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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 6 (1933)

Heft: 4

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'Amélioration du Logement : rapport sur l'exercice 1932

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: 11.07.2025

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

Union Suisse pour l'Amélioration du Logement.

Rapport sur l'exercice 1932. (Traduit p. l. Réd.)

Situation générale en Suisse.

Le public continue à suivre avec intérêt le problème de l'habitation; ensuite de la gravité de la crise économique, son attention est tout naturellement portée à mettre au premier plan la question du loyer. Le nombre de **logements nouveaux** construits continue à être important et dépasse même celui de l'année précédente. Les statistiques fédérales indiquent, pour les 31 communes comprises dans la statistique, un total de 13.230 logements pour 1932, en regard de 12.681 logements en 1931. Ce surplus d'appartements provient spécialement des agglomérations de Lausanne, Berne, Bâle, Vevey et Köniz. D'autres villes ont, par contre, subi une diminution sensible de la production; ce sont particulièrement Bienne, Lucerne, Genève.

La pénurie de logements a disparu et le nombre de logements vacants a augmenté. Ce nombre est très variable d'une agglomération à l'autre; ainsi Zurich comptait, le 1er décembre 1932, 3,04 % de logements vacants; mais ce chiffre est descendu à moins de 3 % en janvier 1933. A Bâle on compte 3,5 %, à Lucerne 1 %.

Les chiffres définitifs pour les localités d'une certaine importance ne seront établis qu'au moment de la parution du présent rapport. Toutefois, le problème de la production de nouveaux logements est devenu secondaire.

S'il est exact que ce sont les catégories des grands logements coûteux qui subissent avant tout la crise — à Zurich les vacances dans les logements de 2 chambres et cuisine ne sont que de 1,2 % — il faut se rappeler que la situation peut rapidement se modifier et toucher d'autres catégories.

Les Sociétés coopératives d'habitation n'ont pas été préservées de la crise. L'Union suisse recherche actuellement à établir la situation exacte dans ce domaine. Nos sociétés feront bien, avant de prendre une décision concernant de nouvelles étapes de construction, d'examiner la situation générale et de ne construire que des logements réellement économiques en sacrifiant tout confort superflu.

La formation du prix des loyers.

En considération des économies que nous devons réaliser sur notre train de vie, la réduction du loyer joue un rôle considérable. Chaque propriétaire et chaque société immobilière ou coopérative est obligé de s'occuper de cette question. Les locataires dont la situation empire réclament avec raison une diminution du loyer qui engloutit une partie importante de leurs revenus.

Mais la diminution du loyer suit une courbe beaucoup moins rapide que la réduction des salaires. Ce fait provoque une contradiction entre les exigences légitimes des propriétaires et les circonstances actuelles, qui imposent des charges trop lourdes aux locataires et grèvent ainsi toute notre économie nationale.

Les pouvoirs publics se sont inquiétés de cette situation et en 1932 le **Conseil fédéral** s'est occupé de la question. Dans une circulaire aux gouvernements cantonaux, il a insisté sur l'abaissement des taux hypothécaires; malheureusement pas toujours avec succès.

Il a ensuite chargé une **Commission des loyers** d'étudier le problème des loyers et de lui faire des propositions en vue d'obtenir un abaissement de ceux-ci. Ce rapport terminé en octobre 1932 et discuté en novembre 1932 par la Conférence fédérale d'économie a été publié « in extenso » dans les fascicules de février et mars 1933 de « L'Habitation ». Nous renvoyons donc nos lecteurs à ce document.

Notre union a toujours, et particulièrement cette année, suivi attentivement la question des loyers dans les Sociétés coopératives d'habitation. Elle fut le sujet d'une discussion de notre précédente assemblée de 1932 au cours de laquelle M. le juge J. Peter de Zurich, donna un exposé des plus complet qui a paru ensuite dans notre organe « Das Wohnen » du mois de juillet 1932. Il ressort de cette étude que les recommandations de la Commission fédérale des loyers sont entièrement faites dans l'esprit de notre Union.

Les Sociétés coopératives d'habitation n'ont pas eu à suivre les recommandations faites en vue d'un abaissement de loyers, car elles ont toujours agi dans ce sens. Renonçant à tous bénéfices, elles n'ont jamais demandé des loyers exagérés. Les loyers sont calculés d'après les prix de revient avec les charges strictement indispensables; la situation financière de chaque société est d'ailleurs publiée dans son rapport annuel. On peut y voir qu'il n'est compté aucune prime pour risques de vacances de logement, que les frais de gérance ne sont pas surfaits, pas plus qu'il n'a été profité des conjonctures du marché, favorables aux propriétaires.

Il est donc évident que les futures réductions du taux des hypothèques, etc., provoqueront encore des baisses de loyers. On peut prétendre avec preuves à l'appui que les **Sociétés coopératives d'habitation ont favorisé la baisse des loyers en précédant le mouvement actuel.** C'est donc à tort que des propriétaires privés estiment qu'ils n'ont pas à faire de concessions avant que les Coopératives ne fassent de même; cette attitude cache plutôt la détermination de ne rien vouloir céder.

