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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 30 (1958)

Heft: 5

Artikel: Les soucis d'une ville en matière de logement

Autor: Wullschleger

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124757

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

politique d'autruche préconisée par l'Organisation des propriétaires de Suisse alémanique, politique à laquelle – nous nous plaisons à le reconnaître – les associations d'intérêts immobiliers de Suisse romande ne s'étaient pas associées.

Les cantons sont appelés à leur tour à prendre les mesures nécessaires pour bénéficier de l'aide fédérale. Rappelons que cette question sera traitée dans un instant par notre collègue, M. Georges Borel, conseiller national, et lors de l'assemblée générale du 31 mai, à Bâle, par M. Bommeli, du Bureau fédéral pour le logement.

L'assemblée générale de l'USAL a eu lieu en 1957 à Montreux, la Section romande ayant accepté de l'organiser en remplacement d'une autre section qui avait dû se désister. Nous remercions la Société coopérative d'habitation de Montreux qui s'est chargée de cette tâche et l'a conduite à chef à notre entière satisfaction. Si le soleil de Montreux a fait totalement défaut lors de la montée aux Rochers-de-Naye, les participants n'en ont pas moins conservé toute leur bonne humeur.

Nous avons eu le chagrin de perdre l'un des membres les plus actifs de l'USAL, M. Charles Burklin, notre vice-président et délégué de la Section romande au Comité central. Durant des années, notre regretté collègue a été le président et la cheville ouvrière de l'une de nos principales sociétés, la Coopérative d'habitation de Genève. Peu d'hommes se sont préoccupés du problème du logement dans notre pays avec autant de compréhension et de dévouement. Ceux qui depuis des années s'intéressent à la question de l'habitation n'oublieront pas les services rendus à cette cause par le défunt.

Notre revue *Habitation* a, à diverses reprises, retenu l'attention du comité, qui espère être en mesure d'améliorer la présentation de notre organe. Mais la chose ne sera possible que par des sacrifices financiers que nous espérons obtenir notamment de nos grandes sociétés.

Dans le courant de l'exercice écoulé, le Comité central de l'USAL et la Direction de l'USC à Bâle ont eu des contacts en vue de la création d'un centre d'achats pour les coopératives d'habitation, de manière à permettre à ces dernières d'obtenir des fournitures aux conditions les plus avantageuses ou encore en bénéficiant de rabais de quantités. Les sociétés ont été invitées à communiquer leurs remarques et, si possible, leur adhésion à ce nouvel organisme. Les réponses d'un certain nombre de sociétés ont été transmises au Secrétariat central.

Les comptes de l'exercice écoulé se présentent par un léger déficit de *347 fr. 50* sur un total de dépenses de *5367 fr. 95*. Le découvert a été occasionné en premier lieu par les frais de l'assemblée générale de l'USAL à Montreux. Ils se sont élevés, déduction faite des recettes, à *619 fr. 35*.

M. Chapallaz, qui habite La Chaux-de-Fonds, est, de tous les membres du comité, celui qui est le plus éloigné de la ville de Lausanne où se tiennent en règle générale nos séances, mais c'est aussi un collègue dont la fidélité aux séances du comité est particulièrement exemplaire. M. Chapallaz, qui a siégé durant de très nombreuses années au Comité de la Section romande, nous a exprimé son désir de céder la place à un représentant des Montagnes, plus jeune. Nous tenons à lui exprimer, au nom de ses collègues du comité et de tous les membres de la Section romande de l'USAL, nos sentiments de reconnaissance. Personne plus que lui ne mérite de prendre place aux côtés de nos anciens présidents MM. Freymond et Gilliard comme membre d'honneur de la Section romande de l'USAL.

Fondé sur ce qui précède, nous vous prions, Mesdames et Messieurs, de libérer votre comité de son mandat.

Lausanne, le 17 mai 1958.

Le président de la Section romande de l'USAL:
A. MARET.

