

# Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1962

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **35 (1963)**

Heft 5

PDF erstellt am: **10.07.2024**

## **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 annuel 1962

19

## 1. Activité de la construction et marché du logement

Durant l'année 1962 il a été construit, d'après les statistiques de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail, 45 805 nouveaux logements dans les 499 communes de plus de 2000 habitants. Par rapport à l'année précédente, il y a une augmentation de 772 logements soit 1,7%.

Les grandes villes accusent une augmentation de 9,4% et les petites communes rurales de 15,2%, tandis que les villes dans leur ensemble accusent un recul de 6,6%. Si les grandes villes ont progressé, c'est grâce à un nombre important d'anciens appartements qui ont été remplacés par de nouveaux immeubles locatifs. La démolition et la transformation d'anciennes maisons représentent le quart des nouveaux immeubles. Le déplacement de la construction des villes vers les campagnes est dû aux prix plus avantageux des terrains à bâtir.

Le nombre des nouvelles maisons familiales construites, qui était de 5035 en 1961, a passé à 4974. On a constaté une nette amélioration du confort dans les nouvelles maisons familiales. La maison familiale a atteint un prix inabordable pour les familles nombreuses ayant un revenu moyen, ce qui est regrettable.

Avec l'aide financière des pouvoirs publics, il ne fut construit que 3080 appartements (1961: 3678). Les communes, cantons, Confédération et autres corporations de droit public créèrent 952 appartements (1961: 383) dans leurs propres immeubles, car ils se sont vus dans l'obligation de loger le personnel des services publics.

La construction des habitations par les coopératives accuse malheureusement un nouveau recul, soit de 4939 à 4785 appartements; elle n'atteint plus que le 10,44% du total des constructions.

Deux cinquièmes ont été construits par des personnes morales et environ la moitié par des particuliers. Ceux-ci ont construit 752 appartements de moins, alors que les sociétés anonymes ou autres personnes morales, mis à part les coopératives, 1109 appartements de plus. Cette augmentation est due principalement à l'activité croissante des fonds d'investissements immobiliers.

Ce qui est frappant, c'est l'augmentation du nombre d'appartements à une et deux pièces et même de grands appartements de six pièces et davantage. Dans les grandes villes, le nombre des appartements d'une et deux chambres représente la moitié de la production.

En 1962, par suite de transformations d'immeubles, 488 nouveaux appartements ont été créés. En revanche, 3347

appartements ont disparu par suite de démolition. L'augmentation nette se chiffre à 42 946 appartements et accuse une progression de 1,5% par rapport à l'année précédente. A la fin de l'année 1962, 51 700 logements étaient en construction, alors que l'année précédente on en comptait 49 900. Il fut accordé, durant ce même exercice, des permis de construction pour 55 498 logements contre 58 154 en 1961. Ce recul de 4,6% se répartit, à l'exception des communes rurales, dans toutes les grandes agglomérations. Les logements vacants se répartissent comme suit au 1<sup>er</sup> décembre 1962:

les 5 grandes villes	0,03%	(0,04)
les 60 autres villes	0,11%	(0,23)
les 97 grandes communes rurales	0,28%	(0,38)
les 337 petites communes	0,42%	(0,53)

Malgré cet état de choses (car les logements libres sont souvent trop coûteux), la situation du marché du logement a encore empiré.

Le manque de logements est renforcé par le fait d'une proportion toujours plus grande de la population qui habite des logements dont les prix de location absorbent une trop grande partie de leurs revenus. Les mères de famille se voient obligées d'abandonner leurs enfants pour une activité lucrative. Les dépenses pour l'alimentation, les vêtements, l'éducation et l'instruction ont dû être réduites dans une proportion presque impossible. Les familles nombreuses doivent se contenter d'espace vital beaucoup trop exigü. Parents et enfants ne peuvent s'accorder de vacances suffisantes. Les loyers trop élevés constituent un danger pour la santé publique.

## 2. La construction de logements par les coopératives d'habitation

Malheureusement nous devons constater que la construction de logements par des coopératives d'habitation reste à l'état stagnant. A l'origine, les coopératives de construction et d'habitation furent créées dans un but de solidarité mutuelle, afin de procurer à quelques-uns de leurs membres des appartements à des conditions raisonnables. L'USAL a constaté que pour atteindre son but utilitaire, il fallait s'associer aux pouvoirs publics afin de résoudre, selon des principes sociaux, le problème du logement. Il convenait de louer les appartements à leur prix de revient et par ce fait de supprimer toute spéculation. Pour atteindre ce but, l'aide des pouvoirs publics est indispensable. Cette aide s'étant avérée difficile, de nombreuses coopératives ont construit tout de même, sans avoir recours à l'aide officielle.

