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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 32 (1960)

Heft: 6

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1959

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: 15.07.2025

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

Rapport annuel 1959

1. Marché du logement et constructions nouvelles

Pour les familles à revenus moyens et modestes, la situation du marché du logement ne s'est guère améliorée. Un recensement des logements vacants fut effectué le 1er décembre 1959 dans 42 villes de notre pays ; par rapport à l'année précédente, on constate une augmentation de 622 à 842 appartements libres, ce qui représente une moyenne de 0,10 % à 0,13 % de l'ensemble des logements. Mais il convient de souligner que la plupart des appartements libres sont beaucoup trop chers, ils dépassent la limite d'un loyer supportable ; en outre les pièces sont souvent très petites.

Les coopératives doivent en conséquence doubler leurs efforts pour tâcher de surmonter les obstacles actuels et participer à nouveau à la construction de logements à caractère social.

En 1959, grâce à une amélioration du marché des capitaux, on constata une nette reprise de la construction. C'est ainsi que dans 462 communes de plus de 2000 habitants il fut construit 28 287 nouveaux appartements, soit 7688 de plus que l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 37 % par rapport à 1958, mais 2851 appartements de moins qu'en 1957 et 2931 de moins que la moyenne des années 1955 à 1957.

Les autorisations de construire furent accordées pour 52 416 logements en 1959, contre 31 750 en 1958 et 41 215 en 1954. Il est à prévoir que l'année 1960 enregistrera une hausse encore plus forte. On arrive à la même constatation en faisant une statistique des logements en construction à la fin de l'année : fin 1959 = 33 805, fin 1958 = 21 927 et fin 1954 = 24 434.

Les nouveaux appartements sont en diminution de 349 dans les grandes villes, de 2285 dans les petites villes, en revanche dans les communes de 5000 à 10 000 habitants on enregistre une augmentation de 2637 appartements et dans les communes de 2000 à 5000 habitants une augmentation de 3115. Ce déplacement des villes vers les campagnes est une conséquence du manque de terrains à bâtir et surtout du prix des terrains dans les grandes localités.

Il est réjouissant de constater une augmentation de 3017 à 3355 dans la construction de maisons familiales. Elle ne représente toutefois que le 11,3 % des logements, contre 47,8 % pour les immeubles locatifs.

La majorité des logements construits sont des appartements à trois ou quatre pièces. Par rapport à 1958, les appartements de trois pièces représentent le 57,9 % et ceux de quatre pièces le 56,9 %. Pour les appartements d'une pièce l'augmentation ne représente que le 3,72 %. Il ressort de ces renseignements que les familles avec enfants furent un peu mieux servies que précédemment.

Les 28 287 nouveaux appartements peuvent être classés comme suit :

7,32 %	à une pièce
13,68 %	à deux pièces
37,34 %	à trois pièces
29,69 %	à quatre pièces
8,58 %	à cinq pièces
3,39 %	à six pièces et davantage
100,00 %	au total.

Le recensement général de la population nous dira si cette répartition correspond à la structure sociale de la population.

Concernant les constructeurs, il y eut également une évolution. Les coopératives ont construit le 15 % (11 % en 1958), les autres personnes morales le 35 % (37 % en 1958), les particuliers le 46 % (49 % en 1958). Les coopératives de construction accusent une progression réjouissante. Les pouvoirs publics participèrent à 11,7 % contre 8,6 l'année précédente.

2. Marché des capitaux

Une fluidité assez bonne du marché des capitaux se maintient encore durant les premiers mois de 1959. Le taux d'intérêt hypothécaire premier rang a eu tendance à se stabiliser à nouveau à 3 3/4 %. Le financement des constructions au moyen d'hypothèques ne rencontra pas de difficultés particulières.

3. Encouragement à la construction de logements

Les mesures prises par la Confédération, afin d'encourager la construction de logements à caractère social, n'eurent qu'un faible succès.

Jusqu'à la fin de 1959, les subventions en capitaux ou intérêts n'étaient assurées que pour 1101 logements. Il est possible que l'économie privée, par son manque d'enthousiasme, en soit particulièrement responsable. Mais nous pouvons assurer que les coopératives de construction ont malgré tout progressé. Au début elles témoignèrent un vif intérêt en faveur de l'action fédérale, mais elles furent découragées par certaines prescriptions de l'ordonnance d'exécution. Certaines coopératives de construction avaient préparé des projets en tenant compte de l'action fédérale, mais après avoir étudié en détail l'ordonnance d'exécution, elles durent renoncer à l'aide de la Confédération.