LES SOUCIS D'UNE VILLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

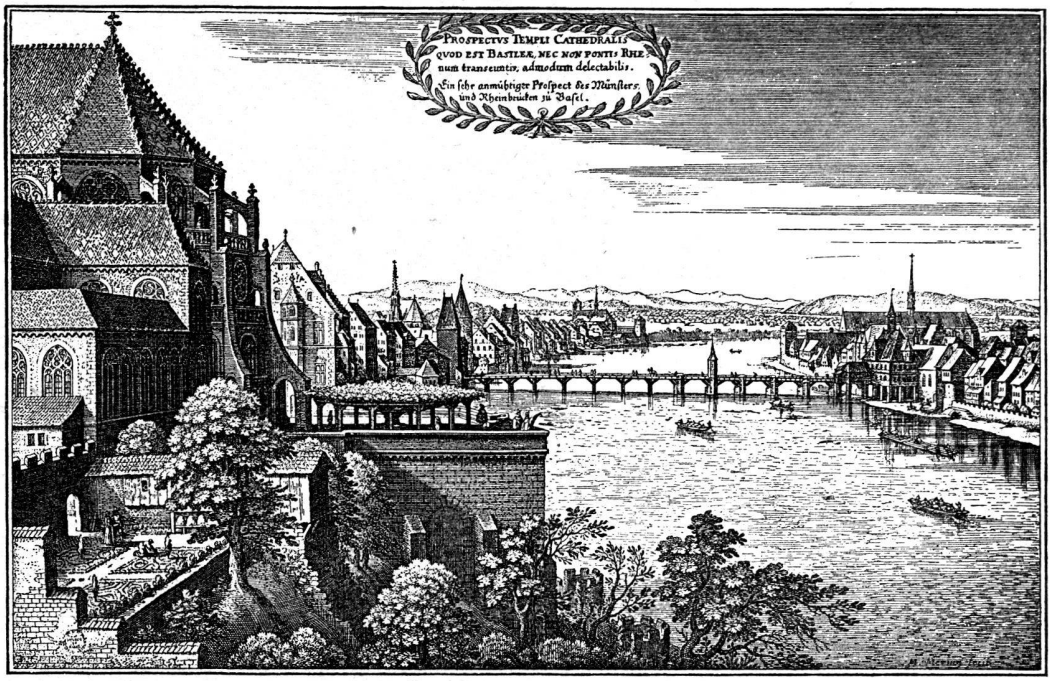
Le terrible recul de l'activité de l'industrie du bâtiment, et tout spécialement dans le domaine de la construction de logements, pose de nouveaux problèmes aux autorités.

Bien que les trois dernières années aient battu nettement tous les records (à Bâle, par exemple, on compte de 1800 à 2000 habitations neuves par année), il n'y a aucune détente sensible sur le marché du logement. Le nombre de logements vacants se montait à 0,11 % à la fin de 1957, contre 0,17 % en 1956, et contre 0,21 % en 1955. Encore faut-il remarquer que dans cette proportion de moins de 2 %, on trouve 10 maisons familiales, six appartements de 3 pièces (et cuisine), dont le prix de location est, en moyenne, de 2650 fr., et 12 appartements de 4 pièces (et cuisine), dont les prix de location se situent entre 3000 et 6000 fr.: il faut donc bien reconnaître que les 81 pièces vacantes de ces logements sont négligeables en regard de la situation générale du bâtiment.

Il en résulte une crise permanente du logement: aujourd'hui déjà on peut prévoir que certaines familles, au prochain terme de leur bail, n'auront plus de toit, et seront à la rue.

Fort heureusement, les Conseils législatifs de la Confédération ont renvoyé le projet d'une subvention à la construction de logements à but social, pour amélioration par rapport à la proposition du Conseil fédéral. Les règlements administratifs, actuellement, doivent être remaniés. Espérons que ces promesses seront tenues, afin que les villes, qui ont tout particulièrement à souffrir d'une crise du logement, puissent travailler dans la voie d'une construction véritablement à but social. D'après le premier projet envisagé, le prix d'ensemble d'une habitation subventionnée serait fixé si bas, que dans le canton de Bâle-Ville – à cause, tout particulièrement, du prix d'acquisition des terrains – aucun logement ne pourrait être bâti.