En consultant les sections, nous avons pu constater que toutes nos coopératives d'habitation manifestent leur volonté de poursuivre leur action, mais leurs efforts se heurtent à de grandes difficultés dont la principale réside dans l'acquisition de terrains à bâtir. Sur le marché libre, il est rare que les coopératives puissent obtenir rapidement des terrains. L'achat de grandes parcelles de terrains à bâtir permettant des constructions rationnelles, dépassent les moyens financiers de la plupart des coopératives de construction et d'habitation. Quelques coopératives ont néanmoins pu faire l'acquisition de parcelles importantes grâce à des versements de leurs membres, mais souvent ce n'est que plusieurs années plus tard que la construction pourra être réalisée.

Les coopératives de construction et d'habitation des villes n'ont plus d'autres possibilités que de construire en dehors des limites des communes urbaines. Dans ce cas, elles se heurtent souvent à une opposition des autorités car celles-ci craignent les dépenses qu'occasionnent un développement si rapide. Parfois ce sont même des raisons politiques qui empêchent les réalisations.

Quelques grandes villes ne peuvent, malgré leur bonne volonté, céder des terrains à bâtir aux coopératives, car elles tiennent à conserver leur réserve de terrains. Les autorités sont en effet très en retard dans leurs constructions de routes et de canalisation.

La tâche des coopératives d'habitation est de procurer des appartements à loyers abordables pour les familles à revenus modestes et moyens; les prix actuels des terrains et de la construction obligent à payer des loyers si élevés que ces classes ne peuvent s'accorder de tels appartements que moyennant de grandes privations. Le rapport entre le revenu et le loyer dans les nouveaux appartements devrait être assoupli. Le Comité central a pris connaissance du postulat adressé au Conseil fédéral par les syndicats chrétiens sociaux qui proposent une nouvelle forme pour encourager la construction d'habitations à loyers modestes.

### 3. Les terrains à bâtir

Le Comité central s'est de nouveau penché sur ce grave problème. Parmi les nombreuses suggestions faites, il a étudié de près la proposition du D<sup>r</sup> H. Armberg, de Muttenz, concernant la création d'un fonds de placement coopératif permettant d'acheter du terrain et d'accorder aux coopératives un droit de superficie.

### 4. Financement

Une demande a été faite au Comité central de s'approcher de la Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation afin d'augmenter la limite des cautionnements au 95% du coût de construction, éventuellement avec l'aide d'un fonds à créer. La Coopérative de cautionnement a répondu qu'elle ne voyait aucune possibilité de modifier la limite des cautionnements.

### 5. Fonds de roulement

Durant l'exercice écoulé, trois coopératives (Sections Argovie, Schaffhouse et Berne) ont obtenu des prêts sans intérêt pour un montant total de 90 500 fr. Nous attirons l'attention de nos membres sur le fait que le fonds de roulement n'a pas été institué pour financer les constructions mais uniquement pour permettre de les commencer.

### 6. Nos interventions

Au début de janvier 1962, nous avons donné notre point de vue au Département fédéral des finances et des douanes concernant le projet de loi fédérale sur les fonds d'investissements. Nous approuvons l'intention de soumettre à un contrôle légal ces fonds qui représentent des capitaux considérables. Toutefois, nous avons fait part de notre étonnement que ces fonds ne soient pas traités comme des personnes juridiques. Nous étions de l'avis que la direction du fonds d'investissement devait être

une société anonyme ou éventuellement une société coopérative afin que les propriétaires de part sociale soient mieux protégés. De plus, nous proposons que la loi prévoit dans quelles circonstances et conditions, la direction du fonds était obligée de convoquer une assemblée des propriétaires de parts.

En décembre 1961, nous avons eu l'occasion de nous prononcer sur une question posée par le Bureau fédéral pour la construction de logements au sujet du taux de 2% autorisé pour les frais d'entretien, taxes et amortissements concernant les immeubles construits avec l'aide de subvention fédérale sous contrôle cantonal pendant les années de 1942 à 1949. Nous estimions que ce taux devait être élevé à 2,6% du montant non amorti de l'immeuble et que l'autorité cantonale de surveillance soit compétente en la matière.

