Le problème du logement

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse**

Band (Jahr): **18 (1926)**

Heft 5

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-383582

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

C'est là un premier pas dans le sens du desideratum que nous formulons, mais ce n'est que le jour où une Organisation économique internationale puissante sera vraiment armée pour intervenir efficacement dans la régularisation de la vie économique internationale — qu'il s'agisse de contrôle des ententes industrielles, de contrôle du crédit, ou de politique générale des travaux publics — qu'il sera possible de donner un attrait suffisant à l'effort statistique demandé aux Etats pour que l'on puisse compter sur l'accomplissement régulier d'un tel effort.

En résumé, notre demande dernière dans laquelle se synthétisent toutes les autres, ne tend à rien moins qu'à la création de l'organe qui permettra de mettre de l'ordre dans le développement des forces productives et de la production du monde. Jusqu'ici, depuis plus d'un siècle, des relations économiques toujours plus étroites ont été nouées entre les peuples. Ils sont devenus toujours plus dépendants les uns des autres, mais aucune mesure n'a été prise pour organiser leur solidarité et parce que leur évolution n'a pu se faire dans l'ordre et dans l'harmonie, elle s'est faite dans la lutte, à travers les crises et les catastrophes. Il faut, à un monde où l'interdépendance économique est universelle, une organisation collective de la solidarité. C'est la création de cet organisme international que nous demandons. Si la Conférence économique accomplit cette œuvre, elle mettra un terme aux rivalités meurtrières qui se développent sous nos yeux et méritera d'être appelée la Conférence du désarmement économique.

Nous espérons que les représentants de la Suisse au Comité préparatoire ne manqueront pas d'agir pour rendre possible l'exécution d'un tel programme, qu'il appartiendra à la Conférence elle-même de réaliser.

Veuillez agréer, Monsieur le Conseiller, l'expression de notre haute considération.

POUR L'UNION SYNDICALE SUISSE,
Le secrétaire: *Ch. Schürch.*

Le problème du logement

La sous-commission instituée par le comité de l'Union syndicale a arrêté les considérations suivantes destinées à être remises à la communauté de travail instituée par les organisations ouvrières et chargée d'étudier le problème du logement:

Considérations relatives à la question du logement et propositions en vue d'améliorer les conditions du logement.

1. Le logis est pour l'homme un besoin aussi nécessaire que les aliments ou les habits. La santé, la volonté de vivre et l'ardeur au travail dépendent pour beaucoup de la satisfaction de ce besoin d'habitation.

La lutte est engagée depuis des décades contre les habitations insalubres, ces foyers d'infections. Des progrès ont certes été réalisés dans ce domaine, mais il reste encore beaucoup à faire.

Depuis des décades, l'on signale les inconvénients qui résultent de la promiscuité d'être humains, obligés de vivre nombreux dans des habitations primitives. Il n'est malheureusement que trop vrai que les plus grandes familles ne disposent que des plus petits logements; plus elles sont nombreuses et plus il leur est difficile de trouver une habitation à louer.

2. Dans la dernière décade, le problème de l'habitation s'est transformé en une pénurie de logements préoccupant fort les pouvoirs publics. Il est de plus en plus généralement admis qu'à l'époque des agglomérations urbaines, obligeant les humains à vivre ensemble dans des espaces limités, le problème de l'habitation ne peut plus être livré au hasard et encore moins abandonné à la spéculation. Il doit devenir une question d'ordre public. De même que la collectivité prend soin des écoles destinées à l'éducation de la jeunesse; de même qu'elle prend des mesures sanitaires dans l'intérêt général et qu'elle crée des institutions hospitalières, elle a le devoir de s'efforcer de résoudre d'une façon satisfaisante le problème du logement.

3. Le problème du logement est un problème culturel. En pénétrant dans un pays étranger ou simplement dans une ville étrangère, les conditions de l'habitation vous indiquent d'emblée le niveau culturel du pays. De mauvaises habitations ne peuvent pas être le berceau d'une population saine et de mœurs élevées. Les taudis des grandes métropoles sont de véritables foyers d'infections et de misères.

