L'aide aux chômeurs par la construction d'habitations

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **7 (1934)**

Heft 8

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-119914

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

L'HABITATION

SEPTEMBRE-OCTOBRE
1934
7ME ANNÉE 8

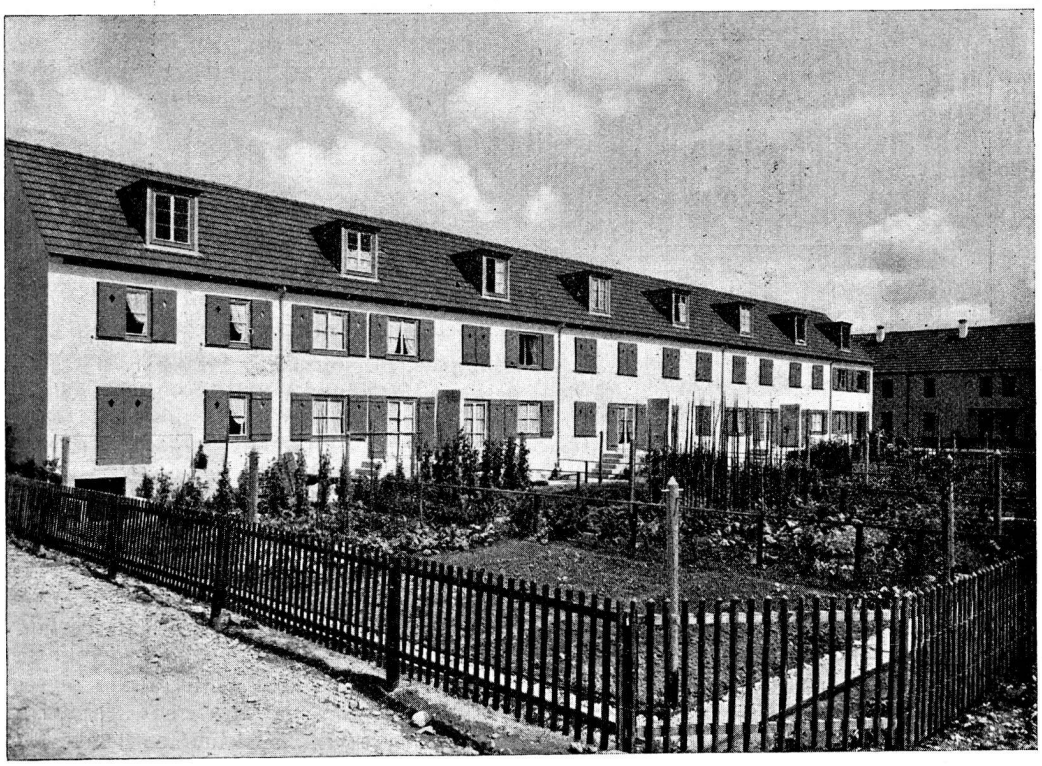

Fig. 1. — **Colonie „Selbsthilfe" à Winterthur.**

A. Kellermuller, architecte F. S. A.

L'aide aux chômeurs par la construction d'habitations.

Nous résumons ici l'exposé de M. A. Kellermüller architecte à Winterthour, qui eut l'occasion il y a quelques années de diriger la construction d'un groupe important de logements dont les propriétaires fournissaient une participation en travail. Cette méthode est actuellement appliquée dans une large mesure en Allemagne et la question se pose de savoir si elle est appliquable en Suisse.

Subventions et travaux aux chômeurs.

Tout homme raisonnable et s'intéressant aux questions sociales doit reconnaître que le problème du chômage comporte non seulement la question de l'aide matérielle aux chômeurs mais aussi la nécessité de procurer une occupation qui les préserve de la démoralisation qu'entraîne inévitablement le désœuvrement. Il n'est donc pas admissible de se contenter d'une simple subvention aux chômeurs, ceci tout spécialement pour les plus jeunes d'entre eux. Les objections contre la réalisation de grands travaux de chômage dans notre petit pays sont nombreuses et les pessimistes semblent avoir dans ce domaine la majorité mais d'autre part, si l'on admet qu'une partie des chômeurs sont condamnés à rester écartés peut-être définitivement d'une activité régulière, ne serait-il pas bon de donner justement à ceux-là l'occasion d'améliorer et de consolider leur situation de façon durable.