La Commission fédérale des loyers a, entre autre, signalé **le renchérissement des logements provoqué par un confort exagéré.** Il est certain que le coût de la construction a considérablement augmenté par suite des exigences dans ce domaine. Nous sommes arrivés en Suisse à un niveau très élevé par rapport à d'autres pays et nous avons déjà, autrefois, rendu attentif à la nécessité d'une certaine restriction.

Sans pécher contre l'hygiène on peut simplifier les installations et la construction de manière à

diminuer les loyers. Fort souvent ce ne sont pas les comités mais les sociétaires qui ne comprennent pas l'influence de certaines installations sur le prix de l'habitation. Il est donc utile de suivre les conseils de la Commission fédérale des loyers qui préconise de présenter **avant l'exécution d'un projet** les conséquences financières de tel ou tel avantage superflu. Tout confort qui a pour conséquence un renchérissement de loyer dépassant les possibilités du locataire devrait être supprimé. Notre économie générale sera probablement longtemps encore précaire et nous obligera à construire avant tout des **logements économiques.**

La direction de l'Union.

L'assemblée générale de 1932, à Zurich, a été très fréquentée et fort bien réussie. Les sujets traités, comme les visites aux divers groupes d'habitations ont été parfaitement organisés par la section de Zurich qui s'est montrée à la hauteur de sa tâche. Nous saisissons cette occasion pour la remercier.

Le Comité central a tenu quatre séances. M. Kellermuller, architecte de Winterthur a remplacé M. Bodmer, ingénieur. M. Kellermuller est en même temps membre de la Commission technique du fonds de roulement que la Confédération a mis à notre disposition pour subventionner des constructions-types.

Membres.

L'Union et les sections ont pu maintenir leurs effectifs. Ensuite d'une enquête effectuée pour le Bureau international du Travail, nous avons constaté que notre Union est composée de 82 sociétés et membres isolés.

Organes de l'Union.

Le développement du bulletin « Das Wohnen » a été entravé par la crise économique. L'éditeur, Neuland-Verlag, se plaint de la difficulté à obtenir des annonces. Le comité central, vu les circonstances à réduit la quote part de fr. 2.250.— que devait lui verser l'éditeur, à fr. 1000.—. Notre organe de langue allemande arrive à sa 7me année. Nous exprimons le vœu que nos sociétés renoncent à publier des feuilles particulières de propagande ou alors qu'elles demandent ce travail à notre éditeur qui est à même de faire les conditions les plus avantageuses. De toutes façons nos membres devraient soutenir dans la mesure du possible notre organe officiel.

Le bulletin en langue française de notre Union, « L'Habitation » atteint sa 5me année. Notre section romande fait son possible pour trouver une publication qui soit adaptée à ses besoins. Elle a récemment renouvelé et modifié son contrat d'édition.

Construction de maisons-types.

Le fonds de roulement fédéral de fr. 200.000.— a été partagé comme suit pour 1932:

a) section Zurich: **Heimstättengenossenchaft Winterthur,** 4me étape de 18 maisons familiales, à toit plat, jumelées à quatre, à Ober-Winterthur: fr. 30.000.—.

b) Section Bâle: **Wohngenossenschaft Eglisee** a utilisé fr. 40.000.— contre un taux modéré pour ses groupes d'habitation de la Woba.

c) Section Berne: **Allgemeine Bau- und Wohngenossenchaft Bienne** a rendu la somme de fr. 15.000.— au courant de 1932.

d) Section romande: De la **Chaux-de-Fonds** il reste fr. 11.500.— à recevoir. **Fribonrg** a versé fr. 3.000.—, il reste encore fr. 4.000.— à rembourser. La **Société coopérative de la Maison familiale à Lausanne** a dû utiliser la somme de fr. 10.000.— pour une partie de l'année 1932. La somme de fr. 20.000.— n'a pas varié pour la **Société coopérative de Genève** pour sa **Cité-Vieusseux**

e) Suisse centrale: **Allgemeine Baugenossenschaft Lucerne** a encore utilisé cette année les fr. 26.000.— qu'elle avait obtenus.

Il n'y a pas de perte à signaler.

Index des prix de construction.

Les recherches du Bureau de statistique de la Ville de Zurich ont été terminées cette année. Le résultat en a été publié dans le No 8 du mois d'août 1932 de « Das Wohnen ». Une étude par le comité central devenait donc superflue.

Caisses d'épargne de construction.

Le problème des crédits de construction selon le nouveau système introduit par ce que nous appelons, à défaut de terme plus exact, les caisses d'épargne de construction, a fait l'objet d'un rapport de M. Grueter, du Département fédéral des finances, lors de notre dernière assemblée. Ce rapport a été publié dans le no 8, en août 1932, de « Das Wohnen ».

Les comparaisons avec le système coopératif ont permis de conclure que le système de crédit par épargne ne constituait guère un progrès dans le domaine financier, pour la construction. Si quelques privilégiés obtiennent les crédits rapidement, sous forme de versements garantis par hypothèques, c'est au détriment du grand nombre qui doit attendre d'autant plus longtemps.

