture; non plus en s'opposant au caractère citadin de cette culture. *Nous devons plutôt renforcer le sentiment de responsabilité de la famille et adapter notre culture à la famille.* La ville, en effet, n'est pas un aspect de notre société qui ne fait que menacer la personne et la famille. Sans doute, la famille doit être protégée contre les aspects indignes de l'homme de notre civilisation, mais il faut surtout que les acquisitions de la culture moderne soient mises au service de l'encouragement de la famille. Sans doute, l'autorité a une tendance à attribuer à ces individus un logement parcimonieusement mesuré, afin que la terre soit répartie le plus rationnellement possible. Ce planning est inévitable, parce que caractéristique de notre époque. Mais il doit être mis en harmonie avec les besoins de l'homme. Il doit donc être humaniste. Destinée à encourager le caractère humain dans l'homme, l'urbanisation est une excellente chose. Elle contribuera à promouvoir le développement de la personnalité humaine et, avec cet objectif en vue, il sera orienté dans un sens familial.

6. Le point de vue familial

Qu'attend-on de l'urbanisation, notamment au point de vue familial?

Elle doit veiller à établir un plan de voirie qui canalise le trafic dans de grandes artères, de sorte que les rues de la plupart des quartiers gardent leur tranquillité, que toute famille n'habite pas trop loin de l'église, de l'école, de la bibliothèque, du parc, des plaines de jeu, des différentes sortes de magasins. Du point de vue biologique l'habitation elle-même sera spacieuse, bien éclairée et aérée, hygiénique; elle contiendra un nombre suffisant de locaux pour se reposer et pour dormir. L'équipement ménager sera moderne, avec le confort qu'offre la technique moderne, afin que la ménagère dispose d'appareils légers pour effectuer ses travaux et qu'elle ait l'occasion de donner un style propre à l'ensemble, créant ainsi un foyer et une atmosphère familiale selon ses goûts.

Afin que le père soit le plus souvent et le plus longtemps possible dans son foyer, l'habitation ne sera pas trop éloignée de ses activités professionnelles. Il faudra créer pour lui la possibilité de s'adonner à ses passe-temps favoris. Un petit jardin nous semble indispensable. Pour les enfants il faudra prévoir suffisamment d'espace et de locaux pour les jeux, l'étude et le repos de la nuit. Les grands enfants doivent disposer, chacun, d'une chambre, qui serait leur domaine strictement personnel.

En vue de lutter contre la dépersonnalisation et de créer des traditions nouvelles, l'urbanisation s'attachera à créer une *communauté de voisinage*. Celle-ci jouerait le rôle de cellule dans la structure de la ville. Elle constituerait une entité physique et sociale d'un ensemble plus étendu. Elle ne serait pas trop grande, afin de ne pas perdre son identité, ni trop petite, afin d'être en mesure de faire valoir effectivement son existence. Elle offrirait aux habitants toutes les commodités, afin qu'ils puissent y vivre en commun, relativement indépendants et établissant des contacts personnels. On y aurait plus et mieux que des rapports fonctionnels avec François le coiffeur, Henri l'épicier, Jean le facteur, Joseph le plombier qui, comme nous, sont des colombophiles, etc.

Au sein de la communauté de voisinage, l'homme moderne, amené à fréquenter des personnes de natures et de caractères très différents, apprendra à se montrer *tolérant*. Nous devons être capables d'entretenir des contacts avec des personnes d'un autre niveau social ou ayant une autre conception de vie, en leur montrant par notre attitude combien nous respectons la liberté de chacun, sans pour cela renoncer à la moindre parcelle de nos convictions propres.

Conclusions du rapport sur le logement en Europe en 1956

(Suite de la page 13)

d'assurer le financement de la construction de logements de type social.

d) En Espagne et en Yougoslavie, il a été mis au point, en 1956, pour le financement du logement, un système très complet qui doit être le point de départ d'une expansion rapide et continue de la construction de logements.

