

Union Suisse pour l'Amélioration du Logement : rapport sur l'exercice 1933

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **7 (1934)**

Heft 5

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

Union Suisse pour l'Amélioration du Logement.

Rapport sur l'exercice 1933. (Résumé).

1. Le marché des logements en Suisse.

La crise du logement est passée. D'après les chiffres officiels de la « Vie Economique », les 31 villes suisses de plus de 10,000 habitants ont, en 1933, construit 9,430 logements au lieu de 13,230 en 1932, ce qui correspond à un recul de 28,7 %.

Cette diminution est particulièrement accentuée pour les constructions ayant caractère d'utilité publique. Elle a été, en 1933, de 29 %, et sa part dans la production générale a diminué de 9,2 % contre 3,5 % en 1932. Les habitations construites avec l'aide des finances publiques, accusent un même recul (9,5 % contre 3,1 %). Le nombre des constructions municipales étant insignifiant, la production pour l'année 1933 a été presque exclusivement entreprise par l'industrie privée (96,5 % contre 90,2 % l'année précédente). Cela prouve, par conséquent, que les Sociétés Coopératives d'Habitation se montrent prudentes dans leur programme de construction. Les logements nouvellement construits sont pour les deux tiers des appartements de 1 à 3 pièces et cuisine; ceux de 3 pièces représentent à eux seuls le 37,4 %. Les appartements 2 pièces et cuisine atteignent presque un quart et ceux de 4 pièces et cuisine un cinquième de l'ensemble des logements.

Ce fort recul dans la construction a empêché l'augmentation du nombre des appartements vacants. A Zurich, le pourcentage en appartements vacants se montait au 1^{er} décembre 1933 à 2,43 % contre 3,04 % l'année précédente. Au commencement de l'année 1934, une légère augmentation dans l'activité de la construction s'est fait sentir, mais une grande prudence est à conseiller: les nouvelles habitations doivent avant tout être bon marché.

2. Formation du prix des loyers.

La question du prix des loyers devient de plus en plus importante. Ceux-ci doivent être établis en meilleure conformité avec nos revenus. Un abaissement du taux des loyers est de toute nécessité, car nos possibilités de gains diminuent lentement, particulièrement à cause de la concurrence étrangère.

Notre économie générale s'affaiblit toujours plus et cette apparition n'est pas passagère comme celle d'après guerre. Nous devons donc nous adapter à cette nouvelle situation, et plus vite nous le ferons, plus facile sera la transition. Dorénavant, l'habitation économique et saine sera davantage demandée que l'habitation confortable.

Pour les Sociétés Coopératives d'Habitation, la diminution des loyers constitue un problème difficile parce qu'elles ont calculé leur taux sur le prix de revient, sans tenir compte des fluctuations du marché des logements. Beaucoup d'entre elles ont dû payer très cher leurs premiers groupes de construction. Cependant la question est partout sérieusement étudiée et notre Union a fait une enquête à ce sujet par l'intermédiaire du Prof. Dr. Mangold, de Bâle (voir « Habitation » N° 10, décembre 1933).

3. Administration.

L'assemblée générale de notre Union, à Genève, en 1933, a été excellente. Malgré la grande distance pour les membres de la Suisse allemande, elle a été bien fréquentée. Encore tous nos remerciements à nos amis genevois pour leur hospitalité.

Le Comité Central a tenu 4 séances. Nous remercions vivement la démission de M. A. FREYMOND, président de la Section Romande, qui, depuis la fondation de l'Union, a fait un travail de pionnier en Suisse romande et nous a toujours aidés de ses conseils. Qu'il reçoive ici nos bien sincères remerciements. M. Freymond a été remplacé par M. Hoechel, à Genève. Ce dernier est depuis plusieurs années rédacteur du bulletin suisse romand de « l'Habitation ».

4. Membres.

La crise a jusqu'à présent amené peu de changement. Par contre, certaines institutions d'utilité publique nous ont avisés qu'elles se voyaient dans l'obligation de réduire leur cotisation à notre Union.