A l'exception de quelques grandes villes, le coût de construction n'est pas un obstacle insurmontable pour les coopératives. Mais si on réussit à construire vraiment à bon marché, les loyers autorisés par les mesures fédérales sont tellement qu'il est difficile de trouver des locataires dont les limites de revenu ne dépassent pas les normes fixées par le règlement d'exécution.

Nous espérons vivement que le Conseil fédéral adapte sans tarder l'ordonnance d'exécution à la situation des familles cherchant à se loger, ainsi l'action prévue par la Confédération obtiendrait le succès souhaité.

L'action de la Confédération eut toutefois pour conséquence d'encourager de nombreux cantons à

s'intéresser eux-mêmes au problème du logement. Les normes établies par ces cantons étaient mieux adaptées à la situation, c'est pourquoi des coopératives ont préféré s'en tenir à l'aide des cantons et des communes.
Nous avons également pu constater avec plaisir que certaines grandes entreprises se préoccupaient du problème du logement en mettant à disposition des capitaux à taux réduits afin de diminuer les prix de location.

4. Contrôle des prix et surveillance des loyers

Au début de 1959, notre union a répondu aux questions du Département fédéral de l'économie publique en affirmant que, vu la situation actuelle du marché du logement, il était impossible de renoncer à une prolongation du contrôle des prix et à la protection du droit de résiliation. Il conviendrait d'éviter d'introduire dans la Constitution des mesures d'assouplissement du contrôle des loyers. Par principe, notre union s'oppose à une application différente du contrôle des prix par les cantons. Elle souhaite que le contrôle tel qu'il est actuellement soit prolongé par un arrêté fédéral.

Le Conseil fédéral a proposé une prolongation du contrôle des prix, mais avec des allégements progressifs allant jusqu'à une suppression. Ce but peut être atteint par deux moyens, soit une hausse générale des loyers des anciens appartements, soit une surveillance générale des loyers au lieu d'un contrôle des prix. Les Chambres fédérales doivent se prononcer sur ces questions.

Le Conseil des Etats, qui était prioritaire, traita cet objet dans sa session de septembre et renvoya le projet au Conseil fédéral. A la session de décembre, le Conseil national proposa une modification qui ne put être acceptée par la majorité ; le projet fut renvoyé à une commission spéciale, c'est pourquoi cette question ne put être liquidée avant la fin de l'année.

5. Propriété par étage, loi sur les cartels, spéculation foncière, recensement de la population en 1960.

Le Comité central de l'USAL a répondu favorablement au Département fédéral de l'économie publique au sujet de la propriété par étage, car au point de vue juridique elle permet de démocratiser la propriété immobilière et donne à une famille la possibilité d'avoir son propre foyer. Mais dans sa réponse le Comité central a également mis en évidence les graves inconvénients de cette situation et se permit d'avoir des doutes sur des espérances qui s'avéraient irréalisables. Il a également fait part de sa crainte concernant la protection des locataires pour la mise en vente des appartements et pria le Conseil fédéral d'étudier la possibilité d'intervenir pour éviter une spéculation dans ce domaine.
Notre comité s'est encore occupé d'un autre problème beaucoup plus urgent, celui des mesures à prendre contre la spéculation foncière et d'une amélioration des lois concernant le droit de superficie.
Concernant le projet d'une loi fédérale sur les cartels et les organismes analogues, le Comité central a répondu au Département fédéral de l'économie publique qu'une telle loi était une nécessité et que le projet présentait de judicieuses directives. Il souhaite que dans la Commission fédérale des cartels, les consommateurs soient équitablement représentés. En outre, il a constaté que ce projet ne prévoyait pas expressément un droit de recours en faveur des consommateurs ; nos coopératives subiront souvent les effets désastreux des prix fixés par certains cartels ayant abusé de leur situation.
Au sujet des mesures à prendre contre la spéculation sur les terrains à bâtir, le Comité central ne prendra position que lorsqu'il aura pris connaissance d'un projet d'arrêté fédéral à ce sujet.
Le Comité central a fait savoir à l'Office fédéral de statistique qu'il désirerait qu'à l'occasion du recensement fédéral de la population de 1960, il soit également fait un recensement des logements. A ce sujet, il serait intéressant de connaître, par localité, le degré de confort (frigos, machines à laver).

