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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 29 (1957)

Heft: 4

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1956

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: 12.07.2025

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

Union suisse pour l'amélioration du logement

RAPPORT ANNUEL 1956

Activité de la construction et marché du logement.

Les statistiques nous signalent que dans les 462 communes de plus de 2000 habitants, il fut construit, en 1956, 31 188 appartements, soit presque autant que durant l'année record que fut 1955. Il convient d'ajouter à ces chiffres 480 appartements réalisés par des transformations d'immeubles existants et de déduire 2529 appartements qui ont disparu par suite de démolition. Il résulte une augmentation nette de 29 139 appartements, contre 29 687 l'année précédente. En résumé, nous constatons une diminution de 2 %.

Dans le groupe des maisons familiales, nous constatons une diminution de 13,65 à 13 % et dans celui des immeubles locatifs à plusieurs logements, une régression de 73,15 à 71 % ; par contre, les appartements obtenus dans des immeubles commerciaux avec logements représentent une hausse de 15 % contre 12,55 % l'année précédente. La tendance à construire davantage d'immeubles commerciaux avec logements se développe au détriment des maisons familiales et des immeubles uniquement locatifs.

Les nouveaux appartements de quatre pièces et plus sont moins nombreux. Les chambres sont souvent de plus petites dimensions, ainsi les surfaces bâties sont moins importantes que nous pourrions le supposer en considérant le nombre de nouveaux logements.

Quels furent les constructeurs de ces nouveaux logements ?

10 % des coopératives ;
44 % des sociétés ayant la personnalité juridique ;
46 % des particuliers.

Nous constatons que le nombre des constructions érigées par des coopératives est de nouveau en diminution. Plus des neuf dixièmes des appartements furent de nouveau construits sans l'aide des pouvoirs publics.

Malgré la grande activité de la construction, la situation du marché du logement ne s'est guère améliorée. Le 1er décembre 1956, il y avait 0,11 % d'appartements vacants dans les grandes villes. Dans les autres localités, il y en avait 0,45 %. Dans les communes de 5000 à 10 000 habitants, 0,78 %. Si l'on ne tient pas compte de la deuxième décimale, on constate qu'à Zurich, Genève, Bienne, La Chaux-de-Fonds et Hérisau, il y a 0,0 % d'appartements libres. Tandis qu'à Fribourg, Lugano, Yverdon, Rorschach, Frauenfeld, Emmen, Schwyz et Kreuzlingen, on en trouve 1 %. Dans le courant de l'année, de nombreuses communes annoncèrent un taux plus élevé, mais, sitôt connu, il fut rapidement résorbé. Les familles à revenus modestes ont encore de la peine à trouver un logement à un prix supportable pour leur budget. De temps en temps, il arrive que des appartements à loyers modestes soient offerts, mais il s'agit d'immeubles insalubres qui devraient être démolis.

Dans les nouvelles maisons, les prix de location sont souvent trop élevés pour des familles à revenus moyens. Toutefois, quelques grandes entreprises de construction nous ont prouvé qu'il était parfois possible de mettre sur le marché des appartements à un prix acceptable. Quelques coopératives de construction et d'habitation y sont également parvenues. Dans ces deux cas, il ne s'est agi que de la réalisation de grands projets permettant la rationalisation et les commandes de matériaux en grandes séries.

Encouragement à la construction de logements à buts sociaux

Dans les cantons qui encouragèrent la construction de logements à buts sociaux, ceux-ci ne purent être réalisés que grâce à des subventions. Elles se manifestèrent le plus souvent par la mise à disposition de capitaux à un taux inférieur. Malheureusement un raidissement du marché des capitaux a eu pour conséquence que les cantons et les communes ne purent obtenir des prêts à un taux inférieur à 2,75 %. Toutefois, on a relevé dans le rapport de gestion de quelques cantons que d'importants projets purent être réalisés grâce au financement à des taux modestes par des sociétés coopératives.

