

Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1958

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **31 (1959)**

Heft 6

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.

Rapport annuel 1958

1. MARCHÉ DU LOGEMENT ET ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION

Les restrictions de capitaux en 1957 et l'attente d'une action fédérale pour l'encouragement à la construction de logements ont provoqué un recul sensible de la construction en 1958 et aggravé la situation du marché du logement.

Le nombre des appartements vacants est tombé à zéro pratiquement partout. Il n'y a plus d'évaluation possible des besoins et l'on ose à peine déterminer le nombre des appartements qui devraient être construits pour obtenir une situation à peu près normale sur le marché du logement.

Dans les communes de plus de 1000 habitants, un total de 23 176 logements neufs ont été construits. Le recul est de 34 % pour les localités de plus de 2000 habitants, et de 30 % pour celles de 1000 à 2000 habitants.

Sept cent soixante-trois appartements ont été réalisés par des transformations, mais 2208 ont été démolis. Le nombre net des nouveaux logements est ainsi de 21 731.

Le recul atteint aussi bien les maisons familiales que les immeubles locatifs et commerciaux.

Les chiffres suivants concernent la construction dans les communes de plus de 2000 habitants :

Celles-ci ont construit en moyenne 525 logements contre 584 l'année précédente.

La Confédération et les cantons 156 contre 55.

Les sociétés de construction 2192 contre 3035.

Les autres personnes juridiques 7686 contre 13 706, et les particuliers 10 070 contre 13 758.

Mille sept cent septante-huit logements, contre 2088, ont été construits avec l'aide financière des pouvoirs publics, et 18 170, contre 28 411, l'ont été sans cette aide.

La part de la construction de logements revenant aux coopératives atteint 10,6 %.

2. MARCHÉ DES CAPITAUX

Au début de l'année 1958, le marché des capitaux s'est desserré et les taux d'intérêt furent quelque peu diminués par le fait de l'arrivée de capitaux étrangers, du remboursement d'emprunts fédéraux et des facilités accordées aux banques par la Banque Nationale. L'offre la plus élevée se manifesta principalement dans les taux d'intérêt des emprunts par obligations. Les banques cantonales ont maintenu le taux de 3 3/4 % pour les anciennes hypothèques et de 4 % pour les nouveaux prêts hypothécaires en premier rang. Il fut ainsi à nouveau plus facile d'établir le plan financier de projets de construction d'habitations à caractère social.

3. ENCOURAGEMENT A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le retard de l'application des mesures destinées à encourager la construction de logements économiques proposées par la Commission fédérale du contrôle des prix en 1956, eut des conséquences défavorables sur les constructions de logements à caractère social. Le message du Conseil fédéral adressé aux députés aux Chambres portait la date du 28 juin 1957. L'arrêté fédéral, celui du 31 janvier 1958. L'ordonnance d'exécution fut adoptée le 11 juillet 1958, de sorte que ce n'est que le 1^{er} août 1958 que l'arrêté fédéral pouvait entrer en vigueur. Les cantons durent alors adapter leurs lois et règlements à l'arrêté fédéral. Pour ces différentes raisons, l'action de la Confédération ne pourra montrer son efficacité qu'en 1959. L'incertitude et le manque de renseignements sur la politique des subventions eurent pour conséquence de retarder la réalisation de nombreux projets qui auraient pu être construits même sans l'aide de la Confédération.

Malgré les espérances, il n'y a que peu de projets qui pourront être réalisés avec l'action de la Confédération. Cette action peut se résumer de la façon suivante : Pendant quatre ans, il sera possible de subventionner chaque année 2500 appartements ; l'aide consiste en une contribution périodique à la rétribution des capitaux investis. Il s'agit d'un intérêt annuel pouvant atteindre 2/3 % du total des investissements nécessaires à la construction. Cette aide est limitée à une durée maximum de vingt ans. Il est encore fait la réserve que les cantons fournissent, avec les communes, une prestation au moins deux fois égale à celle de la Confédération.

