

**Zeitschrift:** Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse  
**Herausgeber:** Union syndicale suisse  
**Band:** 41 (1949)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Construction de logements par les employeurs : le point de vue des travailleurs  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-384632>

### **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:** 04.05.2025

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

Les quelques hommes de paille qui — apparemment à contre-cœur — ont consenti à sortir de l'anonymat pour mener cette campagne ne disposent certainement pas des capitaux nécessaires. Il est clair que le nerf de la guerre leur vient d'ailleurs.

La votation du 11 décembre 1949 doit confirmer que le peuple suisse est décidé à poursuivre la politique de progrès social inaugurée lors de l'acceptation de l'A. V. S. La portée de cette votation et l'importance du problème posé au citoyen ne doivent échapper à personne, surtout pas aux salariés.

\*

Pour sauvegarder la paix du travail, condition préalable à la réalisation d'une politique sociale progressiste; pour maintenir le standard de vie de l'ouvrier, de l'employé, du paysan et de l'artisan; pour lutter contre la déflation et contre le chômage, il n'y a qu'une seule réponse à donner les 10 et 11 décembre 1949: *adopter le statut des fonctionnaires en votant oui.*

## Construction de logements par les employeurs

### Le point de vue des travailleurs

Nous reproduisons avec plaisir cet exposé présenté d'abord à Saint-Gall puis à Montreux par nos collègues Wyss et Bringolf.

La situation du logement, telle qu'on la voit aujourd'hui, est caractérisée par la constatation que, d'une part, la pénurie d'appartements persiste tandis que, d'autre part, les conditions nécessaires pour y remédier sont franchement moins favorables. Un recensement des logements vacants dans les villes et les centres industriels prouve qu'aucun appartement des types les plus courants n'est disponible, ce qui contraint les autorités d'autoriser de nombreuses familles à trouver abri dans des logis de fortune installés dans les locaux et bâtiments appartenant aux pouvoirs publics. Pour prévenir une aggravation catastrophique de cette carence, pour remédier à cette situation précaire, qui conduit forcément à l'augmentation des baraques et des logements de fortune, il est urgent de réunir toutes les forces en vue d'étudier si, et dans quelle mesure, les employeurs peuvent et doivent participer à la construction de nouveaux logements. La tâche qui m'est dévolue veut que j'étudie ce problème et que j'en tire les conclusions du point de vue des salariés.

Le problème de la participation des employeurs à la construction de logements ouvriers ne date pas de la pénurie de logements actuelle. Il s'est posé, chez nous comme ailleurs du reste, depuis l'introduction et le développement de l'ère industrielle dont cette

pénurie est une conséquence. En effet, la révolution sociale et économique que constitue le développement de l'ère industrielle sous l'égide du grand capitalisme eut des répercussions sur le logement.

C'est dès ce moment que se posa la question du logement ouvrier, qui prit un caractère social en raison même du changement apporté dans les conditions d'existence pour de grandes masses d'hommes. A l'exemple des immenses agglomérations industrielles de l'étranger, la concentration industrielle, en faisant appel à un nombre toujours croissant de travailleurs, provoqua une aggravation des conditions de logement et une augmentation du prix des loyers en raison de la poussée des masses vers les villes et les centres industriels. La construction d'immeubles locatifs au rythme antérieur ne correspondait plus à l'augmentation de la population et obligea nombre d'ouvriers de fabriques à se contenter d'abris de fortune ne répondant pas aux exigences de l'hygiène et de la santé.

Vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle déjà, la Société bâloise d'utilité publique évoquait les insuffisances et les inconvénients des conditions de logement faites aux ouvriers de l'industrie bâloise au cours d'une enquête poursuivie durant les années 1841 à 1844. Ce n'est du reste qu'en 1889, grâce à une enquête faite par Karl Bücher sur les logements dans la ville de Bâle, que l'opinion publique connut le manque d'hygiène élémentaire et l'insalubrité des logements abritant de nombreuses familles ouvrières.