5. Organe de l'Union.

a) Les rapports avec l'éditeur de notre bulletin « Das Wohnen » étaient devenus peu à peu intenable. Malgré les efforts de notre rédacteur et les réclamations renouvelées, « Das Wohnen » périclitait peu à peu. Le mécontentement de nos membres risquait de provoquer des retraits d'abonnements importants, sans compter tout le dommage moral qu'aurait pu subir notre Union. Le contrat avec l'éditeur du Neuland Verlag fut donc résilié pour le 1^{er} octobre 1933. En même temps nous prenons contact avec la maison d'édition bien connue Guggenbühler et Huber (« Schweizer Spiegel-Verlag, Zurich »), avec laquelle nous avons conclu un contrat. Cette année, plusieurs numéros ont déjà paru par l'intermédiaire des nouveaux éditeurs, et nous avons constaté que ceux-ci n'ont pas ménagé leur peine. Mais que nos membres n'oublient pas que la prospérité de notre bulletin dépend de leur fidélité et de leur collaboration.

b) L'organe romand de l'Union « L'Habitation » a terminé sa 6^{me} année. C'est le Comité de la Section Romande qui a pris la responsabilité de l'édition.

6. Maisons types.

Le fonds de roulement fédéral a été utilisé de la façon suivante pour 1933:

a) **Section Zurich :** Coopérative d'Habitation « Heimstätten », à Winterthur, a utilisé une part de Frs. 30.000.— pour la 4^{me} étape de 18 maisons familiales, adossées (à 3 mitoyens) et toits plats, à Oberwinterthur. La Coopérative d'Habitation « Familienheim », Zurich, a reçu à disposition pour sa 8^{me} étape de construction de 74 maisons familiales

de 3, 4 et 5 pièces et cuisine, la somme de Frs. 50.000.—. Il s'agit de logements économiques situés au Frisenberg, près Zurich. L'estimation du groupe est de Frs. 150.000.— et la seconde hypothèque est fournie par la ville.

La Société Coopérative générale d'Habitation, Zurich, a construit une maison locative avec jardin d'enfants de 7 appartements de 2, 3 pièces et cuisine, à Entlisberg, près Zurich, ainsi qu'une maison locative avec 2 jardins d'enfants et 8 appartements, à Oerlikon. Le coût est prévu à Frs. 176.000.— et 278.000.—. Nous avons accordé un crédit de Frs. 30.000.—.

- b) **Section Bâle:** La part de Frs. 44.000.— a été attribuée à la Coopérative d'Habitation „am Hackberg», à Riehen, pour 18 maisons familiales de 3 et 4 pièces et cuisine, et 4 maisons collectives avec appartements de 2, 3 et 4 pièces et cuisine. Le devis est de Frs. 543.000.—.
- c) **Section romande:** Le montant investi à La Chaux-de-Fonds a encore diminué; il est tombé à Frs. 9.500.—. Malgré la promesse reçue, nous n'avons pas encore de paiement de Fribourg, dont les engagements se montent encore à Frs. 4.000.—. La Société Coopérative de Genève continue à utiliser un crédit de Frs. 20.000.—.
- d) **Suisse centrale:** La Société Coopérative générale d'Habitation de Lucerne a utilisé pour sa colonie «Breitlachen» (144 logements ouvriers et 114 logements moyens) un crédit de Frs. 26.000.—. Cette somme a été augmentée de Frs. 14.000.—, soit au total Frs. 40.000.— pour la nouvelle colonie de «Himmelrychmatte», avec 40 logements, dévisée à 1,094 million.

