Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1960

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **33 (1961)**

Heft 5

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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

Union suisse pour l'amélioration du logement

Rapport annuel 1960

1. Construction et marché du logement.

D'après la statistique établie par l'Office fédéral des arts et métiers et du travail, l'évolution de la construction s'est manifestée de la façon suivante durant cette année 1960. Dans les 462 communes de plus de 2000 habitants, il a été construit 38 991 nouveaux logements, soit 10 704 (ou le 38 %) de plus qu'en 1959 et le 24 % de plus que l'année record 1957. L'augmentation par rapport à l'année précédente est plus particulièrement marquée dans les petites communes rurales (54 %), tandis qu'elle n'accuse que le 16 % dans les grandes villes. Sur le montant total des logements construits, on constate une diminution de la participation des villes de 50,7 % à 47,8 %. Les principales causes de ce déplacement de l'intensité de la construction des villes vers les campagnes sont dues au manque de terrains à bâtir dans les villes et surtout à la hausse exorbitante des prix de ces terrains.
Le nombre des logements construits a augmenté de 41,66 % dans la catégorie des grandes maisons locatives, de 35,9 % dans celle des immeubles locatifs et commerciaux et de 22 % en ce qui concerne les maisons familiales. Ces dernières accusent une hausse plus faible, car leur nombre ne progresse pas dans la même mesure que les autres immeubles.
En considérant la grandeur des logements construits, on remarque que ce sont surtout des appartements de une et deux pièces qui forment plus du 50 % des nouveaux logements, ceux de une à trois pièces représentent le 60 % des logements construits (58 % en 1959). L'accent continue ainsi à être donné aux petits logements.
Les coopératives de construction et d'habitation ont mis 4915 logements sur le marché (4332 en 1959), soit une progression de 13,45 % ; toutefois sa participation à l'ensemble des logements construits passe de 15 à 13 %. En outre, la statistique établie sur les projets de construction en 1961 accuse une nouvelle diminution de 11 %. Ces faits ne sont pas très réjouissants pour nous.
L'aide financière des pouvoirs publics est intervenue pour presque autant de logements que l'année précédente, mais le montant de cette aide a baissé de 11,7 à 8,5 %.
Malgré ce chiffre record de nouveaux logements, nous devons constater que le problème du logement de la classe moyenne n'est de loin pas résolu. Les prix des loyers des nouveaux logements construits par l'économie privée ne sont pas à la portée des bourses des ouvriers et petits employés ; à moins de grandes privations, ces prix sont trop élevés. Les appartements de une et deux, voire trois petites pièces, ne correspondent pas aux besoins des familles avec enfants. Dans les villes où la spéculation foncière a été poussée on trouve de grands appartements libres à loyers inaccessibles pour la classe moyenne.
La statistique des logements libres signale 2,3 % à Rorschach, 2 % à Thoune et Kreuzlingen, 1,8 % à Horgen et 1,7 % à Frauenfeld. Tandis que les grandes villes de Zurich, Genève, Lausanne et Saint-Gall annoncent 0 %, d'autres localités se situent entre 0 et 1 %.
Ces chiffres sont significatifs, ils nous montrent une insuffisance notoire dans le domaine de la construction. Les coopératives de construction et d'habitation ralentissent malheureusement leur activité. Il y a de grands obstacles à surmonter ; il nous appartient de trouver les voies et les moyens de les vaincre.

2. Encouragement à la construction de logements avec l'aide de la Confédération

Par son arrêté du 5 avril 1960, le Conseil fédéral a modifié l'ordonnance d'exécution relative à l'application des mesures destinées à encourager la construction de logements économiques. Il a dans une certaine mesure tenu compte de nos critiques. La limite de revenu brut d'une famille ayant le droit d'habiter un logement subventionné a été élevée à six fois le montant du loyer plus 750 fr. par enfant. Il sera dorénavant tenu compte du prix élevé des terrains à bâtir dans les agglomérations urbaines. La clause prévoyant qu'une famille nombreuse devait avoir au moins trois enfants en âge de scolarité a été abandonnée. Pour déterminer le montant du loyer, on peut ajouter aux intérêts des capitaux le 2,5 % (au lieu de 2 %) du montant total du coût de construction.
Notre souhait que ces modifications de l'ordonnance d'exécution stimulent les coopératives à participer à l'action fédérale ne semble pas se réaliser.