Ceci nous permet de conclure que les conditions douteuses de logement pour les familles ouvrières, tout au moins pour certaines localités de notre pays, étaient connues de vieille date et faisaient l'objet d'un examen attentif et de propositions d'amélioration. Il fallait avant tout assainir les appartements existants, car ils constituaient un danger pour la santé de leurs locataires, ensuite la pénurie de logements devait être enrayée par la construction de nouveaux immeubles.

Ensuite d'une enquête, la Société bâloise d'utilité publique — qui, rappelons-le en passant, était la première du genre en Suisse — proposa, au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la mise en route de trois projets de construction comportant 31 appartements bon marché mis à la disposition des ouvriers les plus pauvres. Ce qu'il y a de remarquable dans ce premier élan c'est qu'il émanait d'une institution dont les membres se recrutaient surtout parmi les commerçants et les fabricants de l'industrie de la soie.

Les chefs d'entreprise, en particulier ceux de l'industrie, avaient intérêt à ce que les ouvriers venant toujours plus nombreux à Bâle trouvent, eux et leurs familles, un abri convenable. Ce sont donc des raisons utilitaires qui furent à l'origine de ce premier élan qui devait servir de base à d'autres efforts en vue de construire des appartements répondant à des intérêts communs. On favorisait l'arrivée de la main-d'œuvre nécessaire au développement des entre-

prises en lui offrant des possibilités de logements. Stimulés par ce premier essai, d'autres industriels, de plus en plus nombreux, firent construire à leurs frais des appartements pour leurs ouvriers. Souvent l'altruisme manquait, seul l'intérêt les poussait à procurer des appartements salubres et bon marché à leur personnel. Cette façon de faire était la conséquence d'un besoin impérieux et indispensable dans l'intérêt même de leurs affaires. En particulier, l'établissement d'industries à la campagne obligeait les chefs d'entreprise à construire des logements s'ils voulaient pouvoir recruter la main-d'œuvre nécessaire. Donc seul un froid réalisme présidait à cet effort d'où le sens social était absent. Ce sont surtout les industries du textile et des machines qui, en Suisse, se sont activement employées, dès la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, à construire des logements pour leur personnel.

A l'exemple de ce qui se passa dans la branche des textiles, ce sont les fabriques de l'Oberland zurichois qui, les premières, construisirent leurs logements ouvriers; elles furent bientôt suivies par les fabriques de chocolat, de la chaussure, des produits chimiques et alimentaires. Ces appartements ont contribué pour une part appréciable à la prospérité de nos industries suisses. Cependant, la pénurie de logements ne fut pas combattue par la seule sollicitude des employeurs. Elle le fut aussi grâce aux constructions entreprises par d'autres personnes, à l'esprit social des communes et des sociétés d'utilité publique et, depuis le début du siècle, par l'activité des sociétés coopératives immobilières, toujours plus nombreuses.

Il faut cependant reconnaître que, par ces constructions édifiées par les employeurs, le marché du logement a pu être déchargé de façon appréciable. Si ces appartements ne procuraient pas un foyer dans le sens profond du terme, ils étaient généralement un abri salubre et bon marché. Ils étaient aussi un bienfait parce que le loyer en était bon marché, alors qu'il constitue habituellement un poste important dans le budget d'une famille de salarié. A l'origine comme de nos jours, les loyers de la plupart de ces logements d'usine sont sensiblement en dessous des normes usuelles, de 50 à 60 % dans les régions rurales, de 20 à 30 % dans les centres urbains.

Bien qu'on ne puisse nier les avantages de ces logements, nous ne devons pas ignorer les dangers qu'ils présentent pour le salarié, les raisons qui ont dicté la ligne de conduite de certains employeurs n'était, comme nous l'avons montré, pas essentiellement altruistes. Souvent, seul l'intérêt d'avoir son personnel dans les environs immédiats de l'entreprise incita un patron à construire. Cependant, quels que puissent être les motifs fondamentaux qui présidèrent à la construction des logements appartenant à l'entreprise, ceux-ci présentent toujours le même danger: *Ils soumettent le salarié à une certaine dépendance de l'employeur.* Le salarié perd la liberté du choix de l'emploi.