Il est nécessaire de rendre attentif, en temps de crise, le petit épargnant, au danger qu'il court en engageant ainsi son avoir d'une façon qui exclut toute autre possibilité.

Conférences et publications.

Des conférences sur le problème du logement ont été tenues par diverses sections en liaison avec le Secrétariat suisse pour l'hygiène.

A l'occasion du voyage d'étude organisé par **l'Association internationale de l'habitation** celle-ci a publié un fascicule spécial de sa revue **Habitation et Construction** sur l'habitation en Suisse. La brochure est fort bien illustrée et contient des renseignements utiles sur ce qui s'est fait en Suisse dans le domaine de l'habitation.

Associations diverses.

Le secrétaire général de **l'Association internationale de l'Habitation** à Francfort s. M. dont nous sommes membres, est malheureusement décédé. La grande activité du Dr. Hans Kampfmeyer dans le domaine de l'amélioration du logement à déjà été soulignée dans notre Revue.

Les possibilités de fusion avec la **Fédération internationale pour l'urbanisme** à Londres, ont été discutées dans une séance de décembre 1932 mais le résultat est encore négatif. Il existe, dans l'Association même, des résistances qui devraient être écartées en raison de l'importance d'une collaboration de ces deux sociétés.

Le voyage organisé par l'Association n'a malheureusement pas réuni un nombre de participants très grand, ce qui s'explique par les conditions économiques actuelles.

Nous avons toujours de bons rapports avec le Secrétariat suisse pour l'hygiène et le Cartel suisse d'hygiène sociale. Enfin, nous sommes devenus membres de l'Association suisse de politique sociale.

Législation.

Il est question de reviser dans le **Code suisse des Obligations** tout ce qui concerne la Société de forme coopérative. Le Comité central a étudié l'avant-projet de cette loi, tout particulièrement dans le but d'y faire introduire des dispositions en faveur des coopératives ayant un caractère d'utilité publique. Après consultations des juristes faisant partie du Comité, il n'a pas été donné de suite à cet examen, qui a révélé que les solutions proposées constituent une amélioration sensible de la législation actuelle.

Le Président: Dr. H. Peter.

(Trad. d. l. Réd.)

Comptes annuels au 31 décembre 1932

Actif:

Caisse	Fr.	574.30
Compte de chèques	»	5,548.95
Compte en banque	»	3,604.90
Titres	»	100.—
Mobilier	»	1.—
	Fr.	9,829.15

Profits et Pertes.

Cotisations des membres	Fr.	4,568.—
Intérêts	»	356.90
Neuland-Verlag AG., Zurich:		
Participation au bulletin «Das Wohnen»	»	1.000.—
	Fr.	5,924.90
Frais généraux	»	4,967.93
Solde créditeur	Fr.	956.97

Fortune.

Fortune au 31 Décembre 1931	Fr.	8,872.18
Fortune au 31 Décembre 1932	»	9,829.15
Accroissement du capital	Fr.	956.97

Passif:

Capital:		
Fortune	Fr.	9,829.15
	Fr.	9,829.15

Fonds de roulement.

Section Bâle	Fr.	44,000.—
Section Romande:		
Coopér. d'Habitation, Chaux-de-Fonds	»	13,000.—
Coopér. d'Habitation de Genève	»	13,500.—
Coopér. d'Habitation de Fribourg	»	4,000.—
Maison Familiale de Lausanne	»	5,000.—
Allgem. Baugenossenschaft, Lucerne	»	26,000.—
Zürcher Kantonalbank, Zürich	»	94,500.—
	Fr.	200,000.—
Intérêts	»	1,142.—
Etat de la caisse au 31 Décembre 1932:	Fr.	201.142.—

Zurich, le 31 Décembre 1932.

Le Caissier: J. Irniger.

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

Rapport sur l'exercice 1932

(Résumé d. l. Réd).

Notre société a continué de manifester son activité d'une façon intense pendant l'année qui vient de s'écouler .Nous avons en effet terminé la construction du groupe de Couchirard, qui représente, avec ses 125 logements, le plus grand des groupes bâtis par notre société depuis sa fondation, et commencé, en décembre, la construction de celui du Pré-d'Ouchy, selon décision de la dernière assemblée générale.

Administration.

Le Conseil d'administration a tenu 6 séances, et le Comité de direction s'est réuni 44 fois. Le Comité et la Commission technique ont joui, comme d'habitude, de l'hospitalité de nos dévoués architectes, qui ont assisté à toutes les séances où leur présence était indispensable, et nous ont accordé sans marchander leurs conseils et leur collaboration. Nous les en remercions ici bien sincèrement.

La Commission technique a traité, dans 3 séances, un certain nombre de questions relatives surtout au groupe de Couchirard. La Commission des logements a procédé à plusieurs inspections, et celle des locataires a dû — malheureusement — siéger trois fois pour trancher des contestations entre locataires, toujours regrettables dans une organisation comme la nôtre où l'esprit de compré-