Hélas, il faut bien le dire en toute clarté: le peuple suisse, il y a neuf ans, fut très mal conseillé, lorsqu'il repoussa le projet fédéral sur le subventionnement de la construction de logements. La construction indépendante n'était pas capable de créer une offre suffisante en logements bon marché, réservés aux familles à revenus modestes. Il faut bien remarquer qu'à la suite des difficultés du marché des capitaux, l'activité de la construction de logements a baissé



La Cathédrale et le pont du Rhin à Bâle. Gravure en taille-douce de Matthäus Merian le Vieux (1593-1650). (Cliché La Suisse, *OST.)*

d'environ 30 %, tant et si bien que l'intervention officielle est de nouveau indispensable.

Les raisons de la pénurie de logements

En premier lieu, constatons que la persistante haute conjoncture économique a amené dans les villes un flot de population: le besoin s'est alors manifesté de mettre à la disposition de cette population nouvelle des habitations meilleures et plus nombreuses. Il faut d'ailleurs s'en réjouir, car c'est là l'expression d'une situation sociale améliorée. Il est tout à fait naturel qu'en signe de ce développement, les hommes ne demandent pas seulement à posséder motos, voitures, vêtements neufs ou liberté, mais prétendent aussi à de meilleures conditions de logement.

Une autre raison, moins intéressante, est la différence entre l'offre et la demande dans le «commerce» du logement, dont témoigne la fureur de démolition des maisons anciennes. En 1955, 2034 nouveaux logements ont été créés à Bâle-Ville, alors que 458 logements ont été démolis la même année. Or, dans leur grande majorité, ces logements auraient pu encore, pendant plusieurs années, abriter un certain nombre de familles. Ce caractère spéculatif a donc conduit à une inutile destruction de logements, et c'est pourquoi, malgré l'activité du bâtiment, l'offre d'habitations nouvelles est toujours très réduite.

Mesures actuelles

La Confédération, au cours de trois actions, de 1942 à 1949, a encouragé la construction de logements par diverses contributions. A Bâle-Ville, pendant le même laps de temps, les subventions se sont montées à environ 20,9 millions de francs. Le canton de Bâle-Ville a subi, lui, une charge d'environ 50 millions de francs. Grâce à ce montant total d'environ 80 millions de francs – Confédération et canton – 8374 logements ont pu être créés.

Parallèlement, le canton a encore entrepris différentes actions en faveur de la construction de logements pour les économiquement faibles: 626 appartements ont été bâtis pour ceux-ci et, la plupart, pour des familles nombreuses. Pour la même catégorie de personnes, par ailleurs, des logements d'urgence en «Durisol» et en «Steba», au nombre de 254, ont été édifiés. 16 millions ont été employés à cela.

Comme, à Bâle-Ville, la question du terrain à bâtir joue un rôle plus important encore que le financement proprement dit, du fait que ce terrain à bâtir est devenu excessivement rare, l'Etat, précédemment, a mis à la disposition de la construction coopérative de logements subventionnés des terrains sous la forme du «droit de propriété»: il est vrai que l'Etat, ces dernières années, a poursuivi la même action en faveur des logements non subventionnés: grâce à quoi, pendant les années 1955, 1956 et 1957, 1026 logements ont pu être créés.

