

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: 4

Artikel: Les nouvelles actions pour la construction de logements de la ville de Zurich

Autor: Peter, J.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124748>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.01.2025

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



Cité municipale d'habitation Heiligfeld, avec maisons-tours. Office de construction de la ville de Zurich. Professeur A. H. Steiner. Année de construction: 1955. Etude très poussée d'une construction diversifiée, et grands espaces verts. (Cliché Das Wohnen.)

LES NOUVELLES ACTIONS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DE LA VILLE DE ZURICH

La revue Das Wohnen, organe allemand de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, publie sous ce titre un article très intéressant de M. Jakob Peter, ancien président central de l'Usal, et directeur des Finances de la ville de Zurich, dont l'activité dans le domaine du logement a été déterminante ces dernières années. Nous pensons intéresser nos lecteurs, insuffisamment renseignés sur l'immense développement de la construction coopérative ou communale de Zurich, en publiant ci-dessous une traduction libre de l'article de M. J. Peter.

M. W.

Après la seconde guerre mondiale, l'encouragement à la construction de logements par la ville de Zurich ne se poursuivit pas d'une façon régulière. A la période d'intense aide à la construction des années 1943 à 1952, suivit un arrêt de presque cinq années qui se termina seulement en 1957 lors de l'entrée en vigueur de nouvelles mesures d'aide à la construction. Nous devons nous reporter à l'année 1952, afin de comprendre cette longue période d'inactivité.

Après le rejet de l'arrêté fédéral de janvier 1950, proposant de continuer le subventionnement à la construction, le Con-

seil communal zurichois décida également à la majorité d'arrêter le soutien de la construction de logements.

Un crédit pour une nouvelle action importante fut présenté par la Municipalité, au printemps 1952, mais rencontra pour la première fois une opposition considérable. Le projet traîna jusqu'en automne devant une commission et fut finalement soumis au Conseil communal et aux électeurs sous une forme fortement réduite.

Entre temps, plusieurs fractions du Conseil communal avaient décidé de créer une «Fondation pour l'encouragement à la construction de logements bon marché *sans aide officielle*». On promit aux électeurs que cette fondation construirait 600 logements qui seraient aussi bon marché que les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics. Cette fondation espérait qu'il serait possible, dans un délai rapproché, de renoncer dorénavant totalement à des subventions à la construction. La fondation voulait, comme dit ci-dessus, amorcer le retour à la construction de logements rentant entièrement leurs frais de construction avec les loyers.

Les suites de cette initiative furent sans doute autres que celles attendues par ses créateurs! Elle freina bien la construction de logements subventionnés, mais la production de logements à bon marché ne se produisit pas, comme le démontre la statistique des logements construits avec ou sans aide officielle de 1948 à 1952, et de 1953 à 1957.

La construction subventionnée recula rapidement et tomba de 46% pendant la période 1948-1952, à 15% pour les cinq années suivantes. D'un autre côté, la production de logements non subventionnés augmenta, il est vrai, mais la production totale diminua. Ce recul eut pour effet qu'à la fin de 1952, le pour-cent des logements vides était extrêmement bas, et les besoins non satisfaits toujours grandissants, aggravés qu'ils étaient par la démolition de nombreux logements anciens. Cette situation provoqua une pénurie telle que la ville de Zurich n'avait jamais connue auparavant.

Il faut remarquer à ce sujet que les logements construits sans subvention étaient sans exception à loyers chers, comme partout ailleurs. L'initiative «explosive» de la fondation n'avait donc eu aucun résultat digne d'être relevé. Celle-ci avait même beaucoup de peine à construire les 600 logements annoncés. Elle n'y arriva qu'avec l'aide de la ville, qui mit à sa disposition, dans trois cas, des terrains bien au-dessous de leur valeur réelle.

Afin de ne pas être mal compris, je reconnais que les efforts tendant à construire sans aide officielle des logements bon marché étaient louables. Mais la faute de cette action fut d'abord d'être politique, et d'être liée à la suppression de la construction subventionnée. Elle porte sa part de responsabilité dans l'aggravation actuelle du marché du logement à Zurich.

Crédits pour nouvelles actions

La prétention de pouvoir bâtir des logements de bonne qualité et bon marché sans aide officielle souleva dès le début de forts doutes, d'autant plus que le coût de construction montait sans cesse. Des entrepreneurs et des bailleurs de fonds purent consentir *momentanément* des sacrifices afin d'atteindre le but politique de la suppression de l'aide officielle. Mais on ne pouvait s'attendre à l'efficacité de ces actions de bienfaisance, ni dans le temps, ni en grandes quantités. Il devint rapidement évident que l'aide de la ville serait de nouveau nécessaire.

Sitôt que la Municipalité se rendit compte de ce fait, elle s'employa à trouver les bases de crédit pour de nouvelles actions d'aide à la construction. Déjà en 1954, elle proposa au Conseil communal de mettre à disposition des coopératives d'habitation un montant de 30 millions à titre de prêts, au même taux que celui auquel empruntait la ville à ce moment. Le conseil accepta ce projet, et le taux fut fixé à 2,9%. Les prêts furent consentis pour le financement total des projets jusqu'à concurrence de 94% du coût de construction, à ce taux réduit. Mais le financement total par la ville ne plut

pas aux banques, et ces prêts ne furent pas accordés. Pourtant, il s'avéra plus tard, en temps de restrictions monétaires, que ce système représentait un allègement pour les banques!