La préférence devra être donnée aux appartements destinés aux familles comptant au moins trois enfants mineurs. Les conditions de location devront prévoir cette disposition. Le revenu du locataire ne dépassera pas le montant du loyer multiplié par cinq. A ce revenu on ajoutera 750 fr. par enfant mineur. Actuellement, les salaires sont tels que la location de ces appartements ne sera probablement possible qu'à des familles ayant plusieurs enfants et un gain particulièrement modeste.

Une délégation de l'USAL présenta à M. Holenstein, président de la Confédération, une demande d'assouplissement de ces limites de revenus. Cette démarche n'eut malheureusement pas le succès désiré.

L'action de la Confédération a toutefois eu pour conséquence d'encourager à la fois les cantons et les communes à s'intéresser à nouveau à la construction de logements. Ces corporations de droit public ne se

sont pas limitées aux prescriptions fédérales, elles ont parfois trouvé seules les voies et moyens pour encourager la construction de logements à caractère social.

Il est à espérer que les autres dispositions de la Commission fédérale du contrôle des prix sur l'encouragement à la construction trouveront également un accueil favorable auprès de la Commission fédérale de construction de logements instituée par le Conseil fédéral.

Vu que la situation du marché des capitaux s'est améliorée, les aides de financement prévues par l'arrêté fédéral deviennent peu à peu sans effet. Il surgira de nouvelles difficultés dans les cas où les communes n'auront ni accordé de prêts, ni cautionné d'hypothèques en deuxième ou troisième rang.

4. CONTROLE DES PRIX

Le Département fédéral de l'économie publique a adressé aux groupements économiques intéressés un questionnaire au sujet de la prolongation éventuelle du contrôle des prix et de la protection des locataires à partir de 1961, car les prescriptions légales en vigueur seront échues au 31 décembre 1960.

Notre Union est persuadée qu'il est indispensable de prolonger le contrôle des prix et la protection des locataires, car le marché du logement est encore extrêmement précaire, surtout dans les régions les plus peuplées de notre pays. Par principe, notre Union s'oppose également à toute nouvelle ordonnance qui réduirait l'effet des dispositions actuellement en vigueur. Notre réponse au Département fédéral de l'économie publique fut publiée dans le numéro 2/1959 de « Das Wohnen ».

5. FONDS DE ROULEMENT

Tandis qu'en 1954 des prêts sans intérêt pour un montant de 190 000 fr. étaient accordés à nos coopératives d'habitation, il n'y en eut durant le dernier exercice que pour 50 000 fr. Cette diminution ne nous prouve pas seulement un ralentissement de l'intensité de la construction par les coopératives, mais également le fait que, par suite du marché des capitaux, même la demande de prêts sans intérêt a diminué. Par ailleurs, nous avons dû constater que plusieurs demandes concernaient des projets ne donnant pas satisfaction. Souvent les coopératives de construction auxquelles ce fonds pourrait rendre de précieux services n'ont pas l'expérience nécessaire. Il n'était plus possible d'améliorer les projets soumis sans en retarder la mise en chantier. Considérant ces faits, le Comité central décida de modifier le règlement, les directives et la procédure des demandes. Selon les nouvelles prescriptions, les coopératives qui désirent obtenir un prêt du Fonds de roulement doivent adresser au secrétaire de l'USAL l'avant-projet afin de le faire examiner par un expert. Par ailleurs, le montant des prêts a pu être quelque peu élevé et la procédure simplifiée.

Cette modification des prescriptions concernant l'utilisation du Fonds de roulement correspond à un

vœu présenté par la Section de Schaffhouse à la dernière assemblée des délégués. Ce désir est maintenant partiellement réalisé.

Nous avons renoncé à demander au Conseil fédéral d'augmenter le crédit en faveur de notre Fonds de roulement, car au vu des demandes actuelles, nous estimons que le montant du fonds est encore suffisant.

6. OFFICE CONSULTATIF ET COMMISSION TECHNIQUE

Notre Office consultatif a été de plus en plus mis à contribution. Il a pu rendre de précieux services lors de la fondation de nouvelles coopératives d'habitation ou de construction. Les coopératives existant depuis plusieurs années nous demandent conseil pour des questions de gérance et à l'occasion de modifications de leurs statuts. Il est réjouissant de constater que de nombreuses coopératives ont des projets de construction à l'étude ; celles-ci s'adressent à nous au sujet de l'achat du terrain, du financement, des plans à établir et du subventionnement éventuel. Il est fréquent que des membres des autorités communales nous demandent conseil, car ils désirent déposer une motion visant à encourager la construction d'appartements à caractère social.