En juillet 1962, nous avons rendu attentif le Bureau fédéral pour la construction de logements sur le fait que les frais d'entretien avaient considérablement augmenté et qu'il était urgent d'adapter les loyers pour les coopératives d'habitation. Il nous fut répondu qu'une augmentation des loyers serait mal venue pour des immeubles subventionnés qui doivent garder un caractère d'habitations à loyers modestes. Cette réponse nous étonna d'autant plus que ces immeubles n'avaient obtenu jusqu'à présent qu'une seule hausse du maximum de 5% précisément à un moment où l'on n'autorise pas encore une nouvelle hausse sur les anciens immeubles construits sans subventions.

Nous devons avoir une conférence avec le chef du Département de l'économie publique, mais celle-ci ne put avoir lieu qu'en 1963. Il est à prévoir qu'une nouvelle adaptation des loyers intervienne dans un proche avenir.

### 7. L'assemblée générale des délégués à Winterthour

Les journées de l'USAL des 2 et 3 juin 1962 à Winterthour ont connu un grand succès. Favorisée par un temps splendide, la Section de Winterthour a très bien reçu ses hôtes en leur offrant un programme varié et divertissant. Ce congrès avait été minutieusement préparé.

A l'assemblée des délégués le président de l'USAL; après avoir salué l'assemblée eut une pénible mission à remplir. Il annonça le décès de M. Fritz Nussbaumer, de Bâle, survenu dans sa 70<sup>e</sup> année à la suite d'une attaque le 24 avril 1962. Fritz Nussbaumer participa à l'assemblée constitutive de l'USAL de 1919 et dès lors fut un membre assidu et écouté du Comité central. Il fut le fondateur de la Coopérative de cautionnement hypothécaire. L'USAL, et plus particulièrement la Section de Bâle, ont perdu un collaborateur bienveillant et dévoué. Nous gardons de lui un souvenir reconnaissant.

La partie administrative de l'ordre du jour fut liquidée rapidement par une présidence avisée. La révision des statuts permettant de porter les membres du Comité central à vingt-deux, afin d'accorder un siège à la nouvelle section argovienne, fut adoptée sans discussion. Au Comité central, les changements suivants sont intervenus: M. F. Hauser, de Bâle, qui se retire pour cause de surcroît de travail, a été remplacé par M. W. Pfister, président de la Section de Bâle. M. W. Saladin, secrétaire de la Section de Bâle, fut élu en remplacement de M. Fritz Nussbaumer,

et la Section d'Argovie est représentée par M. G. Balsiger, Wettingen. M. Scuindo, de Zurich, a été remplacé au poste de vérificateur des comptes par M. Güttinger, de Winterthour, jusqu'ici suppléant. Un nouveau vérificateur suppléant a été élu en la personne de R. Bernasconi, Zurich.

Après la liquidation des affaires administratives, nous entendîmes une conférence fort intéressante de M. Jean Neuhaus, de Berne, sur les trusts «immobiliers». Dans son exposé, il les a analysés du point de vue juridique, économique et social. Après son exposé si bien documenté, il ne resta malheureusement que peu de temps pour la discussion générale.

La soirée familière ayant pour devise «Le rire c'est la santé» fut agrémentée de productions présentées avec beaucoup d'humour se rapportant à des scènes de la vie quotidienne dans les immeubles locatifs. Elle remporta un vif succès.

Le dimanche matin, après l'assemblée générale de la Coopérative de cautionnement hypothécaire, il y eut un tour de ville avec visite de différentes colonies d'habitation des coopératives de Winterthour. Les participants ont pu admirer de belles réalisations d'habitations collectives situées dans un cadre de verdure et entourées de magnifiques jardins.

Nous remercions chaleureusement la Section de Winterthour pour la parfaite organisation de ces journées.

#### **8. Conférence des comités à Zurich**

Pour la première fois le Comité central a invité à une conférence les membres du comité des différentes sections. Cette conférence eut lieu le 10 février 1962 au Restaurant «Zur Kaufleuten», à Zurich. Elle fut introduite par le président de l'USAL, M. Steinmann, qui salua cinquante-huit participants. Les sujets suivants furent traités: a) les devoirs des sections dans le cadre du programme général de l'USAL (rapporteur: H. Gerteis, secrétaire central); b) formation et développement de l'esprit coopératif dans les sections (rapporteur: D' W. Ruf, président de la Commission culturelle). Ces conférences provoquèrent une discussion nourrie qui prouva que toutes les sections étaient décidées à faire un sérieux effort pour vaincre les difficultés qui entravent la réalisation de leurs projets. De telles conférences sont nécessaires et seront renouvelées à l'avenir.