Types d'habitations pour les chômeurs.

On peut prétendre qu'une pénurie de logements n'existe plus actuellement en Suisse mais on peut constater qu'il existe une certaine difficulté à trouver des logements réellement économiques. Il faut en effet admettre qu'un ouvrier ne devrait pas consacrer plus de 20 % de son salaire pour le logement. Cependant, tous les efforts qui ont été faits dans la construction de maisons économiques ont démontré que cette norme est très difficile à atteindre. En général, on peut estimer que les maisons construites depuis la guerre demandent au minimum un loyer de 25 % du revenu moyen d'un ouvrier. Ces dernières années, la situation ne s'est pas améliorée et l'on peut constater dans la ville de Zurich des loyers qui atteignent jusqu'au 40 % du revenu des locataires !

Un exemple en Suisse.

Pour illustrer ces commentaires d'un exemple pratique, on peut citer le groupe d'habitations

« Selbsthilfe » à Winterthour, construit sous la direction de M. Kellermüller (fig. 1). Ces maisons ont été construites de 1925 à 1926 en trois groupes, avec au total 82 maisons familiales de 4 chambres, cuisine, chambre à lessive, cave, grenier et jardin. Le financement se présentait comme suit:

Coût total de la construction		Fr. 16.500.—
Montant du loyer:		
1re hypoth. Fr. 10.000.- à 5 %	Fr.	500.—
2me hypoth. Fr. 4.000.- à 4 %	»	160.—
Subvention cantonale Fr. 1.300.—	»	
Partic. du propriét. Fr. 1.200.—	»	
Amortissement 2me rang	»	100.—
Impôts, eau, etc.	»	80.—
	Fr.	840.—

Sans l'aide de la municipalité ni le travail du propriétaire, le loyer serait arrivé à la somme suivante:

1re hypoth. Fr. 10.000.- à 5 %	Fr.	500.—
2me hypoth. Fr. 4.000.- à 6 %	»	240.—
Paiement prop. Fr. 2.500.- à 4 %	»	100.—
Amortissement 2me rang	»	100.—
Impôts, etc.	»	80.—
	Fr.	1.020.—

Nous voyons donc que l'intervention soit des pouvoirs publics soit du travail des propriétaires est très sensible dans le coût des loyers, mais que d'autre part, la proportion du loyer par rapport au revenu du propriétaire est encore élevée. A cette époque, le revenu moyen d'un propriétaire était de Fr. 3.300.—. La somme de Fr. 840.— au loyer représente largement 25 %, autrement dit, en partant de la norme de 20 %, le revenu aurait dû être de 4.200 et même de Fr. 5.100.—, en tenant compte du financement normal indiqué ci-dessus. Ici se pose donc la grave question: Comment construire non seulement pour les revenus les plus modestes mais encore pour les chômeurs partiels ou totaux ?

L'expérience a démontré qu'il n'est guère possible de descendre en dessous de Fr. 15.000.— pour une habitation semblable. Les 28 baraquements construits à Winterthour (fig. 2) pendant la guerre à titre de logements provisoires avaient coûté environ Fr. 14.500.— et reviendraient aujourd'hui à Fr. 12.000.—, avec terrain compté à Fr. 6.— le m².

Sur la base du principe de la répartition en travail des propriétaires, on arriverait pour ce genre de construction à Fr. 630.— de loyer, ce qui représente un revenu normal de Fr. 3.150.—. Ces constructions ne peuvent donc entrer en ligne de compte pour des chômeurs dont voici les ressources officielles à Winterthour et Zurich:

Caisse municipale, 90 jours à 5 fr.	Fr.	450.—
Secours de crise, 90 jours à 6 fr.	»	540.—
Deux enfants à 0 fr. 50 par jour	»	90.—
Caisse de prévoyance, 180 j. à 6 fr.	»	1,080.—
	Fr.	2,160.—

Un exemple en Suède.