Les autorités communales aux vues larges font démolir ces antres d'infections et construisent à leur place des habitations saines qu'elles louent à des prix modérés.

4. Le problème du logement est aussi un problème des prix. Cet aspect de la question nous occupe en grande partie. Les plaintes sur la cherté des loyers sont de vieille date. Les enquêtes statistiques sur les loyers n'ont pas seulement démontré la constante augmentation, mais encore les grandes différences des loyers dans une même localité ou d'une localité à l'autre. D'après l'enquête de l'Office fédéral du travail, la différence était déjà de 130 % en 1914 pour un logement de trois pièces, entre Genève, alors la ville avec les plus forts loyers, et Glaris, où ils étaient les plus modérés.

En raison de la guerre, la différence entre la ville aux loyers les plus chers et celle où ils sont les plus bas, Berne et Glaris, est même maintenant de plus de 200 %. Si, d'après ce que l'on dit souvent, les salaires des ouvriers du bâtiment étaient le facteur déterminant dans la fixation du loyer, les salaires payés à Berne devraient être le triple de ce qu'ils sont à Glaris. Personne ne peut prétendre cela sérieusement.

5. Une autre circonstance particulière de la formation des prix est donc leur dépendance locale et interlocale. Un kilogramme de pain ou un litre de lait coûtent dans chaque quartier de la localité et pour chaque famille le même prix. Il en est tout autre pour l'habitation. Des logements tout pareils en confort peuvent marquer des différences de prix énormes dans une même localité suivant la situation. Dans les grands centres, en raison du trafic, la valeur foncière peut marquer des différences considérables.

Les loyers effectivement payés diffèrent énormément par en haut et par en bas du prix moyen.

Il en est de même interlocalement et partant sur l'ensemble du territoire suisse. L'on y trouve, par rapport aux prix des denrées de plus grandes différences qu'en une seule localité. D'après les statistiques de janvier 1926 de l'Office fédéral du travail, les prix les plus bas et les plus élevés varient pour la viande de bœuf 19 %, le beurre 10 %, l'Emmentaler 17 %, le lait 25 %, le pain 20 %, le sucre 50 %, les pommes de terre 66 %, les briquettes 70 %. Pour les loyers, la différence atteint plus de 200 %. Les loyers varient, selon que la localité est un centre industriel ou commercial, beaucoup plus que les prix pour d'autres articles. La conjoncture économique, ainsi que la loi de l'offre et de la demande jouent un rôle beaucoup plus grand que celle des salaires. Une comparaison du montant des loyers dans les différentes localités de la Suisse depuis 1914 donne d'intéressants aperçus.

6. La spéculation sur les terrains est le facteur principal agissant sur les loyers. Partout où se développe

un centre économique, la valeur des terrains augmente et d'habiles spéculateurs réalisent de beaux bénéfices. C'est ainsi que la valeur de certains terrains s'est élevée, au cours des dernières décades, de 50 ct. à fr. 3000 par mètre carré. Quelques communes seulement ont su pratiquer une politique des terrains selon un plan bien arrêté, en achetant les terrains à disposition afin de les soustraire à la spéculation. La conception capitaliste de la propriété privée veut que les pouvoirs publics s'abstiennent de toute incursion dans le domaine des bénéfices privés, même si des millions d'individus devaient en souffrir. La lutte contre cette conception capitaliste doit être menée avec la plus grande énergie dans les parlements communaux. Tous les efforts doivent être faits en vue de promouvoir l'achat de terrains disponibles afin de les soustraire à la spéculation. Pour combattre celle-ci, les communes devraient en outre construire des habitations et appliquer le droit de superficie à titre de succession.

7. Les frais de construction sont le facteur dont on parle le plus dans la question des logements. Ils se composent des prix de construction, des prix des matériaux de construction, des salaires, intérêt des constructions et des bénéfices. Un examen de tous ces facteurs pris séparément permet de constater si les constructions sont trop chères.