En Europe orientale, la politique des loyers n'a pas subi de changements en 1956, et en Europe occidentale la tendance à la suppression progressive du contrôle des loyers s'est maintenue. Les mesures adoptées en Suède et au Royaume-Uni impliquent une révision fondamentale des principes sur lesquels reposait jusqu'ici la politique des loyers, ces mesures visant à mettre peu à peu un terme au régime du contrôle. Si, en Europe occidentale, le contrôle des loyers avait été établi, c'était avant tout pour opérer une redistribution du patrimoine immobilier disponible, de façon qu'il réponde mieux aux besoins. Sur ce point, on se rend compte de la manière toute différente dont le problème avait été abordé en Europe orientale lorsqu'on constate qu'en Tchécoslovaquie, par exemple, le taux des loyers est plus élevé lorsque le logement dépasse certaines normes.

Dans plusieurs pays, l'organisation administrative en matière de logements a été modifiée. Parfois, en Europe orientale notamment, les changements opérés visent à favoriser une plus grande décentralisation des pouvoirs à l'échelon national, en même temps qu'une centralisation à l'échelon local. Cette évolution, observée par exemple en Pologne et en URSS, a été rendue possible à la suite de l'élargissement des compétences des Municipalités; elle doit permettre de mieux faire concorder les possibilités de production et les besoins locaux, et de réduire les coûts de construction. Quant aux changements intervenus en Turquie et en Yougoslavie, ils visent à améliorer le système permanent d'études et de recherches sur la politique du logement. Enfin, les mesures prises dans des pays comme la Belgique, l'Italie, l'Allemagne occidentale et l'Espagne tendent à coordonner l'activité dans le domaine de la construction d'habitations et les plans d'urbanisme et d'aménagement des campagnes.

(Voir tableau page 28.)

Communiqué du Secrétariat de l'Union suisse pour l'amélioration du logement aux comités des sections

Dernièrement, il est apparu qu'il y avait de la confusion aussi bien auprès des sections que des sociétaires sur la question du

FONDS DE ROULEMENT

C'est pourquoi, le Comité central a chargé le secrétaire de renseigner les sections au moyen d'une circulaire sur la réglementation du fonds. Nous prions les Comités de section de rendre à temps attentifs à cette réglementation les sociétaires qui préparent des projets de construction.

La convention avec l'Administration des finances de la Confédération

Sur la base d'un arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 1921, le «Fonds de roulement», d'un montant de 200 000 francs a été mis à disposition de notre union à certaines conditions. Selon convention du 20 janvier 1947 entre l'Union suisse pour l'amélioration du logement et l'Administration fédérale des finances, ces conditions ont été réglementées à nouveau. Sont notamment importants pour l'emprunteur les points suivants de la convention:

2. Les ressources du fonds doivent être tenues à disposition d'entreprises d'intérêt général en vue de la construction de maisons familiales pour une ou plusieurs familles, pour lesquelles on doit tenir compte de types ou de systèmes de construction qui, d'après les expériences actuelles en matière d'économie, de durée et d'habitabilité, de même qu'en ce qui concerne les conditions hygiéniques et

(Suite page 29.)

(Suite de la page 27.)

esthétiques, paraissent les plus appropriés. Compte tenu de l'équipement et des frais de construction, les habitations doivent être adaptées avant tout aux besoins des couches de la population à faibles ressources.

Au cas où des questions particulières devraient être réglées d'une façon plus précise, il en est décidé par le Comité central de l'union, d'entente avec l'Administration fédérale des finances.

4. Pour les prêts effectués avec le fonds, des garanties appropriées doivent être requises, de sorte que le fonds puisse rester en tout cas intact.
7. L'Administration fédérale des finances est autorisée à désigner un représentant avec voix délibérative au sein du Comité central de l'union. Le représentant de l'Administration fédérale des finances a notamment comme tâche de déterminer les sécurités à fournir de la part de l'emprunteur pour garantir les prêts du «Fonds de roulement».

Les ressources du fonds ne peuvent donc être disposées qu'en faveur de la construction de maisons familiales, mais *non* pour le financement de constructions locatives. Un prêt ne peut donc être accordé que si le financement a été préalablement assuré. Il doit être au plus tard remboursé lors de l'établissement des hypothèques. La garantie que l'emprunteur doit fournir consiste en principe en une déclaration écrite de la banque qui accorde le crédit à la construction, ou des autorités accordant leurs subventions, déclaration par laquelle elles s'engagent à rembourser le prêt au «Fonds de roulement» lors de la constitution des hypothèques. Le questeur de l'association remet le texte de cette déclaration à la société emprunteuse.