6. Fonds de roulement

Durant l'exercice 1959, huit coopératives ont obtenu des prêts du « Fonds de roulement » pour un montant total de 200 000 fr. Au 31 octobre, le fonds était entièrement placé. Cette augmentation des prêts nous prouve une heureuse reprise d'activité des coopératives de construction tout spécialement dans des localités peu importantes. Les prêts du fonds de roulement rendent de précieux services aux petites coopératives de construction, car souvent elles ne disposent que de modestes moyens financiers. Cette institution nous permet d'encourager la construction de logements sains à loyers modestes.
Les nouvelles directives pour l'obtention d'un prêt se sont avérées judicieuses. Cette amélioration de la procédure fut pour les coopératives une simplification et un gain de temps, car, en adressant un avant-projet, elles obtenaient de précieux conseils sur la suite des opérations. Un seul cas à l'examen ne put être accepté, car le financement de la construction manquait de précisions.

7. Office consultatif et Commission technique

Notre Office consultatif fut mis à contribution pour cinquante cas différents. Il a pu rendre de précieux services lors de la fondation de coopératives et au début de l'existence de ces sociétés. Le fait de pouvoir s'adresser au secrétariat de l'USAL constitue une aide efficace pour de nombreuses coopératives ; elles nous ont d'ailleurs témoigné leur reconnaissance. Mais si elles s'adressent à nous trop tardivement ou si elles ne suivent pas les conseils reçus, elles vont souvent au-devant de déceptions.
La Commission technique a terminé son étude sur les dimensions minimales des chambres. Les normes

qu'elle recommande furent adoptées par le Comité central dans sa séance du 31 octobre 1959.

8. **Assemblée générale des délégués à Zurich**

Les journées de l'USAL avaient pour devise « Encourager la construction » et « Protéger les locataires ». Malgré les difficultés, l'assemblée manifesta la ferme volonté de donner un nouvel essor à la construction de logements par des coopératives et elle vota à l'unanimité presque totale une résolution. Cette dernière demandait un assouplissement de l'ordonnance d'exécution de l'arrêté fédéral qui concerne l'encouragement à la construction du logement à caractère social. L'assemblée se pencha également sur le problème des terrains à bâtir et la politique foncière. Elle émit le vœu qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation avant de démolir des anciens immeubles encore habitables. L'assemblée souhaita un abaissement du taux de l'intérêt hypothécaire et prit position en faveur du maintien du contrôle des prix des loyers.

La conférence sur la propriété par étage souleva une intéressante discussion ; celle-ci nous prouva que la propriété par étage, malgré certains inconvénients évidents, avait quand même des avantages appréciables.

La Section de Zurich reçut des félicitations méritées pour la parfaite organisation de ces journées. Chacun se souviendra encore longtemps de la magnifique décoration de la salle de fête et des productions préparées par des coopérateurs. Notre union marqua sa 40e année d'existence ! Les délégués qui participèrent à ces journées n'oublieront pas de sitôt la magnifique exposition de jardins et de fleurs qu'ils eurent la chance de visiter. Le Comité central tient à remercier encore une fois la Section de Zurich pour la préparation et la réussite de ces journées.

9. **Nos publications**

La Commission de gestion de « Das Wohnen » s'est donné beaucoup de peine, ses efforts ne furent que partiellement récompensés par une légère augmentation de son tirage. Il y a encore des coopératives qui ne sont pas abonnées ou dont seuls un à trois membres du comité reçoivent notre revue. Ces faits sont regrettables, car une partie de nos membres ne sont pas renseignés sur l'activité de l'USAL ni sur les décisions du Comité central. Les sections pourraient faire des communications à leurs membres si ceux-ci étaient tous abonnés.

La Commission de gestion estime que les coopératives membres de l'USAL devraient avoir l'obligation de souscrire un certain nombre d'abonnements. N'oublions pas non plus que la Caisse centrale de l'USAL ne peut se passer de cette source de revenus, sinon elle serait dans l'obligation d'augmenter les cotisations. Chaque année, la Caisse centrale a bénéficié d'une recette appréciable, 10 000 fr. pour 1959. Il est à espérer qu'à l'avenir toutes les sections de langue allemande s'intéresseront davantage à notre revue.

La revue «Habitation» éditée par la Section romande est de plus en plus appréciée. Grâce à l'aide de collaborateurs très qualifiés et à l'appui des membres des sections, cette revue a considérablement amélioré son contenu et sa présentation.

10. **Cours de perfectionnement**

Dans le domaine culturel de l'esprit coopératif et de la formation des secrétaires, gérants ou caissiers de coopératives d'habitation, le Comité central a nommé une petite commission chargée de mettre sur pied des cours de perfectionnement à l'intention de nos coopérateurs chargés de responsabilités et de jeunes devant plus tard assurer la relève. Un premier cours est prévu en septembre 1960. Pour financer cette institution, il a été proposé de créer un fonds spécial alimenté par des dons des sections, des coopératives et autres donateurs.