La Commission technique a continué de s'occuper des exigences minimums des pièces et des appartements. Elle étudia en outre les modifications des prescriptions du Fonds de roulement.

7. CENTRALE D'ACHATS

Le Comité central avait décidé en principe de créer une centrale d'achats pour grouper toutes les commandes, afin de faire bénéficier nos coopératives du rabais de quantité. Un essai d'achat collectif d'appareils et d'autres articles fut tenté par l'intermédiaire de l'USC, les sections furent invitées à donner leur opinion sur la solution proposée. Malheureusement il se révéla que la procédure était longue et se perdait dans les détails. Il en résulta que les sections ne témoignèrent que peu ou pas d'intérêt à ce genre d'achat collectif. Considérant ces motifs, le Comité central décida d'abandonner cette idée pour le moment.

8. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES DÉLÉGUÉS A BALE

Les journées de l'USAL, les 31 mai et 1^{er} juin 1958 à Bâle, avaient pour devise : « Lutter contre la pénurie de logements et le renchérissement. » L'assemblée des délégués vota une résolution approuvant l'action fédérale destinée à encourager la construction de logements à caractère social, mais elle considérait cette action comme insuffisante. Il fut demandé au Conseil fédéral de faire tout son possible pour éviter une nouvelle hausse du taux de l'intérêt hypothécaire. Un appel pressant fut adressé aux cantons et aux communes afin d'obtenir des terrains convenant à la construction de logements à caractère social.

Les délégués et les invités, au nombre de plus de 600, eurent la chance de bénéficier de deux magni-

(Suite page 27.)

Rapport annuel de l'USAL

(Suite de la page 12.)

fiques journées d'été. La Section de Bâle reçut des félicitations méritées pour la parfaite organisation de ces journées. Le Comité central tient à remercier encore une fois la Section de Bâle pour son excellent travail.

9. NOS PUBLICATIONS

La Commission d'administration de « Das Wohnen » s'est à nouveau donné énormément de peine pour améliorer notre revue, non seulement à l'intention des dirigeants des coopératives, mais aussi pour tous les coopérateurs, en espérant ainsi arriver à une plus large diffusion. Elle engagea des dépenses plus importantes pour la confection des clichés et pour ses articles. Les numéros furent plus volumineux que précédemment. Pour l'année 1958, la revue sortit quarante pages de plus que l'année précédente. Il en résulta une diminution du bénéfice pour la Caisse centrale de l'USAL.

Malheureusement, la propagande engagée pour augmenter le nombre des lecteurs n'obtint pas le succès espéré. Il est évident que de nombreux comités ne se rendent pas compte de l'utilité de notre revue. Grâce à ce trait d'union, il serait possible d'intéresser les locataires à la construction de logements par des coopératives. En outre, il serait possible d'éviter bien des difficultés entre les locataires et plus facile de maintenir la bonne entente entre la gérance et les coopérateurs, le prix de notre revue étant très modéré. Pour trente abonnements, douze numéros ne coûtent que 3 fr., et certainement les coopérateurs seraient disposés à supporter une partie de ce montant.

La revue « Habitation », éditée par la Section romande, a engagé un nouveau rédacteur. Ses articles s'adressent plus particulièrement aux architectes et aux spécialistes de l'urbanisme. Pour les coopérateurs aux connaissances linguistiques suffisantes, l'« Habitation » constitue un heureux complément à « Das Wohnen ».

10. DÉFENSE DES COOPÉRATIVES

Le Comité central se préoccupe également de soutenir l'effort des coopératives de notre Union, dont les grandes tâches sont d'apaiser la crise du logement, de renforcer l'esprit coopérateur dans les administrations et dans les colonies d'habitation en encourageant la construction d'appartements à caractère social par les coopératives de construction et d'habitation. Cette lutte pour la sauvegarde et le développement des coopératives est d'autant plus nécessaire qu'actuellement elle doit faire face à de nombreux opposants. Il va sans dire que cette défense des coopératives doit être entreprise en premier lieu par les sections. Le Comité central examine néanmoins les voies et moyens de venir en aide aux sections dans l'accomplissement de cette tâche.