Le règlement

Le 10 novembre 1945, le Comité central a mis un règlement en vigueur d'entente avec l'Administration fédérale des finances. Pour les sociétés coopératives, les dispositions suivantes du règlement sont importantes:

2. En présence de plusieurs projets, on doit d'abord prendre en considération ceux qui doivent être réalisés dans les communes dont le manque de logements est le plus marqué, d'autre part ceux qui conviennent le mieux à l'encouragement de constructions pour familles avec enfants. Les maisons pour une famille ont la préférence. Les maisons pour plusieurs familles ne doivent en principe être encouragées que lorsqu'il s'agit de zones d'habitations urbaines.
3. C'est le Comité central qui décide de l'appui à accorder à un projet de construction. Il détermine également le montant de la somme à attribuer et la durée du prêt.
4. Lors de la répartition des prêts provenant du fonds, on doit, dans la mesure possible, tenir compte des diverses régions du pays.
5. Les contributions sont accordées sous forme de prêts passagers sans intérêts. *En principe, on ne doit soutenir que les projets pour lesquels la construction n'a pas encore commencé, et cela uniquement pendant la durée de la construction, mais tout au plus jusqu'à la constitution des hypothèques.*
6. Les demandes de prêt en provenance du fonds de roulement peuvent être adressées directement ou par l'entremise des sections intéressées au Comité central de l'union. Le Comité central les soumet pour examen et rapport aux experts qu'il a désignés à cet effet. En cas de projets de même valeur et de même urgence, la préférence est accordée à ceux qui ont été déposés les premiers.
7. Une convention est établie pour chaque cas avec l'emprunteur au sujet de la nature de la garantie du prêt (lettre de gage, dépôts de papiers valeurs, caution de la part de la commune, cession de subventions ou de tranches de crédits de construction, etc.), du délai de remboursement et des autres conditions.
8. Sur les documents nécessaires à produire pour le dépôt d'une demande, le Comité central établira des directives.
9. Le Comité central décide des directives déterminantes pour le montant du prêt à garantir.

Le règlement laisse donc les sections libres de prescrire à leurs membres que la demande soit transmise par l'entremise de la section, afin qu'elle en ait connaissance et puisse même éventuellement soumettre la demande à un examen. Cependant, aucune section ne devrait approuver une demande sans l'avoir examinée et pour le simple motif qu'elle émane de l'un de ses membres. Comme l'examen de la demande par la section et par les experts du Comité central exige un certain temps, il est recommandable que les sections demandent un double de la part de la requérant.

Le règlement prescrit que la requête doit être remise au Comité central. Cela signifie que la requête doit être communiquée au Secrétariat central. Le secrétaire doit examiner si la requête est accompagnée des documents prescrits. Il transmet ensuite la requête aux experts du Comité central, puis la soumet ensuite pour décision au Comité central avec le rapport des experts.

Les directives

Afin d'assurer une égalité de traitement des requérants dans l'établissement des montants du prêt, le Comité central a admis des directives internes le 4 décembre 1943, ainsi conçues:

1. En présence de plusieurs projets, sont pris en considération avant tout ceux qui, d'une part, doivent être réalisés dans les communes où le manque de logements est le plus marqué et, d'autre part, sont les plus propres à permettre la construction de maisons pour familles avec enfants. Des habitations pour plusieurs

familles ne doivent être en principe encouragées que dans les zones d'habitations purement urbaines. La répartition des prêts du fonds doit, dans la mesure du possible, tenir compte des diverses régions du pays.

