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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 23 (1951)

Heft: 11

Artikel: Gentlemen's agreement relatif au financement de la construction

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124040

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

GENTLEMEN'S AGREEMENT RELATIF AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Poursuivant ses efforts tendant à endiguer la progression des prix et des salaires, le Conseil fédéral a pris une série de dispositions. C'est ainsi qu'en mai de cette année il a recommandé aux entreprises, dans une lettre adressée aux associations économiques centrales, de faire preuve de modération dans leurs nouveaux investissements. Il attirait simultanément leur attention sur le fait que la Confédération a fortement limité le volume de ses propres constructions. Le Conseil fédéral a en outre invité les gouvernements cantonaux à différer dans leur canton les travaux et commandes qui ne sont pas absolument urgents. Il leur adressa un nouvel appel à la mi-avril de cette année, lorsque furent connus les résultats exacts de l'enquête du délégué aux possibilités de travail sur l'activité dans l'industrie du bâtiment.

Dans le même ordre d'idées, une circulaire de la Banque nationale suisse de décembre 1950 engageait les établissements bancaires à n'octroyer des crédits qu'avec circonspection et à être vigilants dans l'utilisation de leurs liquidités.

D'autre part, le Conseil fédéral estime que les autorités ne pourront renoncer à prendre des mesures visant à régulariser le rythme de la construction privée que si les établissements de crédit contribuent, de leur côté, à empêcher une intensification exagérée de l'activité dans le bâtiment. Le chef du Département fédéral de l'économie publique, M. le conseiller fédéral Rubattel, a porté cette question à l'ordre du jour d'une grande conférence qui s'est tenue à Zurich le 30 avril de cette année et qui groupait des représentants des associations de banques et de l'Association des compagnies d'assurance suisses concessionnées. Ceux-ci ont reconnu que les buts auxquels visait le Conseil fédéral étaient conformes à l'intérêt du pays ; ils ont constaté en outre que les établissements et institutions de crédit étaient disposés à appuyer efficacement les efforts des autorités par des mesures appropriées en matière de crédits de construction et de prêts hypothécaires.

Une nouvelle conférence réunissant les groupements de bailleurs de fonds a eu lieu le 18 juillet 1951 à Zurich, sous le patronage de la Banque nationale suisse. Outre les représentants des établissements de crédit, des associations des banques et de l'Association des compagnies d'assurance suisses concessionnées, des représentants de l'Administration fédérale des finances, de la conférence des directeurs cantonaux des finances, de la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents et des grandes associations des caisses de pensions et fonds de prévoyance privés ont pris part à ces pourparlers. Les délégués ont approuvé à l'unanimité, après y avoir apporté quelques modifications, une proposition qui avait été élaborée dans l'intervalle et examinée avec soin sous tous ses aspects par une commission ad hoc. Cette proposition prévoyait un accord volontaire entre les banques, les sociétés d'assurance, les trusts de placements immobiliers, les caisses de pensions et autres groupements de bailleurs de fonds. Les participants à la conférence se sont déclarés disposés à recommander aux membres de leurs associations de signer le gentlemen's agreement. La convention, qui doit être valable une année, a pour but de ramener le volume des crédits de construction et l'octroi de prêts hypothécaires à un niveau normal, compte tenu des conditions du marché.

Les porte-parole de l'Union suisse des arts et métiers et de la Société suisse des entrepreneurs, que la commission chargée d'élaborer un gentlemen's agreement avait consultés, se sont en principe prononcés en faveur de la convention. D'une façon générale, ils ont été d'avis qu'elle peut contribuer efficacement à stabiliser le volume de la construction ainsi que le marché du logement ; ils ont toutefois exprimé le désir que l'on tienne compte, dans l'application de cet accord, des besoins particuliers de chaque région.