Nouvelles mesures

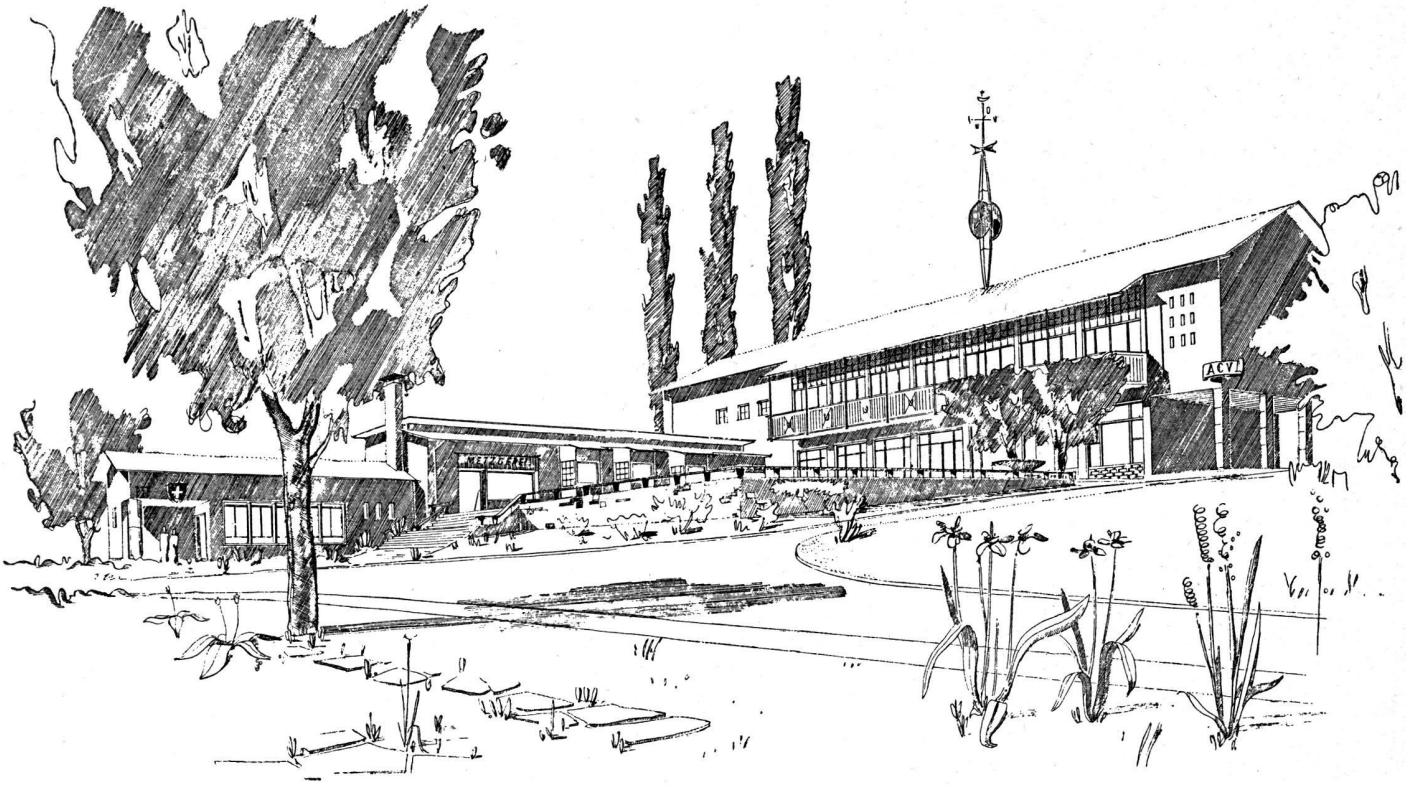
Comme nouvelles mesures, le Conseil d'Etat propose de construire 226 logements communaux pour les économiquement faibles. Au surplus, le canton est obligé de prendre part à l'encouragement de la Confédération à la construction de logements à but social, en même temps qu'il doit se charger d'un service d'intérêts annuels, double de celui dont se charge la Confédération. Et cela signifie une participation de 2 % aux intérêts du capital, ou, en d'autres mots, à une réduction du prix du loyer de 30 à 40 %. Et de plus, le canton doit se charger d'une garantie des hypothèques de deuxième rang, accordées avec l'appui de la Confédération, et même, en certains cas, d'hypothèques en troisième rang.

De semblables mesures sont encore employées en faveur de la construction de logements à but social, qui ne bénéficient en aucune manière de l'appui de la Confédération. Au moyen de ces mesures, on espère, à Bâle, pouvoir construire de 900 à 1000 logements, environ, à des prix de location réduits.

Regards sur l'avenir

A Bâle, ville sans arrière-pays, les conditions de création d'un nombre suffisant de logements semblent particulièrement difficiles; et toutes les autorités municipales s'inquiètent, véritablement, de ce problème. Celui qui parcourt notre ville en ouvrant les yeux ne fera pas des observations seulement sur la construction de logements, mais aussi sur d'autres aspects urbanistiques. Il faut l'avouer ouvertement, dans les quinze dernières années, sous la pression de la nécessité et de la pénurie de logements, à laquelle on a dû

(Suite au bas de la page 22.)