3. Contrôle des prix et surveillance des loyers

Les prescriptions légales en vigueur concernant le contrôle des prix arrivant à échéance le 31 décembre 1960, il fallait trouver une nouvelle solution à ce problème. Les Chambres fédérales ont adopté un article constitutionnel prévoyant des allégements progressifs du contrôle des prix des loyers en tenant compte des conditions régionales et en instituant une surveillance générale des loyers en lieu et place d'un contrôle des prix. Les prix de location peuvent, en principe, être librement fixés, mais l'augmentation doit être échelonnée dans le temps. L'entrée en

vigueur d'une réglementation plus favorable aux locataires ne peut être établie dans les délais prévus, c'est pourquoi à la votation populaire du 29 mai 1960 il n'y avait que le choix entre la nouvelle réglementation et le maintien pur et simple de l'ancien contrôle des prix. C'est par 431 986 oui contre 125 120 non que ce nouvel article constitutionnel fut adopté ; il est en vigueur jusqu'au 31 décembre 1964. Déjà avant la votation populaire, le Conseil fédéral a pris des contacts avec les organisations économiques intéressées au sujet de l'élaboration d'un règlement d'exécution. Notre Comité central a répondu qu'il considérait que ces allégements progressifs du contrôle des prix ne seraient possible que lorsqu'il y aurait sur le marché un nombre suffisant de logements correspondant aux possibilités financières de la grande majorité de la classe moyenne. Pour le moment, ces conditions ne sont pas encore remplies dans les régions industrielles de notre pays. C'est pourquoi notre comité considère qu'il est prématuré d'introduire cet assouplissement du contrôle des loyers dès le 1er janvier 1961.

Il s'opposa en particulier à l'introduction d'une surveillance des loyers en lieu et place du contrôle des prix. Car les locataires à revenu modeste et moyen n'auraient aucune possibilité d'échapper aux exigences des propriétaires d'immeubles qui fixeraient unilatéralement le montant des loyers sans qu'il soit possible d'établir les prix selon des principes équitables pour chacun.

A la suite d'une très forte opposition au Conseil national contre ce nouvel article constitutionnel, un arrêté d'urgence prolongea le système actuel jusqu'au 31 juillet 1961.

Dans le règlement d'exécution, le Conseil fédéral a cherché à éviter les difficultés d'ordre économique et social en ne donnant l'autorisation de hausse des loyers que dans les cas où une adaptation peut être librement acceptée. Il ne s'agit en général que d'immeubles pour lesquels les propriétaires supportent d'importants frais d'entretien.

En outre, le Conseil fédéral peut libérer certaines catégories d'immeubles et, sur demande des autorités cantonales, instituer une surveillance des loyers ou supprimer un contrôle régional ou local. L'évolution de tout ce problème dépendra ainsi de l'attitude que prendront les autorités cantonales.

4. **Le droit de superficie**

Le Département fédéral de justice et police nous a adressé un rapport et un avant-projet de revision des articles du Code civil concernant le droit de superficie et nous a demandé notre opinion à ce sujet. Le Comité central qui, à plusieurs reprises, insista sur l'urgence d'une revision des prescriptions concernant le droit de superficie, est d'avis que cette question doit être traitée en même temps que l'introduction dans le Code civil de la propriété par étage. Il n'a pas fait d'observation aux différents articles de l'avant-projet et, en qualité de bénéficiaire de droits de superficie, les a approuvés.

5. **Assemblée générale des délégués à Berne**

Les journées de l'USAL, les 28 et 29 mai 1960 dans la Ville fédérale, furent bien fréquentées. Le beau temps était de la partie, la Fanfare de la Remonte de cavalerie ouvrit brillamment l'assemblée des délégués qui étaient tous animés du désir d'encourager et de stimuler la construction de logements par des coopératives. Les questions administratives furent rapidement liquidées. La proposition du Comité central qu'au moins tous les membres de langue allemande des Comités de coopératives de construction et d'habitation soient abonnés à la revue **Das Wohnen** fut acceptée à l'unanimité.