Se fondant sur les résultats acquis au cours des négociations, la Banque nationale suisse a invité environ 330 établissements de crédit, 40 sociétés d'assurance, 900 caisses de pension et institutions de prévoyance privées, ainsi que l'Administration fédérale des finances et les gouvernements cantonaux, qui gèrent eux-mêmes des fonds et caisses de pensions, à adhérer, dans l'intérêt d'une étroite solidarité entre bailleurs de fonds, au gentlemen's agreement dont nous reproduisons ci-après le texte original :

Gentlemen's Agreement

concernant le financement de la construction

I. *But.*

Considérant qu'il est désirable

1. de remédier au fait que l'industrie du bâtiment est depuis quelque temps fortement mise à contribution — même excessivement dans divers endroits — et de maintenir à un niveau aussi normal que possible l'activité dans cette branche,
2. d'empêcher qu'on ne construise trop d'appartements à loyer élevé et de parer au danger que comportent des investissements exagérés dans des bâtiments destinés à des entreprises artisanales et à l'industrie,
3. de prévenir les influences défavorables sur le régime des prix et des salaires,

les banques, sociétés d'assurance, trusts de placements immobiliers, caisses de pensions et autres bailleurs de fonds sont convenus, aux fins de se conformer aux recommandations faites par les autorités du pays, d'observer une certaine réserve en matière d'investissements et de conclure à cet effet un arrangement par lequel ils s'engagent à respecter des normes établies d'un commun accord.

II. *Directives.*

Les établissements parties au gentlemen's agreement s'engagent à respecter les directives suivantes pour le financement de la construction :

1. *a)* Les crédits accordés pour la construction, non subventionnée, de maisons d'habitation à plusieurs appartements (trois et plus), de bâtiments à usage commercial avec ou sans logements, ainsi que pour la construction en série de maisons à une ou deux familles sont limités à 70 % du devis de construction (terrain compris) contrôlé quant à son bien-fondé par les experts compétents, désignés à cet effet ;

b) Pour la conversion de crédits de construction en prêts hypothécaires et pour l'octroi de prêts hypothécaires sur de nouveaux immeubles, non subventionnés (conformément à la lettre *a)* ci-dessus), la limite supérieure du prêt est fixée à 70 % du coût de la construction (terrain non compris) effectif et contrôlé. Le montant du prêt hypothécaire dépassant 60 % du coût de la construction devra être amorti dans un laps de temps de dix à vingt ans.

2. Dans les centres urbains, le crédit doit être principalement affecté à la construction de logements bon marché. Comme directive générale, on admettra au maximum des loyers de Fr. 800.— par chambre pour les appartements de trois et quatre chambres et de Fr. 700.— pour les appartements de cinq chambres et plus. Des loyers plus élevés ne sont pris en considération qu'à titre exceptionnel et uniquement lorsqu'il s'agit d'immeubles dont la situation est spécialement favorable. Si une modification importante du coût de la construction se produisait, l'Office fiduciaire central proposerait les adaptations nécessaires, même pendant la durée du gentlemen's agreement.
3. En principe, il importe de tenir compte des conditions régionales du marché des logements et de réduire ou de supprimer entièrement l'octroi de crédits partout où dans l'ensemble ou pour certaines catégories les logements vacants sont déjà en nombre suffisant.
4. Pour prévenir les investissements exagérés dans l'agrandissement d'anciens et la construction de nouveaux bâtiments destinés à l'artisanat, le montant des crédits de construction et des prêts hypothécaires est limité à 50 % du coût de la construction et à 50 % du prix d'achat de nouvelles machines.
5. Les crédits pour l'agrandissement d'anciens et la construction de nouveaux immeubles destinés à de grandes entreprises de l'artisanat et à l'industrie ne sont accordés qu'après une enquête approfondie sur la situation de la branche intéressée de même que sur la situation commerciale et financière des emprunteurs ; ils sont fixés, au maximum, à 50 % du coût de la construction et à 50 % du prix d'achat de nouvelles machines. L'octroi de crédits plus élevés n'a sa raison d'être que lorsque la modernisation technique d'une exploitation s'impose et que les conditions d'ordre commercial requises à cet effet existent réellement.
6. Si pour le financement de nouvelles constructions et pour l'octroi de prêts hypothécaires sur de nouveaux immeubles, des sûretés supplémentaires sont offertes, en plus du gage immobilier, sous la forme de dépôt de titres, de polices d'assurance ou de valeurs semblables, les limites des prêts susmentionnées peuvent être augmentées de la valeur réelle que ces sûretés représentent comme couverture bancaire. Dans le cas où des cautions doivent être prises en considération, elles seront évaluées selon des principes tout particulièrement rigoureux. Les cautions dénommées « cautions pro forma » doivent être exclues.
7. Le contrôle des devis et du coût de la construction porte aussi sur les prix du terrain. Ces derniers ne peuvent être admis que pour un montant adapté à la situation et au caractère du bâtiment.
8. Les établissements qui ne prennent pas en considération le coût de la construction, mais font état d'une estimation officielle ou de leur propre estimation s'engagent à ne pas accorder des crédits excédant les limites indiquées.
9. Les directives mentionnées ci-dessus (chiffres 1 à 8) sont valables aussi pour les caisses de pensions et les fonds de prévoyance des établissements adhérant au gentlemen's agreement ainsi que pour les sociétés immobilières qui en dépendent.