11. **Fédération internationale de l'habitation et de l'urbanisme**

Notre union se fit représenter par une délégation composée de MM. J. Peter et H. Gerteis au Congrès de la Fédération internationale de l'habitation et de l'urbanisme en septembre 1959, à Perugia. Les problèmes du logement de familles à revenus modestes, de personnes âgées et de réfugiés furent plus particulièrement traités.

Les membres suisses de la fédération, dont font également partie des gouvernements cantonaux, des villes et des professionnels de la construction, se sont réunis au printemps 1960 dans le but de coordonner leurs efforts et d'arriver à une meilleure collaboration.

12. **Associations et institutions suisses**

Notre union fait partie des institutions suivantes : Archives économiques à Bâle, Archives sociales à Zurich et Institut d'économie domestique. Une délégation du Comité central a pris part à l'assemblée des délégués de l'Union suisse des coopératives de consommation, de l'Association suisse des locataires et de l'Union pour la construction à caractère social.

13. **Etat des membres**

Sections	Coopératives de construction	Autorités	Membres individuels	Appartements
Zurich	108	1	29	28 153
Bâle	85	1	16	7 875
Berne	63	5	19	6 736
Romande	26	19	61	4 374
Winterthour	23	1	7	2 588
Suisse centrale	12	—	—	1 920
Saint-Gall	17	1	1	1 076
Schaffhouse	13	—	5	721
Membres directement affiliés	5	3 [1]	3 [2]	
	349	31	141	53 651

[1] Villes de Schaffhouse, Olten et Neuhausen.
[2] VSK, VSB, SMUV.

14. **Comité central et commissions**

Les membres du Comité central sont MM. P. Steinmann, conseiller national, Zurich, président ; K. Aegerter, chef d'atelier, Thoune ; K. Beutler, chef du Service des titres au Département fédéral des finance, Berne, représentant l'Administration fédérale des finances ; P. Fröhlich, conseiller municipal, Lucerne ; R. Gerber, professeur, Neuchâtel ; F. Hauser, président de l'Office cantonal de l'AVS, Bâle ; A. Hœchel, architecte, Genève ; E. Högger, administrateur, Winterthour ; A. Hofmann, fonctionnaire, Schaffhouse ; H. Kunz, architecte, Tagelwangen ; E. Lanz, architecte, Bienne ; F. Nussbaumer, Riehen/BS ; J. Peter, ancien conseiller municipal, Zurich ; F. Picot, avocat, Genève ; Dr W. Ruf, rédacteur, Bâle ; E. Sager, comptable, Zurich, trésorier ; L. Schmid, juge, Berne ; E. Stutz, secrétaire, Zurich ; W. Thomann, conseiller municipal, Zurich ; M. Weiss, député, Lausanne ; H. Zollinger, Saint-Gall.
Le Comité central a siégé quatre fois au cours de l'exercice.

Le bureau comprend MM. P. Steinmann, président ; W. Thomann, vice-président ; E. Sager, trésorier ; E. Stutz et H. Gerteis, secrétaires. Il a tenu quatre séances.

La Commission administrative de « Das Wohnen » se compose de MM. E. Stutz, président ; L. Schmid, vice-président ; E. Sager, trésorier ; Dr W. Ruf et H. Gerteis, rédacteur. Elle a tenu trois séances.

La Commission technique comprend MM. H. Gerteis, président ; A. Hœchel, architecte ; E. Lanz, architecte ; J.-P. Vouga, architecte ; A. Aeschlimann, architecte. Elle a siégé deux fois.

La Commission de la formation fut constituée de MM. W. Ruf, président ; R. Gerber, J. Peter et H. Gerteis. Elle a tenu une séance.

L'Organe de contrôle est composé de MM. J. Glauser, Bienne ; P. Lampert, Bâle ; C. Squindo, Zurich. Suppléants : MM. F. Hugi, Lausanne ; R. Bollinger, Aarau.

ERIC REYMOND

LAUSANNE
57, av. d'Ouchy
Tél. 26 11 58

Huile de chauffage
Service-entretien
Agence de vente des brûleurs
à mazout **SIAM**

CONTRÔLE GRATUIT DES CHARPENTES
Devis sans engagement
Travaux garantis

L. GUGGISBERG Conservation du bois
Ancienne-Douane 1 - LAUSANNE
Tél. (021) 23 68 71

Le secrétariat et la rédaction de « Das Wohnen » sont entre les mains de M. H. Gerteis qui leur consacre la moitié de son temps.
L'acquisiteur est M. A. Basler cependant que les travaux administratifs de l'organe officiel sont réglés par M. Th. Peter.