#### **9. Troisième cours d'orientation à Muttenz**

Les 27 et 28 octobre 1962, notre troisième cours d'orientation eut lieu au Séminaire coopératif à Muttenz près de Bâle. Les sujets suivants furent traités:

- a) comment doit être aménagé le logement d'une famille (rapporteur H. Aeschlimann, architecte BSA, membre de la Commission technique);
- b) les baux à loyers dans les coopératives d'habitation (rapporteur H. Gerteis, secrétaire central). Dans la soirée du samedi, les participants purent admirer des diapositifs présentés par MM. P. Steinmann, W. Saladin et H. Gerteis, se rapportant au récent voyage d'étude du Comité central. Les participants furent salués par le président de l'USAL. La direction du cours fut assumée par le D' W. Ruf, président de la Commission culturelle. Le Comité central s'était assuré la collaboration du professeur H. Kunz,

architecte EPF/SIA, membre de la Commission technique.

M. Aeschlimann présenta un grand nombre de clichés pour mettre en évidence l'évolution des habitations à loyers modestes. Il critiqua violemment la tendance actuelle visant à diminuer le coût de la construction en réduisant les dimensions des locaux d'habitation. Les deux spécialistes et les participants étaient d'avis que l'USAL devrait adopter les normes de «Cologne» comme exigence minimale.

Le deuxième sujet de la conférence fut également judiciaire. Les participants prirent une part active à la discussion et posèrent de nombreuses questions, au sujet des baux à loyers et des droits et devoirs des locataires des coopératives d'habitation.

Ce cours d'orientation nous a prouvé une fois de plus qu'une telle institution rend de précieux services et intéresse vivement les coopératives actives. Il est particulièrement réjouissant de constater que grâce à ces cours les délégués des sections ont appris à se mieux connaître et ont échangé les résultats de leurs expériences. La Section de Berne a organisé un cours d'un jour, tandis que d'autres sections avaient des conférences.

Le séminaire coopératif de Muttenz convient tout particulièrement à des cours d'orientation de week-end et nous tenons à remercier l'USC et la direction du séminaire d'avoir eu l'obligeance de mettre leurs locaux à notre disposition.

#### **10. Voyage d'étude du Comité central**

En septembre 1961, la Coopérative d'habitation de Bergedorf-Bille (Hambourg) était reçue par l'USAL à l'occasion de son voyage en Suisse. Pour répondre à son invitation, le Comité central s'est rendu au mois d'août 1962 à Hambourg et Hanovre. Le programme était très chargé en visites d'immeubles, de quartiers, exposés et conférences. De ce fait, les participants ont été mis à dure épreuve.

A Hambourg, la Coopérative d'habitation Bergedorf-Bille nous a fait visiter quelques-unes de ses colonies d'habitations. Celles-ci sont magnifiquement bien situées et ont de grands dégagements, des places de jeux pour enfants, des installations modernes de buanderies et même des locaux spéciaux pour l'occupation des loisirs. Lors d'un après-midi de discussion, les dirigeants de la coopérative nous ont donné des renseignements sur ses bases financières, son développement et son activité. Différentes questions furent traitées, notamment l'architecture, la procédure de construction, l'encouragement et l'aide matérielle des pouvoirs publics. Le financement, l'acquisition de terrains, la gérance des immeubles selon des principes coopératifs, même la vie communautaire et les manifestations culturelles nous furent exposés. Nous avons eu l'occasion de discuter et de faire des comparaisons.

Le directeur en chef des travaux publics et constructions de la ville de Hambourg nous fit un exposé sur la reconstruction et l'urbanisme de sa ville. A Hanovre, où nous nous sommes tout particulièrement intéressés aux questions d'urbanisme, nous avons été reçus à l'Hôtel de Ville où une personnalité dirigeante de la direction des constructions nous entretint de la répartition des différentes

zones de la ville et présenta de nombreuses maquettes. Une des caractéristiques de Hanovre est que les principales artères de circulation ne coupent pas la ville, mais la côtoient. Par un tour de ville, nous eûmes une idée générale sur les parcs et zones de verdure. Nous avons traversé le centre de nouvelles colonies d'habitation et avons pu visiter plusieurs logements coopératifs. Nous fûmes tout particulièrement impressionnés par la construction simultanée d'immeubles sur de grandes surfaces. La méthode de construction par l'utilisation d'éléments préfabriqués nous intéressa vivement. Les immeubles sont égayés par de belles décorations florales aux balcons et fenêtres. Enfin, nous avons visité l'Institut de recherches pour la construction où le professeur D'ing. W. Triebel nous exposa son activité et répondit à nos questions.