III. *Dispositions générales et organisation.*

1. Un office fiduciaire est institué pour assurer une exécution uniforme de la convention et prévenir des difficultés éventuelles d'application.

   Les infractions au gentlemen's agreement peuvent être annoncées à cet office fiduciaire. Il les examine et se met en relation avec l'établissement en cause afin d'éclaircir la situation. Dans des cas particuliers, il peut inviter des représentants régionaux compétents à prendre part à ses délibérations. L'Office fiduciaire central décide s'il y a lieu de révéler à tous les signataires du gentlemen's agreement le nom de l'établissement en faute.

   En cas de besoin, des offices fiduciaires régionaux pourront être institués sur la recommandation de l'Office fiduciaire central ; ils collaborent avec ce dernier.
2. L'Office fiduciaire central se compose de représentants des groupes qui ont été proposés comme membres de la Commission consultative dans la séance du 30 avril et chargés, par M. le conseiller fédéral R. Rubattel, chef du Département fédéral de l'économie publique, d'élaborer un gentlemen's agreement, à savoir :

   M. le Dr W. Schwegler, directeur de la Banque Nationale Suisse, Zurich, président ;
   M. J. Fischbacher, directeur de la Banque Cantonale de Zurich, Zurich ;
   M. E. Gamper, directeur général du Crédit Suisse, Zurich ;
   M. le professeur Dr E. Marchand, directeur général de la Société suisse d'Assurances générales sur la vie humaine, Zurich ;
   M. le Dr A. Wolf, Union suisse de Banques régionales, Caisses d'épargne et de prêts, Zurich ;

   il est complété selon décision de la conférence du 18 juillet 1951 par

   M. E. Cerez, directeur du Crédit Foncier Vaudois, Lausanne.
3. Le gentlemen's agreement entre en vigueur le 1er août 1951 ; il est valable jusqu'au 31 juillet 1952.

   L'Office fiduciaire central examinera en temps utile s'il y a lieu de proroger le gentlemen's agreement avec ou sans modifications et soumettra des propositions à cet effet aux établissements adhérents avant le 31 mai 1952 au plus tard.

   Zurich, le 18 juillet 1951.

P.-S. — *Nous nous excusons de taper une fois encore sur le même clou, en ajoutant quelques commentaires au texte que l'on vient de lire.*

Si tout le monde n'a pas regretté, le 29 janvier 1950, que le peuple suisse ait rejeté le projet d'aide à la construction de logements qui avait permis, depuis la fin de la guerre, de rattraper le temps perdu depuis 1940 environ et d'entreprendre de vastes mesures d'assainissement et de justice sociale, tout le monde est d'accord aujourd'hui pour déplorer le désordre qui règne dans le bâtiment. Nous en avons donné quelques échos dans nos précédents numéros et nous n'aurons désormais qu'à lire la presse spécialisée pour nous rendre compte que des plaintes de plus en plus vives se font jour à ce sujet dans tous les milieux. Preuve en soit ce « gentlemen's agreement » qu'on vient de lire et qui tend à restreindre les investissements immobiliers. Le « délégué aux possibilités de travail », qui le cite dans son bulletin, ne cesse depuis bien longtemps d'attirer l'attention du public et des

*établissements, dont le rôle est de dispenser des capitaux à la construction, sur le danger d'un rythme de construction trop rapide. Mais nous voudrions aussi qu'on n'en prenne pas prétexte pour passer sous silence la clause 2 des directives citées ci-dessus, qui montre bien qu'au fond, et comme on l'on entend dire parfois, la crise du logement n'est pas résolue. Dans l'état où il est actuellement, le logement ne peut pas s'améliorer aussi rapidement qu'on a bien voulu nous l'affirmer lors de la campagne de votation de janvier 1950. Preuve en soit, d'ailleurs, que nos autorités sont obligées de considérer comme normaux des loyers de Fr. 700.— à 800.— la pièce, ce qui fait, pour un appartement de quatre pièces, une somme de Fr. 2800.— à 3200.— par an, soit, par mois, Fr. 230.— à 260.— : ce qui est énorme pour la classe de population en cause ici. Si l'on s'en tient à ce taux de 20 % consacré au loyer, qui était considéré avant la guerre comme un taux normal, on arrive en effet à un salaire mensuel de Fr. 1150.— à 1300.— qu'il faudrait qu'*au minimum *chacun d'entre nous puisse s'assurer. Qui dit mieux ? Et ce simple calcul n'indique-t-il pas, avec éloquence, quel fossé la suppression des subventions à la construction de logements a creusé dans nos budgets familiaux ?*