En 1955, un crédit de 5 millions fut accepté par les électeurs afin de permettre un nouvel encouragement de la construction à but social, soit par les coopératives, soit par la ville elle-même. Ainsi, les crédits pour de nouvelles actions étaient à disposition.

Deux mille logements à encourager en 1957

La restriction de l'aide officielle en 1952, ainsi que la hausse constante du coût de construction et la difficulté de trouver des terrains à construire, provoqua une diminution considérable de l'activité des coopératives d'habitation. Celles qui avaient comme but de continuer à collaborer pour combattre la pénurie de logements, durent d'abord se remettre à étudier leurs projets et à renoncer provisoirement à de nouvelles actions. C'est ainsi que les demandes d'aide ne parvinrent qu'après un très long temps. La pénurie de logements s'aggrava d'une telle façon durant les années 1955-1956 que la ville se trouva obligée d'accélérer la construction de nouveaux logements communaux.

Ce ne fut donc possible qu'en 1957 d'utiliser les crédits qui avaient été votés en 1954-1955. La ville elle-même construisit quatre colonies d'habitations comprenant 800 logements à but social avec l'aide des subventions votées par la commune dans le crédit de 5 millions. Trois de ces colonies furent données pour la première fois à forfait à des entreprises spécialisées dans la construction de logements. A côté de cela, les coopératives construisirent en tout 1200 logements, en partie à but social, avec les subventions du crédit de 5 millions et en partie en logements ordinaires avec les prêts à taux réduit du crédit de 30 millions. Le Conseil communal vota heureusement tous ces projets à l'unanimité. Un des projets communaux fut remis à forfait à un groupe d'entrepreneurs en relation avec la Fondation pour la construction de logements bon marché sans aide officielle.

De cette façon, la ville obtint des logements bon marché et la fondation put enfin terminer son programme de 600 logements. Les actions qui, au début, devaient œuvrer séparément ont dû finalement, sous la pression des nécessités, travailler en commun! Cette leçon ne restera pas sans effet. Il est seulement dommage qu'il ait été perdu un temps précieux pendant toutes ces discussions. Si l'on avait pu construire de 1952 à 1957 quelques milliers de logements avec aide officielle, on aurait pu remédier à la très mauvaise situation actuelle. On peut s'attendre que, pendant les années 1958-1959, une détente intervienne dans le secteur de la production des logements à bon marché.

Prévisions pour les années 1960 à 1961

Les expériences des années 1952 à 1957 ont prouvé comme il est difficile et long de mettre en activité de nouvelles actions sitôt qu'un arrêt se produit. Les crédits qui avaient été votés en 1954-1955 n'ont déployé leurs effets pratiquement qu'environ quatre années après, c'est-à-dire jusqu'au moment où les logements purent être occupés. De cette expérience on doit retenir que, de plus en plus, étant donné les conditions urbaines, *on doit prévoir à très longue échéance les crédits nécessaires, étant donné la longueur de leur réalisation.*

Les actions ultérieures doivent déjà être étudiées avant que les actions en cours soient terminées. Cela obligea la Municipalité à présenter au Conseil communal en 1957 un projet concernant l'encouragement à 2000 nouveaux logements qui devront être prêts à être habités dans les années 1960-1961. Ce nouveau projet est déjà lié à la future action fédérale.

Comme on le sait, cette action prévoit une réduction du taux de l'intérêt pendant vingt ans. Elle permettra d'édifier en chiffre rond 500 logements, auxquels participeront la Confédération, le canton et la commune, à raison de 0,66% chacun pour l'abaissement du taux de l'intérêt. Mais comme cette action fédérale, en ce qui concerne le nombre des loge-

ments édifiés grâce à son aide, est réellement maigre, il est déjà prévu que la ville seule ou avec une aide partielle du canton, abaissera le coût de 1500 autres logements. Le crédit total se monte à 9,6 millions; il doit permettre un abaissement de taux de l'intérêt de 480 000 fr. annuellement (pendant vingt ans). Il est prévu de faire 1200 logements à but social et 800 logements dits ordinaires. Comme l'aide du canton n'est pas encore connue, les règles pour la nouvelle action seront fixées plus tard.

Pour la première fois, il est prévu dans le projet qui est encore à soumettre aux électeurs une disposition par laquelle l'aide à la construction de logements édifiés dans d'autres communes que celle de Zurich, peut être accordée, à condition que les coopératives qui construiraient hors du territoire communal s'engagent à remettre les quatre cinquièmes de leurs logements à des familles qui travaillent dans la ville de Zurich, moyennant quoi elles jouissent des mêmes avantages que pour les logements construits sur territoire communal. Il doit s'agir dans ces cas de projets vraiment intéressants et il ne doit pas y avoir plus d'un tiers des 2000 logements prévus construits en dehors du territoire communal. Il est possible que cette disposition entraîne des discussions; elle découle des conditions spéciales de la ville de Zurich.