Notre ancien président central M. Jakob Peter, de Zurich, fit un exposé sur le sujet : « Comment intervenir contre le renchérissement des terrains à bâtir ? » Ce thème ayant une grande importance pour nos coopératives et étant de toute actualité fut traité magistralement par M. Peter, qui brossa un tableau de la sitution actuelle et des possibilités d'intervention. Le président de l'assemblée engagea les coopérateurs à faire de nouveaux efforts afin de permettre aux coopératives de mettre de nombreux logements sur le marché.

Le dimanche matin eut lieu l'assemblée générale de la Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation. Ensuite ce fut la visite des cités d'habitation, qui intéressa vivement tous les participants ; le groupe des immeubles du « Tscharnergut » avec ses audacieuses réalisations fut l'objet de discussions animées. Après le repas en commun de midi, les participants eurent l'occasion de visiter, sous la conduite de personnalités compétentes, les chantiers de la nouvelle gare de Berne et les quartiers assainis de la vieille ville. Pendant ces journées, il fut également possible de s'orienter sur le projet de plan d'aménagement de la ville de Berne et de parcourir une exposition des annonceurs de notre organe **Das Wohnen.** Nous tenons à remercier encore une fois chaleureusement la Section de Berne pour la parfaite organisation de ces journées.

6. **Fonds de roulement**

Une coopérative à laquelle un prêt fut accordé en juin 1959 pour une deuxième étape, abandonna son projet. Une autre coopérative reçut un prêt de 20 000 fr. pour réaliser un groupe de quatre immeubles locatifs. Le fonds étant entièrement placé, nous ne pûmes donner d'autres avances. En automne, différents prêts arrivés à échéance nous furent remboursés, de sorte qu'au 31 décembre 1960 le fonds disposait de 100 000 fr.

7. **Encouragement à la construction de logements**

Sur proposition de la Commission fédérale pour la construction de logements, il fut fondé le 15 septembre 1960 une institution de droit privé, la Conférence de la recherche (Forschungskonferenz), ayant pour but d'étudier les voies et moyens de rationaliser pour

construire le plus économiquement possible. Un catalogue résumant toutes les recherches déjà faites en Suisse dans ce domaine vient d'être édité. Plus de trente associations économiques et professionnelles, d'écoles et d'instituts s'intéressant à la construction sont groupés dans ce nouvel organisme. L'USAL s'intéresse avant tout aux résultats de ces recherches, mais peut également contribuer au succès de cette institution, ce qui engagea le Comité central à se faire représenter à cette conférence.

La Commission technique s'est occupée, dans une de ses séances, du problème suivant : « Contribution de l'USAL à l'étude sur la normalisation. » En conclusion, elle a dû admettre qu'il fallait laisser à d'autres le soin de poursuivre cette étude. Notre mission est d'appliquer et de faire connaître les normes obtenues par ces recherches. Nous devons limiter notre activité aux besoins des familles et aux améliorations des conditions d'habitation. En considérant ces éléments, la Commission technique décida de suggérer au Comité central de faire une enquête sur les conditions d'habitation dans les immeubles existants et sur les améliorations nécessaires. Il s'agit d'une étude sur le plan suisse, un peu dans le genre de la récente enquête sociale faite par l'Office cantonal vaudois du logement.

La Commission technique a également examiné s'il était opportun de contribuer aux études de l'Union internationale des organismes familiaux concernant le rapport « Revenu - Loyer ». Elle se rendit compte qu'il s'agissait là d'une question trop théorique dont nous ne pourrions mesurer l'application pratique.

8. **Office consultatif.**

Il est réjouissant de constater que notre office consultatif a eu à s'occuper de la fondation de quelques Coopératives de construction et d'habitation. Les initiateurs s'adressent en général à nous pour l'élaboration des statuts, mais ils sont heureux si, par la suite, ils obtiennent des conseils sur le financement, la préparation de projets de construction ou l'organisation de la comptabilité. Trois coopératives seulement nous ont soumis leurs avant-projets de construction. Le plus souvent, nous sommes sollicités pour des réparations importantes, ou des transformations telles que l'installation du chauffage à mazout ou l'installation d'une buanderie moderne. Parmi les questions les plus nombreuses, signalons les difficultés de gérance telles que les décomptes de frais avec les locataires, l'établissement d'un règlement pour l'utilisation de l'antenne TV, ou encore la détermination et la distribution d'indemnités au comité. Deux coopératives nous ont consultés au sujet du droit de superficie. D'autres se renseignent sur nos expériences en matière d'appareils ou de machines à laver utilisées par la collectivité.