7. Colonie pour chômeurs.

L'initiative pour la construction éventuelle de maisons familiales par des chômeurs, telle qu'elle se pratique à l'étranger, est partie en Suisse de la Commission Familiale de la Société d'Utilité Publique Suisse. Si tentante que fût l'entreprise, l'examen démontra qu'il existait de sérieux obstacles, surtout en ce qui concerne les frais de construction et le financement. Un effort personnel important et des subsides de l'Etat sont les conditions indispensables pour sa réalisation. Notre Union, pas plus que nos sections et coopératives, ne peut prendre sur elle les risques d'une telle action. Nous nous sommes donc bornés à donner les renseignements sur les expériences faites dans les autres pays et sur les conditions techniques et économiques nécessaires à la construction de telles colonies en Suisse.

8. Collaboration entre les Associations.

Le mouvement pour la réglementation des grands magasins, et particulièrement l'arrêté fédéral du 14 octobre 1933 sur l'interdiction d'ouverture et

d'agrandissement de grands magasins (uniprix et magasins à multiples succursales) a eu des conséquences inattendues sur l'activité et le développement de quelques-unes de nos coopératives. Pour empêcher des restrictions injustifiées dans le domaine coopératif, des partisans des coopératives ont pris contact avec la Société Coopérative Suisse de Consommation, à Bâle, en vue de soumettre au Conseil Fédéral un exposé sur l'importance du mouvement coopératif et demander protection. Dans ces discussions, notre Union a pris une part active.

9. Conférences, publications.

Nous avons recommandé aux sections l'organisation de conférences appropriées sur les problèmes du logement, en collaboration avec la Société Centrale d'Hygiène. Une brochure de M. Zulauf, Bâle, sur «Les bases financières et la comptabilité des sociétés coopératives» a été éditée par la section de Bâle.

10. Associations.

La fusion des deux associations internationales pour le logement et l'urbanisme n'a pas encore eu lieu cette année, car des rivalités nationales se font sentir jusque dans ce domaine.

Nos relations avec les diverses associations suisses ayant des buts analogues aux nôtres sont restées les mêmes. Nous avons refusé de collaborer au Cartel pour la protection des locataires et l'impôt de crise estimant cette action incompatible avec notre neutralité politique.

Comptes annuels au 31 décembre 1933.

ACTIF :	
Caisse	Fr. 257.95
Compte de chèques postaux	» 4,899.20
Compte en banque	» 3,713.—
Titres	» 100.—
Mobilier	» 1.—
	<hr/>
	Fr. 8971.15
PASSIF :	
Compte capital	Fr. 8971.15
	<hr/>
	Fr. 8971.15

Comptes de Pertes et Profits.

Cotisations	Fr. 4,531.—
Intérêts dépôts	» 108.10
Intérêts compte de chèques	» 16.—
Garanties pour annonces: (Schweizer-Spiegel Verlag)	» 250.—
	<hr/>
	Fr. 4,905.10
Frais généraux	» 5,763.10
Perte	Fr. 858.—

Compte de fortune.

Fortune au 31 décembre 1932	Fr. 9,829.15
Fortune au 31 décembre 1933	» 8,971.15
	<hr/>
Diminution de fortune	Fr. 858.—

Compte du Fonds de roulement (Prêt de la Confédération).

ACTIF :

<i>Section Bâle :</i>	
Société Coopérative am Hackberg	Fr. 44,000.—
<i>Section Romande :</i>	
Section La Chaux-de-Fonds	» 9,500.—
Société fribourgeoise des Arts et Métiers. »	4,000.—
Société Coopérative d'Habitation, Genève. »	20,000.—
<i>Section Zurich :</i>	
Société Coop. Familienheim	» 50,000.—
Société générale Coop. d'Habitation	» 40,000.—
<i>Lucerne :</i>	
Banque Cantonale, Zurich	» 33,646.30
	<hr/>
	Fr. 201,146.30

PASSIF :

Caisse Fédérale, Berne:	
Fonds de roulement	Fr. 200,000.—
Intérêts	» 1,146.30

Fr. 201,146.30

Société genevoise pour l'Amélioration du Logement. Rapport annuel du président pour l'exercice 1933.