Cette raison explique pourquoi les milieux ouvriers, surtout ceux des organisations professionnelles, ont accepté le système avec méfiance, ou même se sont refusés de l'admettre. Les syndicats ont marqué leur opposition surtout dans les grandes fabriques, car le progrès que représentait la construction de logements par l'entreprise cachait trop souvent l'intention secrète de lier le sort du salarié plus étroitement à celui de l'usine en l'éloignant des syndicats. Les conséquences de cette sollicitude intéressée étaient d'autant plus dangereuses que trop souvent les salariés en ignoraient les raisons réelles et méconnaissaient la nécessité de défendre collectivement leurs conditions générales de travail et de rémunération.

L'ouvrier abandonné à ses seules forces, ignorant la protection d'une forte organisation, était incapable de réagir contre le préjudice qu'il subissait du fait qu'il logeait dans un logement appartenant à son employeur. Il se trouvait contraint de conserver son emploi dans l'usine s'il désirait pouvoir conserver son appartement, d'autant plus que souvent l'engagement dans l'entreprise et le bail ne faisaient l'objet que d'un seul et même contrat. Avec ce système, qui était congédié de l'entreprise recevait en même temps la résiliation de son bail pour la même échéance. Ainsi donc, la pénurie de logements et la courbe ascendante du prix des loyers faisaient craindre davantage à l'ouvrier son congé de l'entreprise qu'une menace de chômage, par exemple, qui lui permettait de conserver son appartement. L'ouvrier était lié à l'entreprise, il ne pouvait songer facilement à changer d'employeur, car il s'exposait au risque d'avoir à chercher un autre logement dans un laps de temps très court, sans avoir la certitude d'en trouver un et à un prix supportable. Souvent le fait d'être locataire du chef d'entreprise étendait la domination de celui-ci au-delà de son ouvrier, elle allait jusqu'à imposer le choix d'un métier aux enfants et à menacer de renvoi un père qui se serait opposé à ce que ses enfants travaillent aussi dans l'entreprise qui l'occupait. *Ce fut un des aspects de la féodalité industrielle moderne.*

Par ailleurs, l'avantage d'un loyer bon marché, comparé au montant payé dans d'autres immeubles, était illusoire, car le salaire payé était aussi plus bas et le seul profit pour l'ouvrier était d'être assuré d'un toit dans une période de pénurie de logements. Un autre moyen d'assujettissement indirect du salarié était constitué par la fixation du montant du loyer en proportion du nombre de membres d'une même famille occupés dans l'entreprise. L'employeur estimait être en droit de faire bénéficier le maximum de son personnel de l'avantage d'être logé à prix réduit. La raison profonde de cette politique devait être cherchée dans le désir qu'avait le patron d'avoir à sa disposition une main-d'œuvre nombreuse et bon marché. D'autres moyens de pression ont encore été utilisés pour tenir le personnel habitant les logements de l'entreprise dans une

sorte d'esclavage. Il n'y a pas si longtemps encore, dans les années 1920 à 1930, on trouve dans un bail à loyer la clause suivante :

La sous-location n'est autorisée qu'avec le consentement du propriétaire et seulement à un employé de l'entreprise. Des parents du locataire ou des pensionnaires ne peuvent être admis dans l'appartement s'ils ne travaillent pas dans l'entreprise du propriétaire.

De telles conditions n'étaient pas rares.

En outre, cette situation de maître à serviteur offrait un désavantage grave : c'était de limiter, pour ne pas dire empêcher, le droit d'association et de grève. Le salarié n'osait risquer d'entrer en conflit avec son patron sans risquer du même coup la résiliation du bail. Des cas semblables se sont produits. A titre d'exemple, citons celui des ouvriers de la fabrique de rubans De Barry, à Bâle, qui, au cours du conflit dans l'industrie de la soie, en 1869, payèrent leur participation à la grève en perdant en même temps leur emploi et leur logement, qui appartenait à l'entreprise. D'autres cas nombreux se sont répétés plus tard. Cependant, le plus souvent, les ouvriers n'osaient aller aussi loin, ne pouvant pas risquer du même coup de perdre leur emploi et leur appartement salubre et bon marché.