Projet pour une maison de réunion, dans la cité du Jakobsberg. Hermann Baur, architecte. (Cliché Das Werk.)

pations des diverses sociétés, et éventuellement par des cartes d'entrée à prix réduits.

La conscience que, à côté des subventions de la Confédération et du canton, ce sont avant tout des sociétés coopératives, telles par exemple l'Union suisse des coopératives, les coopératives de consommation, et la Banque centrale coopérative, qui ont osé créer la cité du Jakobsberg, avec tous ses risques financiers, et qui, par là même, créèrent également des conditions favorables de logement, cette conscience n'est malheureusement plus aussi vivante. Le fait d'avoir satisfait un certain nombre d'impératifs, sur lesquels naturellement aucune contrainte n'avait été exercée, ne doit pas avoir pour seul résultat la création des beaux magasins bâtis pour les habitants de Jakobsberg par la Société coopérative de consommation, mais il doit se manifester également par la solidarité dans la vie quotidienne.

Dès que, dans une grande cité, plusieurs architectes sont sollicités, naît le danger d'une rupture dans la distribution originale des plans. Cette expérience a été faite à Jakobsberg, et ce n'est pas sans peine que les divers intérêts ont pu se concilier.

Une autre expérience a été faite: elle a consisté à prévoir à temps les possibilités de parking. Aujourd'hui, les rues du Jakobsberg sont encombrées par les véhicules à moteur, à tel point que la situation est véritablement catastrophique; certes, il y a quelques garages, mais ils sont loin de suffire aux nombreuses voitures. La tâche la plus urgente est d'installer des parkings: des pourparlers ont été entrepris avec les autorités compétentes.

La cité Jakobsberg est un tout. Ce qu'une seule société n'aurait pas été capable de faire, un effort commun a pu y parvenir. Cet exemple, et ce succès, obligent à de nouvelles tâches. Il existe d'ailleurs une trop grave crise du logement pour les familles, et pour les jeunes gens désireux de fonder un foyer. Les sociétés coopératives de logement et de construction ne devraient-elles pas se décider à créer, ensemble, et chacune selon ses moyens financiers et ses expériences, une nouvelle belle cité? Des possibilités existent, dans un cercle pas très éloigné. Peut-être une cité satellite, sur la hauteur de Bruderholz, présenterait des possibilités qui devraient bientôt être étudiées, et réalisées.

F. S.

Les soucis d'une ville en matière de logement

(Suite de la page 19.)

se plier, on ne s'est pas assez demandé comment ces bâtiments auraient dû être construits pour assurer un développement sain et organique de notre ville, dans le présent et dans l'avenir. Aujourd'hui, à Bâle, et en d'autres villes encore, les blocs s'alignent les uns à côté des autres, dans le seul but d'utiliser au maximum un terrain très coûteux. Mais, à l'avenir, les hommes se sentiront-ils à l'aise dans ces casernes nouvelles, le long de rues interminables? Seront-ils vraiment bien, dans ces quartiers nouveaux, qui ne se composent que de rues et d'immeubles d'habitation? Je ne peux pas le croire. Et c'est bien pourquoi nous devons nous soucier de donner, aux quartiers qui vont se construire, leur propre caractère. A Bâle-Ville, le quartier du Jakobsberg en est un exemple excellent: mais, à côté de cela, il n'y a que de trop nombreux mauvais exemples. Ce n'est pas par hasard qu'en Angleterre, en Suède, en Amérique, se construisent des villes satellites. Dans les trop grandes agglomérations résidentielles, les gens, à la longue, ne se sentent pas à leur aise, ils ne se sentent pas chez eux. Dans les conditions suisses, si étroites, nous pouvons à peine songer à construire des cités satellites. Mais nous devons tout au moins, et partout dans nos propres cités, bâtir nos quartiers d'habitation de telle sorte qu'ils donnent aux hommes le sentiment vivifiant qu'ils sont «chez eux»; et ce serait déjà beaucoup!

M. Wullschleger, président du Conseil d'Etat.