En ce qui concerne le premier point, il n'est pas nécessaire d'ajouter quelque chose à ce qui a été dit plus haut.

La construction montre sans aucun doute des anomalies ailleurs impossibles. Rappelons seulement à la coutume du financiement et ses pratiques malpropres et à la façon de soumissionner qui, en réalité, ne provoquent qu'un renchérissement. C'est une spéculation hasardeuse. Réussit-elle, les locataires en seront les victimes et payeront de forts loyers. Echoue-t-elle au contraire, c'est l'entrepreneur qui en supportera les frais, quitte à se rattraper sur d'autres constructions.

8. La légitimité de la proposition: « construire à meilleur compte » doit être examinée en détail.

Le renchérissement du coût de la vie s'est évidemment aussi répercuté sur les prix de construction.

Il est certain que le renchérissement général du coût de la vie a dû se répercuter sur les frais de construction sous la forme de salaires plus élevés payés aux ouvriers du bâtiment. A cela il n'y a rien à reprendre en raison des augmentations de revenus obtenues également dans d'autres branches d'activité.

Il y aura lieu d'examiner ensuite si l'application de nouveaux procédés techniques permettra de réaliser une diminution des frais de construction et, finalement, dans quelle mesure, abstraction faite du renchérissement survenu depuis 1914, l'augmentation dans les frais de construction est due aux effets de la spéculation.

Dans les milieux intéressés à la construction, l'on aime à parler des hauts salaires. Ceux-ci ont augmenté dans les grandes villes de 100 %. Mais l'intensité au travail s'est aussi accrue. Et, il faut reconnaître que ces salaires étaient lamentables avant 1914, dans la plupart des métiers du bâtiment. Il est donc impossible de vouloir commencer la diminution des frais de construction par une réduction des salaires.

Les prix des matériaux de construction ont aussi suivi le mouvement de renchérissement général. On remarquera cependant que les produits trustifiés, comme le gyps, la chaux, les briques et les tuiles sont trois fois plus chers qu'avant la guerre. Les frais de construction, dans leur ensemble, ont doublé de prix depuis 1914.

Il serait intéressant de faire des recherches dans ce domaine afin d'établir ce qu'en réalité les frais de construction devraient comporter.

9. La construction moins chère est aussi recherchée par le moyen de la rationalisation, ce qui est très souhaitable. Mais dès l'instant où cette rationalisation s'acquiert aux dépens de la solidité et du confort, le but est manqué. L'emploi de matériaux de deuxième et troisième qualité, des constructions plus légères, suppression des salles de bains et des dépendances, sont des négligences qui se vengent. Elles nécessiteront tôt ou tard de coûteuses transformations, si même il est possible de corriger de telles erreurs. Le meilleur marché est souvent le plus cher.

10. Les intérêts du capital, les impôts fonciers et autres dépenses jouent un très grand rôle sur le montant des loyers. D'après les rapports de la banque nationale, les intérêts hypothécaires ont augmenté ces 10 à 12 dernières années de 1 %, ce qui fait pour un capital de fr. 100,000 une somme de fr. 1000. Cette plus-value sur des revenus sans travail charge complètement le locataire. Il en est de même avec l'impôt foncier qui se récupère jusqu'au dernier centime sur le locataire. Ce sont pour ce dernier des impôts indirects.

Il faut chercher à établir une diminution et une stabilisation de l'intérêt hypothécaire. De plus, des mesures sont à prendre pour obtenir des hypothèques en second rang à intérêt modéré. Dans ce but, une banque spécialement créée dans cette intention pourrait rendre des services.

11. Les loyers dans d'anciennes maisons, construites dans des circonstances plus favorables, sont considérés comme étant trop élevés. De fait, les loyers des anciennes constructions ont rapidement suivi ceux des maisons neuves, malgré les mesures de protection arrêtées par les autorités en faveur des locataires. L'équilibre est bientôt établi dans les grandes villes.

La loi de l'offre et de la demande et l'énorme spéculation en relation avec l'augmentation des frais de construction sont les causes de ce renchérissement. Il faut y ajouter l'élévation du taux hypothécaire, de l'impôt foncier et le renchérissement des frais de réparation.