A l'époque, les syndicats ouvriers faisaient l'expérience répétée que le système des logements d'entreprise tendait surtout à limiter le droit d'association des salariés. Tant et aussi longtemps que les employeurs exagérèrent le sens du mot « liberté », voulurent que le maître soit seul souverain dans la maison, n'admirent pas de reconnaître les syndicats ouvriers comme partenaires pour discuter des conditions de travail des ouvriers, poussèrent à l'extrême la notion du « seul maître de céans », on arriva à interdire pratiquement toute activité politique et syndicale aux ouvriers logeant dans les appartements de l'entreprise. L'affiliation à une organisation professionnelle était presque impossible et celui qui prenait la liberté de le faire quand même s'exposait rapidement à en subir les funestes conséquences. On comprend dès lors pourquoi si nombreux furent les ouvriers qui préférèrent s'abstenir de toute activité sur le plan politique et syndical pour ne pas perdre leur emploi et leur logement.

Cependant, le développement croissant des organisations ouvrières, l'importance politique et économique qu'elles ont prise dans le pays, ont sensiblement diminué ces conséquences. Les tentatives d'influencer le comportement des salaires, fréquentes il y a cinquante ans, sont rares aujourd'hui. Dans l'industrie métallurgique et des machines, par exemple, la Fédération des ouvriers métallurgistes et horlogers déclare qu'elles sont inconnues, les ouvriers ne sont pas retenus de s'affilier à l'organisation syndicale par la location de logements d'entreprise ou par d'autres moyens.

Moins le salarié se sentira dépendant de son employeur, plus il appréciera la jouissance d'un appartement bien à lui ou d'une petite maison qu'il aura pu construire grâce à l'aide financière de l'employeur. Cette forme de prévoyance dans le domaine du logement est sympathique et comporte plusieurs avantages. La pénurie de logements réelle, le coût très élevé des constructions et en conséquence des loyers non moins chers font que le nombre des logements de fabrique est encore très élevé. La position des ouvriers à l'égard de la construction de tels logements s'est cependant peu modifiée au cours des décennies. Une certaine méfiance existe toujours, malgré l'évolution constatée dans les relations entre employeurs et salariés.

Les organisations ouvrières prévoient d'autres moyens pour parer à la pénurie de logements. Elles réclament une participation des employeurs dans le domaine de la construction en constatant que dans la période de haute conjoncture des bénéfices énormes ont été réalisés par les industries et les métiers. Il faut que ces bénéfices contribuent à permettre la construction de logements dans une mesure plus forte que jusqu'à maintenant. Cet effort n'a pas été en proportion avec la pénurie constatée et c'est ce qui amena l'Etat à intervenir, la question du logement n'étant pas seulement un problème économique, mais aussi un problème social. L'action de la Confédération, des cantons et des communes au moyen des subventions pour les constructions de maisons par les coopératives immobilières ou par les communes est et demeure inévitable. Les chefs d'entreprises eux-mêmes, qui ne cachent pas leur aversion pour toute intervention de l'Etat dans le domaine économique et social, ont reconnu la nécessité de la participation des pouvoirs publics dans la construction de logements, bien qu'ils ne soient généralement pas disposés à soutenir l'Etat dans ses efforts. On veut laisser à celui-ci le soin de prescrire des moyens pour la construction de logements, mais on s'oppose avec énergie à la possibilité de réunir les moyens nécessaires sur la base du droit social.

La réalité est la suivante: L'industrie attire un grand nombre d'ouvriers et crée ainsi la pénurie des logements sans se soucier de la construction des logements correspondant au nombre des nouvelles familles. Par exemple, la ville de Bâle enregistrait en 1948 une augmentation de plus de 10 000 nouveaux habitants depuis la fin de la guerre. Cet accroissement est presque essentiellement dû à l'augmentation des ouvriers de l'industrie chimique. A part la Ciba, qui a fait construire il y a peu de temps 160 appartements, aucune des autres entreprises n'a fait le moindre effort dans ce domaine, laissant tout simplement ce souci à l'Etat. Ensuite, on crie au scandale lorsque les pouvoirs publics s'endettent de plus en plus, précisément par les millions destinés à subsidier la construction de logements.