La Commission fédérale du contrôle des prix a chargé une sous-commission, dont fait partie, en qualité d'expert, notre président M. J. Peter, conseiller municipal, d'étudier les possibilités et de faire des propositions pour encourager la construction d'appartements à loyers modestes. Les propositions de notre président furent soumises à notre Comité central. Un rapport intitulé « Encouragement à la construction de logements à buts sociaux » fut adressé à la Commission fédérale du Contrôle des prix qui l'approuva et le transmit au Département fédéral de l'économie publique. Ce rapport contient d'intéressantes propositions et recommande l'appui de la Confédération pour la construction d'environ 7000 appartements.

Le fonds de roulement

Durant l'année 1956, il fut accordé à trois coopératives des prêts sans intérêts pour un montant total de 60 000 fr. Une demande de prêt à dû être refusée, car la coopérative intéressée désirait financer le solde de la construction. Deux autres demandes ne furent pas prises en considération, car elles avaient le même but. Nous rappelons que le fonds de roulement est destiné à permettre le démarrage des travaux, il n'est accordé que pendant la durée des travaux de construction. Le financement total de la construction doit être assuré, sinon la demande n'est pas prise en considération.

Chaque demande est examinée par deux experts. Il est nécessaire d'accompagner la demande de documents qui fournissent des renseignements précis sur le projet en question. Pour éviter que des demandes incomplètes lui soient adressées, le Comité central a rédigé les directives pour l'obtention d'un prêt du fonds de roulement. Malheureusement, la plupart du temps les sociétés coopératives omettent de demander ces directives au Secrétariat central de l'USAL. Une demande a été refusée, car le projet était insuffisamment présenté et parce que les documents justificatifs réclamés à la coopérative ne furent pas envoyés.

Les coopératives qui désirent bénéficier des avantages du fonds de roulement devraient s'annoncer à temps au Secrétariat de l'USAL. Ce dernier, si les demandes sont incomplètes, pourrait demander les renseignements manquants et ainsi on perdrait moins de temps avant de soumettre le cas au Comité central.

Office consultatif pour la construction d'appartements à caractère social et Commission technique

Durant l'année écoulée, un plus grand nombre de coopératives ont eu recours aux services de notre Office consultatif pour des questions de gérance. Souvent il s'agissait de divergences d'opinions au sein du comité,

MENUISERIE
ET
CHARPENTE

Félix Cuany & Fils

CLARENS
Rue des Vergers 5
Tél. 63610

M. CHEVALLEY
Plâtrerie - Peinture

Exclusivité
pour la Suisse romande
ÉMAIL PIERREUX

Le nouveau revêtement
céramique sans joint,
aussi solide
mais plus avantageux que la
faïence.

MONTREUX Tél. 6 27 93

de litiges avec des locataires, de questions juridiques, comptables ou fiscales.

En raison du manque de logements, des personnes et des groupements consultent notre office, car ils cherchent à fonder de nouvelles coopératives. La plupart du temps nous devons les déconseiller, car les difficultés d'acquérir du terrain et le financement sont devenus des obstacles tels qu'il n'est plus possible d'arriver à des loyers modestes. A la campagne, on cherche à construire des maisons familiales, mais, vu le prix actuel de la construction, celles-ci coûteraient trop cher.

Notre Office consultatif s'est offert d'examiner les projets des coopératives qui sollicitent l'appui de la Coopérative de cautionnement hypothécaire.

La Commission technique reste à disposition de l'office pour résoudre les questions d'ordre technique. Elle analysa deux importants projets de construction de logements à caractères sociaux ; ceux-ci furent publiés dans *Wir bauen*, Nos 11 à 13.

Contrôle des prix des loyers et protection des locataires

Le Département fédéral de l'économie publique nous demanda, au début de mars 1956, quelle serait notre opinion sur la future mission du Contrôle des prix. Dans notre réponse, nous avons déclaré que si les autorités ne prenaient pas des mesures pour mettre à disposition des appartements à loyers supportables afin de faire correspondre l'offre à la demande, il serait nécessaire de prolonger le Contrôle des prix au-delà de 1960. Parmi les mesures à prendre, la Confédération devrait encourager la construction à but social. Les cantons et les communes seraient alors stimulés et se préoccuperaient d'une manière plus intensive à la construction d'appartements à loyers modestes. La protection du locataire par un article de notre constitution doit être maintenue aussi longtemps qu'il sera nécessaire. La Confédération pourrait se réserver le droit de prendre des mesures d'assouplissement. Le Conseil fédéral ne devrait pas être obligé de réduire pas à pas le Contrôle des prix, mais seulement lorsque les conditions du marché se seront adaptées aux besoins, de l'assouplir quelque peu par une réglementation conforme à l'article 3 de l'arrêté fédéral du 3 février 1953.