Comité central de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

Séance du 30 avril, à 14 h. 30, à **Olten.**
Plusieurs membres sont excusés.
Le procès-verbal de la séance du 23 janvier à Zurich est adopté.
Une demande de prêt du fonds de roulement est accordée. En revanche, une autre est refusée à la majorité, la qualité des plans laissant fortement à désirer.
Une discussion s'engage sur le texte du rapport sur l'année 1959 qui est adopté après quelques modifications. Diverses questions concernant l'assemblée des délégués du 28 mai sont liquidées, et l'ordre du jour définitivement adopté. Un rapporteur doit encore être désigné pour exposer la question brûlante de la spéculation immobilière et les moyens envisagés pour la combattre.
Un membre de la Section romande soulève le problème de la main-d'œuvre étrangère et invite le Comité central à s'en préoccuper.
Le Dr Ruf rapporte sur le cours de perfectionnement envisagé pour les comités des coopératives d'habitation qui aura lieu à Freidorf en septembre pour les comités de langue allemande, et durera un week-end.
Un règlement concernant la création d'un fonds destiné à financer ces cours est adopté à titre provisoire ; une mise de fonds initiale de 5000 fr. est prévue.

La question d'un cours destiné aux sociétés romandes sera à décider par la Section romande.

Le Dr Klœti, ancien président, rapporte d'une façon complète sur la revision des articles du Code civil et des obligations concernant le droit de superficie, encore mentionné d'une manière trop laconique et trop succincte dans notre Code, et fait remarquer certains dangers que peut offrir cette solution selon par qui et en faveur de qui elle est appliquée. En règle générale, ce droit ne devrait être concédé que par des collectivités publiques, mais il est peu probable que cette restriction soit admise par le Conseil fédéral et les Chambres qui auront à en discuter encore.
Cet exposé a vivement intéressé le Comité central, mais il est trop long pour être inséré dans notre journal. Cette question pourra être reprise d'ailleurs ultérieurement, par exemple quand elle viendra en discussion à Berne.
Après quelques divers, la séance est levée à 18 heures. M. W.

Comptes annuels 1959

Fonds de roulement

DOIT

	Fr.
Banque Cantonale de Zurich	30 000.–
Gemeinnützige Wohngenossenschaft Schaffhausen	20 000.–
Allgemeine Baugenossenschaft Kriens	20 000.–
Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon	20 000.–
Baugenossenschaft des Verkehrspersonnals Arth-Goldau	20 000.–
Wohnbaugenossenschaft Bauma	10 000.–
Baugenossenschaft Glarus	20 000.–
Baugenossenschaft Hemetli, Herisau	30 000.–
Baugenossenschaft «Pro Familia» Schaffhausen	30 000.–
Baugenossenschaft Freiland, Münsingen	20 000.–
	200 000.–

AVOIR

Fonds de roulement	200 000.–
	200 000.–

USAL

Bilan au 31 décembre

DOIT

Solde en caisse	–.–
Compte de chèques postaux	4 830.36
Livret d'épargne	8 841.80
Titres	57 000.–
Dépôt téléphone	245.–
Mobilier	1.–
Prêt à « Das Wohnen »	10 897.10
	81 815.26

AVOIR

Capital à nouveau	81 815.26
	81 815.26

USAL

Pertes et profit

Frais généraux	8 392.60
Frais de secrétariat	11 322.75
Gain de l'exercice	8 369.10
	28 084.45

USAL

Compte capital

	Fr.
Capital au 31 décembre 1959	81 815.26
Capital au 31 décembre 1958	73 446.16
Augmentation 1959	8 369.10

Revue « Das Wohnen »

Bilan au 31 décembre 1959

DOIT

Caisse	259.10
Compte de chèques postaux	4 387.35
Débiteurs	7 353.–
Mobilier	1.–
	12 000.45

AVOIR

Réserve de provisions	1 103.35
Prêt de l'USAL	10 897.10
	12 000.45

Revue « Das Wohnen »

Pertes et profits

DOIT

Frais d'édition	118 597.95
Frais d'administration	6 884.70
Pertes	1 020.–
Versement à l'USAL	10 897.10
	137 399.75

AVOIR

Produit des annonces	95 677.80
Produit des abonnements	40 480.95
Vente de brochures	356.30
	137 399.75

Zurich, 31 décembre 1959

Le caissier : E. Sager.