2. Le montant du prêt est en principe fixé comme suit:
 - a) prêt de base 10 000 francs, mais 2000 francs au plus par appartement, respectivement par maison familiale;
 - b) prêt complémentaire de 10 000 francs au maximum par projet entraînant des frais de construction jusqu'à 400 000 francs et, en outre, d'un supplément de 5000 francs pour les projets plus importants;
 - c) pour un projet de colonie d'habitations ou d'une série de petites maisons destinées à des familles avec plusieurs enfants, le montant du prêt prévu à la lettre b) peut être augmenté d'un nouveau supplément ne dépassant pas 20%.
3. Pour le cas où le fonds disposerait de montants plus élevés et que leur utilisation prochaine ne serait pas envisagée, les montants sous chiffre 2 peuvent être augmentés dans une mesure raisonnable.

La procédure à suivre

Chaque requête doit être soumise à l'examen de deux experts qui doivent contrôler si le projet est conforme aux conditions du point 2 de la Convention avec l'Administration fédérale des finances. Bien que le secrétariat communique cette procédure à suivre à toute société coopérative qui envisage un prêt provenant du fonds de roulement, il y a eu constamment ces derniers temps de nouvelles requêtes avec des documents incomplets présentées avec l'excuse que les pièces exigées n'existaient pas encore. Mais cela fait dès l'abord une mauvaise impression lorsqu'une société coopérative commence à construire sans que tous les détails du projet et du règlement soient réglés.

On ne peut exiger d'aucun expert qu'il remette en mains du Comité central un rapport établi sur la base de renseignements insuffisants, et ce comité ne pourrait assumer devant l'Administration fédérale des finances la responsabilité de décisions qui auraient été prises sans informations suffisantes. D'après le règlement de procédure du 21 avril 1956, les requêtes doivent contenir:

- a) situation, esquisse à l'échelle de 1:100, coupe et façades;
- b) le calcul cubique détaillé de l'espace à construire selon SIA;
- c) un devis détaillé, qui vaille également comme description de l'immeuble; si un tel devis ne peut être présenté, on doit joindre à la requête une description détaillée de la construction et un résumé des frais de construction évalués selon schéma *Wir Bauen*, N° 6;
- d) un plan financier clair et complet (bailleur de fonds, taux de l'intérêt, formation du capital particulier, loyers);
- e) lors de projets subventionnés: demande de subvention sur formule de l'office compétent;
- f) données sur le début des travaux et le délai d'exécution prévu;
- g) données sur le genre de sécurités pour la garantie du prêt (garantie de la commune, cession de subventions, limitation d'une partie du crédit de construction);
- h) les statuts de la société coopérative.

Si les documents ne sont pas complets, le sociétaire invite la société coopérative à produire les pièces manquantes. Il ne peut soumettre la requête aux experts que lorsqu'elle est conforme aux prescriptions. L'examen par les experts exige en principe quatre semaines. Les rapports doivent être ensuite multicopiés et remis aux membres du Comité central *avant la séance*, afin qu'ils puissent l'étudier. Mais il faut penser qu'il n'y a pas chaque mois une séance du Comité central. C'est pourquoi les requêtes doivent être présentées le plus tôt possible et il ne faut en tout cas pas attendre que la construction soit déjà commencée. Le prêt ne peut réellement avoir pour effet une diminution des frais de la construction que s'il reste encore un long délai jusqu'à l'établissement des hypothèques.

Le rejet d'une requête doit en principe être communiqué au requérant sur la base de motifs précis. En cas d'oppositions à un projet, le requérant a la possibilité de produire un projet modifié.

Si une requête est approuvée par le Comité central, communication en est immédiatement donnée à la société coopérative qui doit se mettre ensuite en relation avec le questeur de l'union au sujet de la garantie et du paiement.

Remarques finales

L'emprunteur doit se joindre à l'Union suisse pour l'amélioration du logement en qualité de membre.

L'adresse du secrétariat auquel la requête doit être remise est la suivante:

Secrétariat de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, Schlosstalstrasse 42, Winterthur.

L'adresse du questeur est la suivante:

E. Sager, Baumhaldenstrasse 12, Zurich 55.

Les remboursements doivent être effectués à la Banque cantonale zurichoise, Zurich, pour l'Union suisse du logement, Fonds de roulement.

Avec les salutations sociales.

Winterthur, le 20 juin 1957.

Union suisse pour l'amélioration du logement,
Le secrétaire: (signé) H. Gerteis.