De même que dans d'autres pays, on envisagea en Suisse l'introduction d'un impôt locatif. Il aurait dû s'appliquer sur tous les logements avant l'élévation des loyers.

Le produit de cet impôt locatif aurait dû servir à l'achat de terrains à bâtir et à la construction de maisons locatives par les communes ainsi qu'à l'achat de maisons locatives dans le but d'enrayer la spéculation et partant l'élévation des loyers.

L'opinion publique témoigna de l'indifférence quand ce n'était pas une forte opposition à l'égard d'un impôt locatif, de telle sorte que son application fut limitée à certaines localités, comme La Chaux-de-Fonds, par exemple, laquelle, grâce à ce moyen et à la politique du logement intelligente qu'elle pratiqua, obtint un remarquable succès.

L'égalisation des loyers dans les anciennes et nouvelles constructions en est au point qu'actuellement l'introduction d'un impôt locatif spécial ne pourrait plus guère entrer en discussion.

12. L'Assemblée fédérale a abrogé les dispositions légales protégeant les locataires en vigueur depuis 1920. Bientôt, ne seront plus applicables que les articles du code des obligations. Tous les efforts faits en vue du maintien de ces dispositions furent vains. Un projet de lancement d'une initiative est encore en discussion.

Il ne faut pas s'étonner si aucun résultat appréciable n'a pu être obtenu jusqu'ici, vu l'opposition des intérêts en jeu et les circonstances très diverses qui se font jour. Il faut cependant rechercher les voies et moyens d'éclaircir le problème et de concentrer toutes les forces vers le même but.

13. Cette unité peut être encouragée par la volonté de chacun désirant avoir non seulement un abri primitif le protégeant à peine contre le vent, le froid et la pluie, mais une demeure confortable. La technique moderne est à même de répondre pleinement à tous les besoins, en mettant à la disposition non seulement du riche, mais encore du pauvre une demeure agréable.

En raison de l'importance culturelle de posséder des conditions d'habitation saines et la joie de vivre qui en dépendent, la jouissance de ce besoin ne doit pas être plus longtemps un objet de spéculation.

Les propositions suivantes, destinées à ouvrir la voie à une amélioration, et qui se rapportent en partie à celles soumises en son temps à une commission, sont mises en discussion:

Propositions.

1. La politique du logement est du domaine des communes.

2. La Confédération et les cantons édictent des dispositions légales ayant pour but de faciliter aux communes la réalisation d'une politique rationnelle du logement.

3. La Confédération érige un office de prix ayant pour tâche de calculer les prix des constructions, de surveiller la construction, de conseiller les intéressés et faire rapport sur son activité.

4. La Confédération crée une banque hypothécaire en vue d'accorder des hypothèques en deuxième rang à des taux modérés.

5. Les tâches suivantes sont remises aux communes:

a) Application de la protection des locataires.
b) Acquisition des terrains par voie d'achat ou d'expropriation en vue de construire et de s'assurer contre la spéculation. Le droit de louer des logements de la commune doit être reconnu à tous les habitants de la commune.
c) Expropriation de maisons insalubres et leur remplacement par des constructions modernes.
d) Construction de maisons pour ses propres employés pour autant qu'ils sont obligés d'habiter en dehors du bâtiment où ils travaillent.
e) Construction de maisons locatives pour familles avec enfants et à revenus modestes.
f) Accorder des subventions à des coopératives d'intérêt général donnant des garanties contre la mise en valeur spéculative.

6. Les communes se procurent les moyens pour la construction de logements sur les crédits généraux. Mais elles peuvent aussi créer des fonds provenant de ressources et d'impôts spéciaux.

7. Les capitaux que les communes destinent à la construction de maisons doivent, pour autant qu'il ne s'agit pas de contributions à fonds perdu, être considérés comme des fonds de rapport. Les loyers doivent être établis de telle sorte qu'ils couvrent les intérêts du capital, les amortissements, les charges fiscales et les réparations.