Comme il est de plus en plus difficile de faire accepter l'octroi de subventions par les électeurs, les employeurs devront, si la construction de nouveaux logements n'est pas suspendue, participer plus largement à la solution du problème. Pour le moment, il n'est pas question de supprimer les subventions des pouvoirs publics, mais de les diminuer sensiblement, ce qui aura pour résultat inmanquable de diminuer la construction. Du reste, suivant le résultat de la votation fédérale qui interviendra sur l'arrêté fédéral concernant le subventionnement de la construction de logements, le problème prendra une plus grande acuité. C'est pourquoi il nous semble qu'*il appartient aux employeurs de combler cette lacune*. Ils ont le devoir moral de contribuer davantage à la solution de ce problème et d'aider activement à mettre un terme à la pénurie des logements.

De toutes les actions susceptibles de parer à cette pénurie, la construction de colonies de logements d'industrie n'est pas à recommander, car, à notre avis, cette forme, qui rencontra la faveur jusqu'à la première guerre mondiale, fait plutôt l'objet du scepticisme des ouvriers. Tout d'abord, et c'est là une conséquence directe du but pour lequel ils ont été construits, ces appartements ne peuvent être loués par le salarié que pour la durée de l'emploi dans l'entreprise propriétaire et de ce fait le contrat de travail et celui de location sont étroitement liés. Si ce n'est pas le cas, c'est que l'appartement peut alors être occupé par des personnes étrangères à l'usine et dès lors le propriétaire se désintéresse davantage à l'entretien de l'immeuble. Cette constatation a pu surtout se faire dans l'industrie textile, où nombre d'entreprises vouèrent trop peu d'attention à leurs immeubles au cours des années, ou ne le firent que contraints par la nécessité, car il est indiscutable que l'état de la conjoncture est déterminant. Dans une période de prospérité il est plus aisé de trouver les fonds nécessaires à la construction et à l'entretien des immeubles que dans une période de crise. Cet exemple de l'industrie des textiles prouve combien les charges de la propriété d'immeubles et leur entretien peuvent être insupportables lorsque les logements sont loués à trop bas prix aux salariés. Cette situation dans cette industrie, qui dure depuis des dizaines d'années, ne permet pas l'entretien des bâtiments, et cela est compréhensible. C'est ce fait qui nous incite précisément à trouver une clé pour le financement de telles constructions.

Le financement devrait être tel que le montant des loyers puisse assurer l'intérêt du capital, la réserve des moyens nécessaires à l'entretien de l'immeuble et au paiement des impôts. Si le loyer est calculé sur cette base, le propriétaire est en mesure de faire face aux charges inhérentes à l'immeuble tout en libérant le salarié de toute convention le rendant dépendant de l'employeur. Avant tout, les moyens mis à disposition permettront, le moment venu, la remise

en état de l'immeuble ou d'une de ses parties sans qu'un ralentissement des affaires oblige de négliger l'entretien indispensable des constructions, comme ce fut le cas dans le canton de Glaris, où la dégradation des logements d'entreprise n'est pas rare.

Les loyers modérés, mais non trop bon marché, ne permettront plus la pression sur les salaires comme c'est le cas dans l'entreprise des textiles, où les patrons ne se lassent pas d'insister sur les bas loyers lorsqu'il s'agit de discuter de la rémunération de leur personnel et pour tenter de justifier ainsi des salaires trop faibles. La situation actuelle du marché du travail, qui est cependant moins bonne que ces dernières années, a atténué momentanément cet argument et les contrats collectifs de travail ont empêché dans une certaine mesure la pression sur les salaires. Cependant, il suffira que l'évolution du marché du travail soit moins favorable pour que ces arguments reprennent toute leur acuité.