9. **Cours de perfectionnement et fonds spécial.**

Au début de l'année, sur proposition de la commission, le Comité central a décidé de créer en fin de semaine deux journées d'instruction. Ce cours d'orientation et de perfectionnement a eu lieu pour la première fois en allemand, en septembre, au Séminaire coopératif de Muttenz. Pour financer ces cours, un fonds spécial fut constitué. Le cours pour participants de langue allemande comprenait des exposés et des discussions sur les sujets suivants : « Quelles sont les tâches actuelles d'une coopérative d'habitation ? » (M. J. Peter) ; « Comment construire un immeuble coopératif ? » (M. H. Gerteis) ; « L'administration d'une coopérative d'habitation » (M. P. Steinmann) ; « Manifestations culturelles et création d'un esprit coopératif » (Dr Hans Amberg). Visite de la colonie d'habitation « Jakobsberg » à Bâle. Le cours a été très consciencieusement préparé et bien dirigé par M. Dr W. Ruf. Les participants témoignaient d'un grand intérêt pour ces cours et de tous côtés il fut demandé de récidiver en créant des cours réguliers. Vu qu'il n'a pas été possible d'admettre toutes les personnes inscrites, et considérant l'intérêt des coopératives à une telle institution, le Comité central décida de faire au printemps 1961 deux nouvelles journées d'instruction.

Le fonds spécial pour ces cours de perfectionnement était à peine créé que des sections et des coopératives y versaient une contribution d'encouragement. Le 30 avril 1960, le Comité central a approuvé un règlement pour l'alimentation et l'utilisation de ce fonds spécial ; en octobre il y versait un montant de 10 000 fr., ce qui permit de couvrir les frais du premier cours de perfectionnement.

10. **Nos publications**

« Das Wohnen », l'organe officiel de l'USAL en langue allemande, a connu une année prospère. La Commission de gestion et de rédaction s'est donné beaucoup de peine pour présenter des numéros attrayants, illustrés avec beaucoup de goût et contenant des articles intéressant différents milieux. A la suite de la décision prise à l'assemblée générale des délégués à Berne stipulant que l'abonnement à « Das Wohnen » était obligatoire pour les membres des comités de coopératives d'habitation, on a enregistré trois cent cinquante-trois nouveaux abonnés. Notre organe coopératif remplira vraiment son rôle lorsqu'il sera lu par tous les locataires de coopératives d'habitation, mais une telle décision ne peut être prise que par l'assemblée générale des délégués. Il n'est pas permis de se plaindre du manque d'intérêt concernant le problème de la construction de logements par les coopératives si les membres sont privés des informations nécessaires.

La revue « Habitation », publiée par la Section romande, a fait peau neuve. Sa nouvelle présentation et les intéressants articles qu'elle contient en font un heureux complément à l'organe paraissant en langue allemande. Les Coopératives d'habitation de Suisse romande ont droit à toute notre reconnaissance pour les efforts et les sacrifices consentis en faveur de leur publication.

11. Construction de logements et main-d'œuvre étrangère

En mai 1960, la Section romande a prié le Comité central d'intervenir auprès du Département fédéral de l'économie publique afin d'obtenir que la main-d'œuvre italienne reçoive l'autorisation de rester en Suisse en hiver. Cette permission accordée aux ouvriers du bâtiment permettrait de poursuivre presque au même rythme toute l'année la construction de logements à caractère social. Le Comité central n'a pas donné suite à cette requête, car il a estimé que dans ce domaine il n'y a pas que la construction de logements, mais également d'autres travaux urgents. Un contrôle serait très difficile. Le problème de la main-d'œuvre étrangère est d'importance nationale, il est bien au-dessus des questions propres à l'habitation.

12. Exposition nationale 1964 à Lausanne

Notre union participera à la prochaine Exposition nationale et a pris déjà certains contacts dans ce but.

13. Organisations suisses et délégations.

L'USAL fait partie des institutions suivantes : Archives économiques à Bâle, Archives sociales à Zurich et Institut d'économie domestique. Nous nous sommes fait représenter aux assemblées générales de l'Union suisse des coopératives de consommation et à l'Association suisse des locataires. Malheureusement, il ne fut pas possible au Comité central d'envoyer une délégation à l'assemblée de l'Union des constructeurs d'immeubles à caractère social.