Un tel voyage nous laisse perplexe, car il n'est pas facile de faire des comparaisons. Notre grand voisin construit dans d'autres conditions, mais ce qui nous a laissé la plus forte impression fut l'énergie et la volonté de parvenir à des réalisations parfaites.

### 11. Exposition à Paris

A l'occasion du Congrès mondial de l'Union Internationale pour l'amélioration du logement, de l'urbanisme et la planification, qui eut lieu du 2 au 9 septembre à Paris, il y eut une exposition à laquelle la participation de la Suisse fut marquée. L'USAL contribua pour un montant de 2000 fr. à la couverture des frais occasionnés par la participation de notre pays. Cette exposition fut très appréciée.

### 12. Exposition nationale 1964 à Lausanne

Le Comité central considérait que l'USAL avait sa place à l'Exposition nationale de 1964 et devait y présenter des réalisations de logements coopératifs. Toutefois il s'est vu contraint de renoncer à participer à la section «L'homme et l'habitation» et par ce fait à l'exposition elle-même, car les exigences financières (un versement de 45 000 fr. et trois versements annuels de 2000 fr.) représentaient une trop grande charge pour son budget.

### 13. Nos publications

«Das Wohnen», organe officiel de l'USAL en langue allemande, accuse un résultat moins favorable que ces dernières années. Il est devenu difficile d'obtenir des annonces, car les entrepreneurs et les fournisseurs ont suffisamment de commandes sans faire de publicité.

Ce résultat est aussi dû au fait que la Commission du journal n'a pas voulu augmenter le prix de l'abonnement malgré la forte hausse des frais d'impression. Toutefois, dès le 1<sup>er</sup> janvier 1963, la commission fut dans l'obligation d'adapter au renchérissement le tarif des annonces et le prix des abonnements. Nous sommes reconnaissants aux coopératives de leur compréhension en acceptant les nouvelles conditions. La revue «Habitation», publiée par la Section romande, a également subi une hausse de son prix de revient. Cette revue ayant un cercle de lecteurs plus restreint et de ce fait un tirage bien inférieur à «Das Wohnen» n'a pu, malgré l'augmentation du prix des annonces et des abonnements, couvrir ses frais.

Le Comité central, considérant que cette revue rend de précieux services, notamment en Suisse romande, pour

l'encouragement de la construction par des coopératives, a décidé de lui apporter une aide financière momentanée.

### 14. Relations internationales

L'USAL fait partie de la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Il est représenté au conseil et au bureau de cette union. En septembre 1962, nous avons eu la visite en Suisse d'un groupement des fiduciaires de la construction d'habitation de la ville de Brême et nous remercions les sections qui ont bien voulu s'en occuper.

### 15. Séances et délégations

En 1963, il y eut 3 séances du Comité central, 3 séances de la Commission de gestion de «Das Wohnen», 2 séances de la Commission de culture et d'orientation et une séance de la Commission technique. Le Comité central se fit représenter à l'assemblée des délégués de l'Union suisse des coopératives de consommation et à l'Association suisse des locataires.

### 16. Etat des membres

Sections	Coopératives	Auto-rités	Membres indiv.	Membres collect.	Appar-tements
Zurich	107	1	6	20	29 949
Bâle	89	1	7	6	7 899
Berne	59	5	8	4	6 929
Romande	29	18	50	4	4 454
Winterthour	23	1	8	1	2 908
Suisse centrale	15	—	—	—	2 097
Saint-Gall	16	1	2	—	1 306
Schaffhouse	13	—	4	—	808
Argovie	8	—	—	—	751
Membres centraux	3	3*	—	3**	110
	362	30	85	38	57 201***

\* Offices du logement de Schaffhouse, Olten et Neuhäusen.

\*\* Union suisse des coopératives de consommation, Union pour la construction à caractère social, Fédération des ouvriers de la métallurgie et de l'horlogerie.

\*\*\* Soit une augmentation de 844.

Trad. R. Gerber.