Nous désirons aussi que la gérance des colonies d'habitations soit nettement séparée de l'exploitation de l'entreprise et qu'on assure aux locataires un droit de représentation. Ce faisant on répondra à un important postulat de la classe ouvrière, qui réclame son droit de regard dans toutes les institutions de prévoyance mises sur pied dans les entreprises. Aujourd'hui déjà, il existe des colonies qui ont un gérant salarié lequel rend compte de son activité à une commission composée de locataires. Certaines entreprises sont allées plus loin encore en accordant non seulement un droit de contrôle dans l'administration, mais en s'enquérant préalablement des vœux et désirs des ouvriers en ce qui concerne l'emplacement de la construction et sa disposition intérieure. Ce fut le cas à Zofingue, où deux membres d'une administration d'entreprise et deux représentants ouvriers recueillirent les suggestions des futurs locataires. Le droit de participation est alors total. Selon nous, les employeurs devraient encourager et contribuer davantage à la création de coopératives d'habitations, participer dans une mesure plus large aux institutions publiques de ce genre déjà existantes plutôt que de construire eux-mêmes. Dans l'économie actuelle, les constructions sur base coopérative remplissent un rôle social constant. Ce rôle consiste à procurer des logements aux économiquement faibles, à leur permettre de participer à la gestion de la propriété et d'œuvrer dans le sens d'une stabilisation du niveau des loyers. C'est pourquoi les employeurs devraient donner leur appui constant à ces institutions.

C'est sur ce plan que tous les efforts devraient être concentrés pour lutter avec succès contre la pénurie des logements. Ce faisant, les employeurs feraient œuvre de prévoyance dans le sens des efforts faits par des milieux ouvriers étendus qui veulent, par la construction sur base coopérative, dominer la situation et répondre aux nécessités. En outre, ce moyen offre des avantages à tous les par-

ticipants; par l'apport de capitaux aux coopératives d'habitation, les employeurs concourent au même but que s'ils construisaient des logements d'entreprise en mettant à la disposition des ouvriers des logements confortables et à loyer modéré. De plus, ils contribuent à l'avancement des entreprises ouvrières basées sur l'effort personnel. Aujourd'hui, alors qu'une diminution des crédits menace d'un danger croissant la construction, un apport financier des employeurs aux coopératives d'habitations est de première importance. Les fonds de prévoyance des entreprises permettent souvent d'en investir une partie dans ce but. Cet investissement peut se faire par la prise d'hypothèques, par la souscription de parts sociales ou en subventionnant directement la construction. L'essentiel, c'est que les employeurs mettent suffisamment de fonds à disposition à des conditions favorables, une telle participation ne présentant aucun risque.

En ce qui concerne le logement des célibataires, nous sommes opposés à ce que font certains employeurs, ceux du textile en particulier, qui établissent des homes pour ouvrières. Par ce genre d'institution, on tente de s'assurer une masse d'ouvrières assidues et soumises qui ne doivent pas avoir la possibilité de revendiquer un salaire meilleur que celui qui leur est alloué ou même de faire grève si c'était nécessaire. Non seulement nos compatriotes, mais aussi les ouvrières italiennes sont soumises à cette surveillance. Ces homes de jeunes filles n'ont rien de commun avec la prévoyance, mais tiennent davantage lieu d'établissements tutélaires ou de patronage.

Pour conclure, nous pouvons dire que la situation défavorable du marché du logement fait un devoir à tous les milieux de lutter en commun contre la pénurie. Elle nécessite une plus grande participation des employeurs dans la construction d'immeubles par les sociétés coopératives d'habitations. Les ouvriers organisés réclament cette collaboration des employeurs qu'ils estiment pouvoir revendiquer en raison des bonnes années qui ont suivi la guerre. Il semble que la proposition que nous avons formulée est susceptible de satisfaire le souci de lutter avec efficacité contre la pénurie de logements en respectant la liberté des locataires. Une page d'histoire est terminée, une autre s'ouvre et sur laquelle on pourra inscrire des résultats satisfaisants.