Mesdames et Messieurs,

Parmi les bouleversements de toute nature, sociaux, familiaux, économiques, de l'époque actuelle, ceux qui tendent à remanier les conditions de l'habitat humain sont certainement parmi les plus apparents. Cela est surtout vrai pour les logements dans les agglomérations; à la campagne et chez les populations plus primitives ces changements sont moins évidents.

Les éléments principaux de ce remaniement, facteurs où il serait illusoire de chercher à discriminer ce qui est cause de ce qui est effet, nous paraissent être: exigences de l'hygiène moderne, aspiration générale vers la vie agréable, limitation des naissances, circulation plus intense dans les rues, « commercialisation » de quartiers entiers, exode rural, révolutions économiques...

Chacun de ces chapitres pourrait être pris comme fil conducteur dans l'étude du problème du logement. Mais nous voulons nous occuper de ce problème d'une façon toute générale, et le considérer comme une sorte de résultante d'un ensemble de facteurs enchevêtrés, souvent opposés. Si nous cherchons à définir en peu de mots la tendance générale du mouvement à cette heure, nous pouvons dire ceci:

S'il fut une époque, pas reculée du tout, où les nouvelles connaissances dans le domaine de l'hygiène (tuberculose en particulier) rendaient urgente une action sur l'opinion publique, sur celle des gouvernements et des législateurs comme sur celle des particuliers, on peut constater qu'aujourd'hui ces mouvements d'opinion ne sont plus d'une aussi absolue nécessité. L'utilité hygiénique et morale du logement convenable n'a plus besoin d'être répétée toujours à nouveau: l'opinion est faite... en principe: *il faut* des logements sains et agréables à habiter, aussi bien pour les moins favorisés par la fortune que pour les autres — plus même pour les premiers que pour les seconds, puisqu'ils ne peuvent si facilement voyager, aller en vacances, promener leurs enfants dans les parcs, etc. — et il les faut économiques,

Aussi bien constate-t-on que l'on est actuellement dans une **période de réalisation**. Il n'est plus d'un si urgent besoin de faire campagne pour convaincre, pour faire agir le législateur, pour démontrer la nécessité de certaines démolitions. C'est la **mise en œuvre pratique** qui pose aujourd'hui des problèmes toujours nouveaux. Plus encore qu'étudier ce qu'il faudrait faire, il faut apprendre ce qui s'est fait en tel ou tel pays ou en telle ville, quelles expériences, bonnes ou mauvaises, ont pu être faites, et quels enseignements il faut tirer.

Le mouvement de l'Amélioration du Logement est aujourd'hui avant tout une discipline d'ordre technique, je veux dire mettant à contribution la science du technicien de la construction et de l'économiste; alors que primitivement ce fut l'hygiéniste qui eut à combattre au premier rang.

Voilà quelques considérations générales qui peuvent vous paraître banales, donc superflues. Je les expose néanmoins, Mesdames et Messieurs parce qu'en elles est la clé de toute l'activité actuelle de notre groupement.

D'abord ce fait regrettable que le nombre de nos membres est en diminution. On tendrait, semble-t-il, à penser que ces questions ne sont plus actuelles du tout, que l'époque héroïque est passée; que l'habitat salubre, agréable, économique, est entré dans la marche inéluctable des choses; qu'il n'a plus besoin de propagandistes... Que ceux qui seraient portés à raisonner ainsi veuillent bien se dire que les progrès réalisés jusqu'ici le sont surtout dans le domaine de l'opinion et de la volonté publiques, mais que le progrès effectif que nous voulons ne se crée que peu à peu, péniblement souvent, et que de fâcheux retours vers des habitudes périmées sont toujours à craindre sous l'influence des difficultés économiques de l'époque. Qu'ils se disent que les progrès, même une fois mis en train, ne se font pas tout seuls; ils demandent à être stimulés, guidés, solidement exécutés. Il y a du travail pour nous. **Il faut rester dans le mouvement** mieux encore: lui **procurer de nouveaux et zélés adeptes**.