11. FÉDÉRATION INTERNATIONALE DE L'HABITATION ET DE L'URBANISME

Notre Union se fit représenter par une délégation au Congrès de la Fédération internationale de l'habi-



Revêtement vinyle-amianté, connu depuis 20 ans, un produit de qualité par excellence.

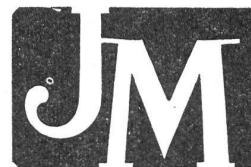
Un choix de 36 teintes lumineuses permet des combinaisons originales et hardies. TERRAFLEX répond aux besoins pratiques et satisfait les exigences esthétiques les plus poussées. Il est à sa place dans l'industrie, les laboratoires, hôpitaux, magasins, bureaux, studios, cuisines, corridors, sous-sols, halls, salles de conférences, etc.

Le mélange compact de fibres d'amianté et de polychlorure de vinyle confère au TERRAFLEX son étonnante solidité (usure minime); sa résistance au feu, aux graisses, aux acides et à la compression, ainsi que son élasticité (assouplit le pas). Son coefficient d'isolation électrique est de 4500 V.

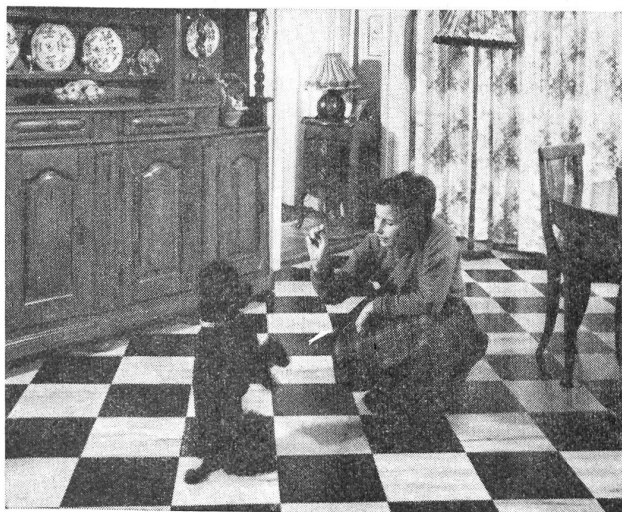
TERRAFLEX ne demande que peu d'entretien (lavage suffit), il étouffe le bruit, sa pose est rapide et facile. Dimensions des plaques: 22,8x22,8 cm. Epaisseur: en 3,2, 2,5 et 1,6 mm.

Partout TERRAFLEX répond aux plus hautes exigences, que ce soit dans des immeubles locatifs, des bâtiments publics ou industriels. Demandez des offres aux maisons spécialisées.

Représentation générale:
Terrasses et toitures plates SA, Berne
Marktgasse 37 Tél. (031) 2 76 76



PRODUITS JOHNS-MANVILLE



tation et de l'urbanisme, qui eut lieu du 31 août au 6 septembre 1958 à Liège. M. J. Peter, représentant de la Suisse au Comité de la fédération, donna sa démission pour raison d'âge. Le Comité central lui est particulièrement reconnaissant du travail qu'il a effectué durant de nombreuses années au Comité de la Fédération internationale. Sur proposition de la délégation suisse, M. Peter fut remplacé par notre secrétaire central, M. Gerteis.

Au Comité permanent pour la construction de logements coopératifs de la fédération, où nous sommes représentés par notre secrétaire central, M. Peter fut appelé en qualité de collaborateur dans la Commission permanente « loyers-revenus ».

12. ASSOCIATIONS ET INSTITUTIONS SUISSES

Au Comité suisse de l'IFIG (Centre international de recherches et d'informations sur l'économie collective), notre Union est représentée par M. L. Schmid, de Berne. En outre, notre Union est également membre des Archives économiques à Bâle et des Archives sociales à Zurich. Durant l'exercice écoulé, notre Union entra au Comité d'organisation de l'Exposition « Hyspa-Berne 1961 ».