Notre demande aux sections de l'USAL et aux coopératives de participer aux frais de la campagne pour la votation fédérale en faveur du maintien du Contrôle des prix n'a rencontré malheureusement que peu d'enthousiasme, si bien que notre Caisse centrale a dû supporter un montant plus important que prévu des frais de cette votation.

La Coopérative de cautionnement hypothécaire

Le Comité central prépara, pour l'assemblée des délégués de l'USAL du 26 mai 1956, à Olten, la fondation de la Coopérative de cautionnement hypothécaire. Depuis lors, la Coopérative de cautionnement est devenue une institution indépendante, avec laquelle nous collaborons étroitement. Un rapport intermédiaire sur son activité sera publié dans nos organes *Wohnen* et *L'Habitation*.

Le financement final

Considérant que la Coopérative de cautionnement hypothécaire doit limiter sa garantie de financement au 90 % du coût total de construction, les jeunes coopératives rencontrent des difficultés pour atteindre le financement final de leurs projets. Une proposition de solution fut faite au Comité central, mais il ne put y donner suite, car il estime qu'il est encore possible d'obtenir les capitaux que le locataire ne pourrait verser, auprès d'organisations ou de particuliers volontiers disposés à soutenir les constructions d'appartements par des coopératives.

Limite de revenu des logements subventionnés

A plusieurs reprises, des sections demandèrent au Comité central de prendre position au sujet de la limite du rendement locatif en cas de suppression des prescriptions fédérales en la matière. Le Conseil fédéral ayant admis une tolérance de 15 à 20 % pour les locataires qui habitent l'immeuble (ne concerne pas les nouveaux baux à loyer), cette question est pour le moment liquidée.

« *Das Wohnen* »

Notre revue mensuelle *Das Wohnen* se développa d'une manière réjouissante durant l'année écoulée. Depuis le 1er janvier 1956, M. A. Basler s'occupe de l'acquisition des annonces avec zèle et arrive à des résultats satisfaisants. Certains de nos abonnés émettent parfois la critique que notre revue contient trop de publicité ; nous devons répondre que nous sommes obligés de nous préoccuper de la recette provenant des annonces, elle aide notre organe à se développer et lui permet de remplir ses tâches toujours plus nombreuses. La hausse des prix de l'impression et du papier nécessita une légère augmentation du prix de l'abonnement, ce dernier est encore très bon marché pour les coopératives qui assurent l'abonnement de tous leurs membres à notre revue.

A notre grand regret, nous avons dû nous séparer, pour raisons de santé, de notre rédacteur, M. K. Straub, qui, depuis 1931, assurait la rédaction de notre revue *Das Wohnen*. Nous tenons à lui témoigner encore toute notre reconnaissance pour son dévouement durant de si nombreuses années. Depuis le 1er avril 1956, la rédaction de notre revue est assumée par notre secrétaire.

A fin 1956, 279 coopératives avaient souscrit 12 203 abonnements. En plus, on doit compter 205 abonnements individuels spécialement à des architectes. Le tirage s'élève actuellement à 12 666 exemplaires.

« *L'Habitation* »

La Section romande publie sa propre revue *L'Habitation*. Grâce à l'appui des coopératives, elle enregistre, pour 1956, des résultats satisfaisants. Les architectes étant fortement représentés parmi ses abonnés, cette revue se distingue de *Das Wohnen* par l'étude de problèmes de constructions d'appartements à loyers modestes en Suisse romande. Elle mériterait d'être davantage lue en Suisse allemande.