Le droit de l'ouvrier

Un arrêt du Tribunal fédéral.

La Chambre civile du tribunal supérieur bernois avait débouté un nommé Joder dans un procès intenté à la F. O. M. H., section de Bienne, parce que celle-ci était intervenue dans un conflit entre les ouvriers de la maison Bell & Cie et le demandeur.

Joder était le seul ouvrier de la dite maison non organisé dans la F. O. M. H. Il refusait d'en faire partie, étant membre du syndicat des ouvriers évangélistes. Le patron ayant renvoyé un ouvrier de la F. O. M. H., ses camarades, sous menace de donner leur quinzaine, demandèrent que ce fut Joder qui soit renvoyé. C'est ce que fit le patron.

Contre le jugement du tribunal bernois, Joder recourut au Tribunal fédéral. Celui-ci lui a donné raison sur les points principaux, et a renvoyé l'affaire aux juges bernois pour nouveau jugement.

Le T. F. fait une disctinction entre le boycott et le supplantement. Le cas de Joder est un supplantement.

« Le supplantement, tout comme le boycott, déclare-t-il, n'est en soi pas illégal, car il n'existe pas de loi garantissant le droit individuel à un travail sans dérangement. Mais il peut être illégal et donner droit à une indemnité, s'il a lieu contrairement aux bonnes mœurs... »

Que faut-il entendre par contraire aux bonnes mœurs? Le tribunal répond:

« ... soit que le but poursuivi et les moyens employés ont été immoraux, c'est-à-dire à l'encontre des usages observés par tout homme raisonnable et équitable dans la lutte économique, soit que son application occasionne au supplanté un dommage bien plus grand que les avantages en résultant pour le supplanteur. »

Voilà une formule bien vague, surtout dans sa dernière partie et qui peut être interprétée fort diversement. Voyons ce qu'en fait le T. F.:

Il rappelle d'abord que le tribunal supérieur bernois a vu, avec raison, dans la mesure prise par la F. O. M. H., l'intention de faire entrer Joder chez elle, car il est dans l'intérêt des ouvriers de ne pas être divisés pour agir en face des patrons et faire valoir leurs intérêts collectifs. Le T. F. ajoute:

« Il ne peut être contesté que ces intérêts, qui ne sont ni immoraux, ni illégaux, existent ici. Mais on pourrait se demander, s'il s'agissait pour la défenderesse d'une organisation neutre, si le supplantement du demandeur ne peut être autorisé du point de vue de la morale du but préconisé. Mais la défenderesse n'a pas ce caractère neutre, ce qui ressort des statuts centraux de la F. O. M. H., également valables pour la section défenderesse. Ces statuts contiennent à l'art. 2 la disposition: « La fédération a pour but de défendre les intérêts matériels et moraux de ses membres et de travailler à leur développement intellectuel. En particulier, elle devra préparer, en collaboration avec les ouvriers des autres pays, la suppression de la domination de classe et la reprise de la production par les ouvriers. » La fédération défenderesse reconnaît par conséquent l'idéal socialiste, la socialisation de la production et déclare que son but est de préparer ces réformes. »

Dans les lignes qui précèdent, le T. F. déclare donc que la F. O. M. H. n'est pas neutre parce que son but et socialiste. Mais neutre, à quel point de vue? Qu'entend par là le tribunal?

« Au point de vue politique, la défenderesse n'est donc pas neutre, même si à ce moment elle bornait son activité à la défense d'intérêts ouvriers ayant un caractère de neutralité politique. En considération de cet état de choses, la défenderesse enfreint les bonnes mœurs en menaçant le demandeur, ayant une autre orientation politique, de le faire sortir de l'atelier, s'il ne se joignait pas au syndicat. Car du point de vue des bonnes mœurs, la réalisation d'idées politiques ne doit pas être recherchée par des mesures coercitives, mais par la voie d'éclaircissements et dans le libre échange des opinions. L'influence violente en matière politique est en contradiction avec la liberté politique et le droit de vote des citoyens. »