Bien que la crise ait peut-être moins touché la Suède, l'exemple suivant paraît avoir un certain intérêt. La ville de Stockholm a acheté, depuis la guerre, environ 8.000 hectares de terrain, réservés exclusivement à l'habitation. Ces sept dernières années, 1,300 hectares ont été mis en valeur et 6.200 parcelles construites sur la base du droit de superficie pour environ 37.000 habitants. Il s'agit en général de maisons familiales en bois d'un rez-de-chaussée avec ou sans étage. Ces maisons sont construites par série d'environ 200,

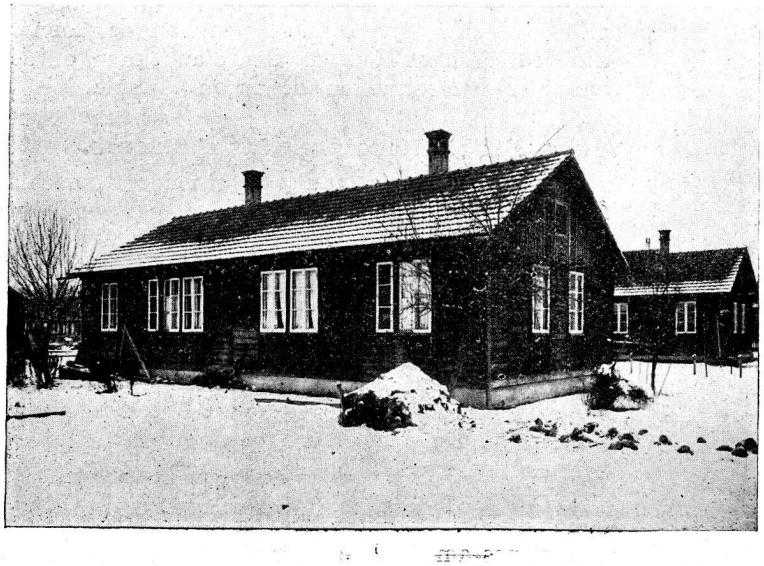

Fig. 2. — **Baraquements construits durant la guerre à Winterthur pour des logements provisoires.**

avec participation en travail des intéressés. Le montant en participation est estimé à 10 % du coût total de construction (à peu près la même proportion qu'à Winterthour), comportant les travaux de terrassement, fondations, murs du sous-sol, montage des charpentes, peinture et travaux de jardinage. Les frais de construction sont réglés de manière à ce que le loyer ne dépasse pas le 20 % des revenus. Ces derniers varient entre 3.000 et 5.000 couronnes (fig. 3). Le 90 % des frais de construction sont avancés par la Ville sous forme de matériaux de construction, travaux d'artisans et

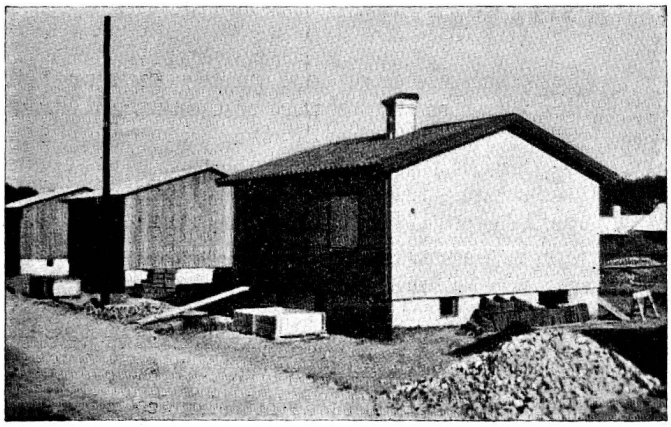

Fig. 3. — **Types de maisons familiales pour chômeurs partiels en Suède.**

surveillance des travaux. Après terminaison, cette avance est transformée en une première petite hypothèque, représentant 5 % des frais de construction, et en une seconde, représentant le 85 %, amortissables en 40 ans. Le financement est fait par une société privée créée à cet effet et dont la majorité du capital est en mains de la Ville. Le terrain est mis à disposition par la Ville avec droit de superficie pour 60 ans. Chaque maison possède environ 500 m² de terrain, dont le loyer est calculé sur la base de 5 % des frais d'aménagements, dans lesquels sont compris les rues, places, parcs et terrains pour bâtiments publics. Toute l'action est dirigée par une branche spéciale de l'administration de la ville (fig. 4).