Assemblée des délégués des 26 et 27 mai 1956, à Olten

Plus de 500 délégués et invités prirent part à cette importante assemblée de l'USAL. Les participants manifestèrent un grand intérêt à la création de notre Coopérative de cautionnements hypothécaires dont l'assemblée constitutive était prévue au programme de ces journées. Le montant des souscriptions en parts sociales et engagements de garanties de la part des coopératives, des banques et associations fut un succès réjouissant. La fondation de cette institution marque un nouveau chevron dans les efforts que l'USAL poursuit pour développer la construction à caractère social.

Les autorités de la ville d'Olten mirent gracieusement à notre disposition des salles pavoisées et fleuries qui contribuèrent à donner un atmosphère de fête à notre assemblée. Le Comité de la Coopérative de construction et d'habitation d'Olten contribua à la réussite de l'organisation de ces journées ; les membres mêmes de la coopérative mirent des chambres à disposition, afin de pouvoir loger des délégués dont le nombre dépassait toutes nos prévisions. Nous tenons ici à remercier encore une fois tous ceux qui se dévouèrent pour l'organisation de notre assemblée.

L'assemblée des délégués vota une résolution par laquelle elle exprime son inquiétude en constatant la hausse des prix des terrains à bâtir. Elle regrette que les pouvoirs publics ne fassent pas davantage d'efforts pour encourager la construction de logements à loyer modéré. Elle estime que la protection des locataires et le contrôle des prix doivent être maintenus aussi longtemps qu'il y a pénurie de logements à loyer modéré.

Rapports avec l'étranger

Souvent des associations et des institutions étrangères s'occupant des problèmes de l'habitation, s'adressent à nous pour faciliter l'organisation de voyages d'études dans notre pays.

Nous recevons fréquemment, de la part d'associations étrangères, des questionnaires à remplir et devons constater que nos statistiques ont bien des lacunes. Nous serions très reconnaissant si, à l'avenir, toutes les coopératives membres de l'USAL adressaient leur rapport annuel à notre Secrétariat central, notre tâche en serait facilitée.

Rapports avec les autres associations

Notre union est affiliée à l'Union internationale pour l'amélioration du logement et l'urbanisme. Notre président, M. le conseiller municipal J. Peter, fait partie du comité et M. le professeur A.-H. Steiner du « Council » de cette union internationale. Notre secrétaire, M. H. Gerteis, est membre de la Commission permanente pour la construction coopérative d'habitations.

Plusieurs membres du Comité central, ainsi que notre secrétaire, prirent part au Congrès international de l'habitation et de l'urbanisme à Vienne.

Notre union fait en outre partie de l'Association suisse d'entreprises sociales de construction, des Archives sociales suisses, de l'Association suisse IFIG (Centre international de recherches et d'information sur l'économie collective). Au Comité de l'IFIG, notre union est représentée par MM. E. Strasser et D.-L. Schmid. Des représentants de notre union participèrent en outre à l'assemblée des délégués de l'USC et à celle de la VSB.

Etat des membres au 31 décembre 1956.

SECTIONS	Coopératives de constructions	Habitations	Autorités et administrations	Autres personnes juridiques	Membres individuels
Zurich	102	26 175	1	21	10
Berne	60	5 852	5	5	14
Bâle	84	7 291	1	5	11
Romande	27	3 283	19	13	48
Suisse centrale .	9	1 775	—	—	—
Winterthour ...	22	2 420	1	1	5
Saint-Gall	13	1 019	1	—	3
Schaffhouse ...	11	337	1	1	5
Membres affiliés directement .	5	149	3	3	—
	333	48 301	32	49	96
En 1955	322	47 428	32	39	96

RAPPORT ANNUEL

du Comité de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

MESDAMES, MESSIEURS,

Le rapport de l'an dernier faisait allusion à l'intervention du gouvernement d'un canton romand auprès du Département fédéral de l'économie publique. Il s'agissait de la proposition suivante :

Mettre à disposition des cantons les fonds stérilisés appartenant à l'AVS en vue d'intensifier la lutte contre la pénurie de logements modestes. La Confédération aurait tenu ces fonds à la disposition des cantons au taux