Le Comité central désigna un mandataire à l'assemblée des délégués de l'Union suisse des coopératives de consommation, à l'assemblée de l'Union suisse des locataires et à celle de l'Union pour la construction à caractère social.

13. ÉTAT DES MEMBRES

Sections	Coopératives de construction	Appartements
Zurich	106	27 075
Berne	62	6 724
Bâle	85	7 603
Romande	26	4 335
Suisse centrale	12	1 910
Winterthour	21	2 567
Saint-Gall	16	1 039
Schaffhouse	12	622
Membres directement affiliés	5	176
	<u>345</u>	<u>52 051</u>

Nous comptons encore parmi nos membres : l'Union suisse des coopératives de consommation, l'Union pour la construction à caractère social, la Fédération des ouvriers de la métallurgie à Berne, ainsi que les Offices de constructions de Schaffhouse, Olten et Neuhausen.

Trad. R. G.

<p>CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES</p>	<h1 style="margin: 0;">GARZETTA</h1> <p style="margin: 0;">& Fils Carouge-Genève</p>
--------------------------------------	--

<p>CONTRÔLE GRATUIT DES CHARPENTES Devis sans engagement Travaux garantis</p>
<p>L. GUGGISBERG Conservation du bois Ancienne-Douane 1 - LAUSANNE Tél. (021) 23 68 71</p>

Ascenseurs — Schlieren

Rapidité — sécurité — Schlieren

Fabrique Suisse de Wagons et d'Ascenseurs S.A.
Schlieren-Zurich

Comptes annuels 1958

FONDS DE ROULEMENT

DOIT		AVOIR	
Banque Cantonale de Zurich	Fr. 150 000. —	Fonds de roulement	Fr. 200 000. —
GWH Schaffhouse	» 30 000. —		
WBG Effretikon/Illnau	» 20 000. —		
	<u>Fr. 200 000. —</u>		<u>Fr. 200 000. —</u>

USAL — BILAN AU 31 DÉCEMBRE

Solde en caisse	Fr. 166.37	Capital à nouveau	Fr. 73 446.16
Compte de chèques postaux	» 6 559.14		
Livret d'épargne	» 2 900.35		
Titres	» 57 000. —		
Dépôt téléphone	» 239. —		
Mobilier « Das Wohnen »	» 1. —		
Prêt à « Das Wohnen »	» 6 580.30		
	<u>Fr. 73 446.16</u>		<u>Fr. 73 446.16</u>

USAL — PERTES ET PROFITS

Frais généraux	Fr. 7 447.55	Cotisations	Fr. 13 595. —
Frais de secrétariat	» 11 496.90	Intérêts des titres	» 1 210.85
Gain de l'exercice	» 6 884. —	Intérêts Fonds de roulement	» 2 424.70
		Vente de brochures	» 17.60
		Versement de « Das Wohnen » à l'USAL	» 8 580.30
	<u>Fr. 25 828.45</u>		<u>Fr. 25 828.45</u>

COMPTE CAPITAL

Capital au 31 décembre 1957	Fr. 66 562.16	Capital au 31 décembre 1958	Fr. 73 446.16
Augmentation 1958	» 6 884. —		
	<u>Fr. 73 446.16</u>		<u>Fr. 73 446.16</u>

REVUE « DAS WOHNEN » — BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1958

Caisse	Fr. 316.65	Fonds de réserve	Fr. 1 066.05
Compte de chèques postaux	» 5 109.75	Prêt de l'USAL	» 6 580.30
Débiteurs	» 9 218.95	Créanciers	» 7 000. —
Mobilier	» 1. —		
	<u>Fr. 14 646.35</u>		<u>Fr. 14 646.35</u>

REVUE « DAS WOHNEN » — PERTES ET PROFITS

Frais d'édition	Fr. 123 220.35	Produit des annonces	Fr. 98 335.50
Frais d'administration	» 6 793.50	Produit des abonnements	» 40 480.95
Frais divers	» 338.40	Vente de brochures	» 116.10
Versement à l'USAL	» 8 580.30		
	<u>Fr. 138 932.55</u>		<u>Fr. 138 932.55</u>

Zurich, 31 décembre 1958.

Union suisse pour l'amélioration du logement.
Le caissier : E. Sager.