Ainsi, nous pouvons féliciter les autorités de faire signer de tels contrats entre les gentlemen qui ont la tâche de financer la construction : mais tâchons de bien faire comprendre aux dits gentlemen qu'ils n'auront accompli que la moitié de leur devoir lorsqu'ils auront freiné la construction somptuaire et, qu'avec l'aide des pouvoirs publics, il leur restera désormais à accomplir un travail autrement plus fécond : construire des habitations à des prix abordables.

J.

EXPÉRIENCES DE BLANCHISSERIES COMMUNES EN SUÈDE

La lessive constitue l'un des travaux les plus pénibles pour les ménagères. Elle est faite dans la campagne suédoise, très souvent en plein air, même l'hiver. Nos médecins lui attribuent beaucoup de cas de rhumatismes.

Dans les vieilles maisons urbaines, les locaux pour la lessive laissent également à désirer.

Durant ces dernières années, les recherches en vue de diminuer la fatigue des femmes par le lavage du linge ont été largement entreprises.

Une commission spéciale a été constituée à cet effet par le gouvernement en 1941. Sur les propositions de cette commission, des blanchisseries d'importance variable, toutes munies des installations les plus modernes, ont été construites, avec l'aide financière de l'Etat ou des communes.

Ce programme a été retardé par la recherche des locaux nécessaires ; plusieurs installations projetées attendent toujours le permis de construire.

85 % des lessives se font en Suède dans les ménages suivant les anciennes méthodes sans l'aide d'aucune machine ; pour le reste on utilise les trois formules d'installations mécaniques suivantes :

Première formule.

Une buanderie dans la cave des maisons collectives modernes (1 buanderie pour 1 à 100 logements).

Elles sont munies dès que l'importance en est suffisante, d'au moins une machine à laver et très souvent d'une essoreuse ; en outre on dispose à côté de la buanderie une salle avec séchoir, et une salle de repassage avec une calandre à froid et quelquefois en plus, dans les maisons H. S. B., 3 ou 4 petites salles, pour sécher le petit linge.

Deuxième formule.

Des blanchisseries communes modernes sont utilisées pour des agglomérations d'au moins 200 familles. Les femmes peuvent y laver leur linge, assistées seulement par une gérante qui surveille et enseigne la conduite des machines.

Dans les installations les plus importantes une assistante peut être nécessaire pour aider les femmes dans la conduite de la calandre à chaud, dont le débit est un peu lent.

Le rendement dépend du nombre de séries faites par jour (4 ou 5 séries) :

Désignation des installations	Surface	Nombre de familles desservies		Peut laver par an en kg.	
		4 séries par jour	5 séries par jour	4 séries par jour	5 séries par jour
III	120 m²	154	192	32 000	46 500
IV	155 m²	257	321	54 000	67 500
V	260 m²	411	514	86 000	108 000

L'installation mécanique correspondante comprend :

Machines	III	IV	V
Machine à laver			
Diamètre 500 mm.....	1	1	2
Diamètre 700 mm.....	1	2	3
Essoreuse			
Diamètre 400 mm.....	—	1	1
Diamètre 500 mm.....	—	—	1
Diamètre 700 mm.....	1	1	1
Calandre à chaud			
Diamètre et longueur			
400 × 1700	1	—	—
500 × 2000	—	1	—
500 × 3200	—	—	1
Cylindre doux SELHER	—	1	1
Coulisses SELHER	2	3	4
Aérotherme	1	1	1
Bac à laver	2	3	4
Bac à tremper sur roues.....	4	6	12
Wagonnet pour le transport...	—	—	2
Appareil pour préparer solution savon	1	1	1
Bascule	1	1	1
Prix 1947 (en couronnes suédoises) [1]	16 340	26 300	36 730

(1) 1 couronne = 0,84 fr.

Suite page 23.