14. Liaisons avec l'étranger

En 1960, à Puerto Rico, eut lieu un congrès mondial de l'Union internationale des organismes familiaux, dont nous sommes membres. Les frais de participation étant trop élevés, nous avons renoncé à y envoyer une délégation.

Notre secrétaire central a pris part à la séance du Comité de l'Union internationale et aux séances de la Commission permanente du logement les 7 et 8 avril 1960, à Paris, et les 20 et 21 octobre 1960, à Zurich. Il s'est également rendu à la Semaine internationale de l'habitation du 25 au 30 janvier 1960 à Vienne en assistant aux séances traitant les sujets « Revenu-Loyer » et « Logement à caractère social ». Du 5 au 7 octobre 1960, à Paris, plus de cent personnes de dix-sept pays participèrent à la Rencontre internationale des coopératives de construction et d'habitation. L'USAL y était représentée par son secrétaire et par trois délégués de la Section romande. Nous avons en outre contribué à l'organisation de deux voyages d'études de coopératives allemandes dans notre pays.

15. Etat des membres

Sections	Coopératives	Autorités	Membres individuels	Membres collectifs	Appartements
Zurich	108	1	8	21	28 740
Bâle	86	—	9	7	7 909
Berne	62	5	11	6	6 767
Romande	28	19	58	34	4 364
Winterthour	23	1	8	1	2 815
Suisse centrale	15	—	—	—	1 995
Saint-Gall	16	1	1	—	1 150
Schaffhouse	13	—	4	1	721
Membres directement affiliés	5	3*	—	3**	208
	356	30	99	73	54 669

* Service des bâtiments et des constructions de Schaffhouse, Olten et Neuhausen.
** VSK, VSB, SMUV.

16. Comité central et commissions

Membres du Comité central : P. Steinmann, conseiller national, Zurich, président ; K. Aegerter, contremaître, Thoune ; K. Beutler, chef de section au Département fédéral des finances, Berne ; P. Frölich, conseiller municipal, Lucerne ; R. Gerber, professeur, Neuchâtel ; F. Hauser, chef de l'Office cantonal de l'AVS, Bâle ; A. Hœchel*, architecte, Genève ; E. Hogger, administrateur, Winterthour ; A. Hofmann, fonctionnaire, Schaffhouse ; H. Kunz, professeur, architecte, Tafelswangen ; E. Lanz, architecte, Bienne ; F. Nussbaumer, Riehen ; J. Peter, ancien conseiller municipal, Zurich ; F. Picot, avocat, Genève ; W. Ruf, rédacteur, Bâle ; E. Sager, comptable, Zurich ; L. Schmid, juge cantonal, Berne ; E. Stutz, secrétaire des Services sociaux, Zurich ; W. Thomann, conseiller municipal, Zurich ; M. Weiss, député, Lausanne ; H. Zollinger, Saint-Gall.

Pendant l'exercice 1960, le Comité central a tenu quatre séances.

Le bureau du comité est composé de : P. Steinmann, président ; W. Thomann, vice-président ; E. Sager, caissier ; E. Stutz et H. Gerteis, secrétaires ; il a tenu trois séances.

Commission de gestion de « Das Wohnen » : E. Stutz, président ; L. Schmid, vice-président ; E. Sager, caissier ; W. Ruf et H. Gerteis, rédacteurs. Cette commission siégea trois fois.

Commission technique : H. Gerteis, président ; H. Kunz, architecte ; E. Lanz, architecte ; A. Hœchel, architecte, démissionnaire pendant l'exercice, remplacé par J.-P. Vouga, architecte cantonal à Lausanne ; A. Aeschlimann, architecte.

Commission des cours de perfectionnement : W. Ruf, président ; J. Peter ; R. Gerber et H. Gerteis. Cette commission a tenu deux séances.

Vérificateurs des comptes : P. Lampert, Bâle ; G. Squindo, Zurich ; F. Hugi, Lausanne. Suppléants : R. Bolliger, Aarau, et J. Güttinger, Winterthour.

Le secrétariat et la rédaction de « Das Wohnen » sont assurés par H. Gerteis (demi-poste). Acquisiteur : A. Basler. Les travaux administratifs sont confiés à Th. Peter. Trad. R. G.

* A. Hœchel a démissionné pendant l'année.