La participation des pouvoirs publics est indispensable.

L'exemple cité en Suède peut nous donner des indications très utiles. Il faut constater malheureusement que, jusqu'ici, toute l'action d'aide avec participation en travail pour les chômeurs n'est possible que si l'Etat, outre l'aide habituelle aux chômeurs intervient avec d'autres facilités, par des avances ou des prêts. Mais la situation financière actuelle de l'Etat ne permet pas des placements sans rendement. Il nous semble donc que cette action devrait comporter un système hypothécaire s'étendant à toute la Suisse et par lequel la construction économique serait facilitée. Toutes les branches de l'industrie du bâtiment seraient ainsi à nouveau vivifiées.

Conclusions.

En tirant des conclusions de ce qui précède, l'auteur propose la solution suivante:

1. Application du droit de superficie (Suède et Angleterre).
2. Création d'un institut hypothécaire avec taux très bas, maximum 2,5 %.
3. Prestation des propriétaires sous forme de travail à la construction et sur le terrain.

Afin de ne pas entrer en concurrence avec les instituts hypothécaires existants, la nouvelle institution devrait se borner à prêter sur des constructions construites avec droits de superficie.

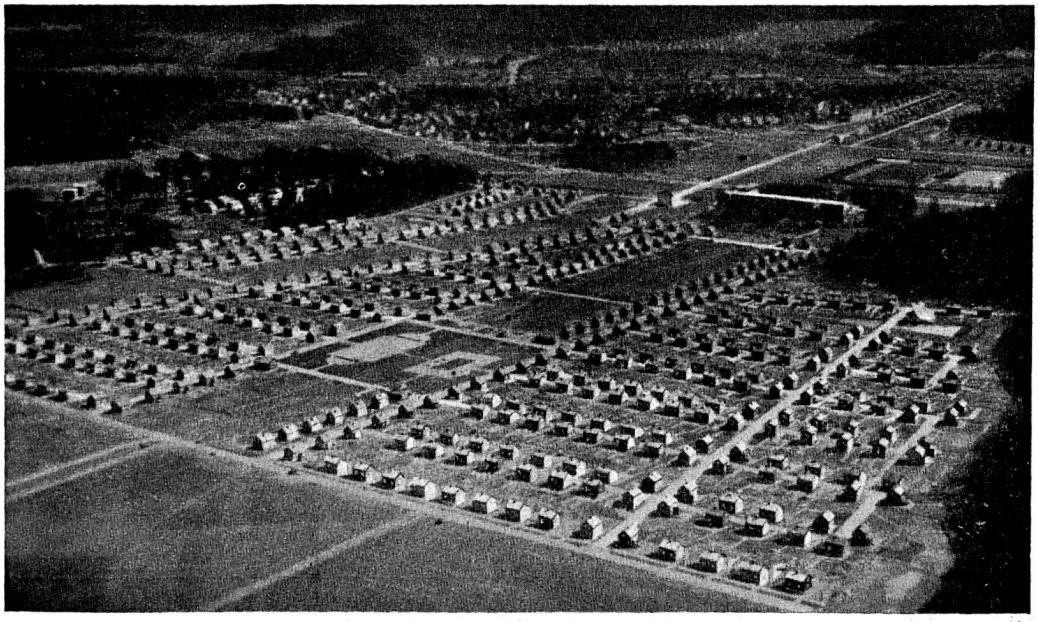

Fig. 5. — **Colonie de banlieue en Suède.**