Etant donné les difficultés d'obtenir des terrains sur le territoire communal, il n'y a aucune possibilité que les 2000 logements soient construits rapidement, si cette solution n'est pas admise. Nous nous représentons que certaines autorités communales ne voient pas d'un bon œil cette innovation alors qu'elle sera sans doute acceptée avec satisfaction par les employés et les ouvriers. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'une nouvelle orientation de principe dans le sens que la ville dorénavant soutiendra la construction de logements dans toute la région.

Il sera juste à l'avenir que la construction de logements par les communes soit réalisée par elles sur leur propre territoire. Mais comme dans les communes environnantes il manque très souvent les bases financières et d'organisation, nous estimons que c'est la tâche de la ville de Zurich de compléter momentanément cette lacune. Que cette nouveauté trouve un écho ou pas, elle constitue en tout cas une innovation digne d'intérêt dans le sens d'une décentralisation et d'un décongestionnement des habitations. Nous attendons que cette solution, en relation avec d'autres problèmes liés au «planning» régional, provoque d'autres essais intéressants.

J. Peter.

CLOCHERS D'AUJOURD'HUI

L'architecture des lieux de culte, de nos jours, subit une révolution qui en modifie entièrement les structures. Le béton armé prend, là aussi, le pas sur la pierre de taille. Des lignes nouvelles caractérisent ces constructions, et les églises de Ronchamp, d'Audincourt, en France, de Bonfol, parmi d'autres de notre pays, attirent l'attention d'une manière toute particulière.

Dans un article qu'il intitule « Jalons pour une architecture chrétienne » (Vie protestante), Claude Richoz écrit entre autres :

En diverses régions de notre pays, on a pu assister, ces dernières années, à des manifestations inspirées par les tendances de l'art sacré contemporain : construction d'églises témoins, expositions, débats, visites commentées.

Si le public estime que les architectes de notre temps lui font passer un mauvais quart de siècle, il serait opportun de lui rappeler qu'en cette matière, pendant de longues années, il n'a guère eu l'esprit en éveil, qu'il a oublié de crier pendant au moins cinquante ans, époque relativement proche dont nous subissons les vestiges écœurants. Cela est encore plus vrai pour ce qui concerne l'aspect des sanctuaires religieux.

Mais le règne du faux antique, avec colonnes ne supportant rien, péristyle sans nécessité, moulures prétentieusement grecques, bref l'âge de l'indigeste pâtisserie qui prévalait encore en architecture au début de notre siècle, appelait un coup de balai, un réveil qui fut, étant donné les circonstances et le goût officiellement couronné, d'autant plus spectaculaire et d'autant plus sonore. L'académisme, qui avait plongé dans le même bourbier architecture, peinture et sculpture, allait être foudroyé, et son incinération entourée de retentissantes jérémiades.

Cette salubre vague de fond allait aussi bousculer les formules de l'architecture religieuse. L'aspect des églises et des temples allait se transformer, comme changeait la physiologie des écoles, des usines et des maisons d'habitation.

D'une part, un esprit nouveau animait les artistes. D'autre part, des matériaux singuliers s'offraient aux architectes, et le béton, entre autres, ouvrait la porte à des expériences hardies. Quelles vociférations, alors, se firent-elles entendre de la bouche de critiques éminents, encouragés par la voix de simples particuliers désarçonnés. Nous entendons encore ces échos, mais nous avons tout lieu de croire qu'ils mourront avec cette génération.

Sans nul doute, nous avons contracté une dette de reconnaissance envers la légion des téméraires novateurs. Ils ont souvent œuvré solitaires, et quelles que fussent leurs erreurs au départ, leur persévérance, couverte de crailleries, nous a ouvert une voie royale.

Malgré une sympathie naissante pour l'architecture moderne, lorsqu'une paroisse décide l'édification d'un temple, quelles ne seront pas les critiques qu'on infligera au plan d'un architecte audacieux. Il y a longtemps que la carrière du village est abandonnée, qu'on ne construit plus en pierres du pays, et toutes les constructions nouvelles des lieux de culte en font foi comme leurs formes prouvent que les nouvelles conceptions se généralisent. Mais on tient encore, par un romantisme qui n'a rien à voir avec la foi, au vieux clocher pointu, bruni, où monte une envahissante vigne vierge. On est sur le chemin d'exiger que l'architecte oublie notre temps et bâtisse un souvenir en forme de temple, réminiscence d'une époque dépassée.

Le signe est heureux, soulignons-le, que l'on se préoccupe d'art sacré, d'architecture religieuse, dans nos communautés paroissiales, que des conférences, des visites et des expositions éveillent les esprits, de telle façon qu'au moment venu, l'édifice projeté par une paroisse soit voulu comme un témoignage de notre temps, propice à la célébration des cultes, pour nous et pour les générations futures. Puisque construire, c'est non seulement répondre à nos besoins, mais voir l'avenir.