

Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1964

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 5

PDF erstellt am: **29.06.2024**

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 1964

23

En 1964, la demande en logements à des prix avantageux appropriés au revenu des ouvriers, employés, fonctionnaires et rentiers s'est maintenue à un niveau élevé. En effet, à l'annonce de projets de construction, même de modeste dimension, des coopératives aussi bien en ville qu'à la campagne, des douzaines, voire des centaines de personnes s'intéressant à un logement se sont inscrites. Aussi, les organes des coopératives de construction n'ont-ils point la tâche facile lorsqu'il s'agit d'attribuer les nouveaux logements. Il faut relever que la population est de plus en plus acquise à l'idée que les coopératives sont encore le mieux à même d'assurer des logements à des prix supportables. Mais il n'est pas moins vrai que les coopératives de construction, malgré leurs efforts indéniables, sont le plus souvent dans l'impossibilité de remplir les espoirs mis en elles.

Ainsi donc, les coopératives doivent, comme par le passé, surmonter maintes difficultés s'opposant à l'accomplissement de leur tâche. Mais, durant l'exercice écoulé, une nouvelle entrave est venue s'ajouter à celles existant déjà: les banques n'accordaient pas de prêts pour la construction ou ne le faisaient que dans des proportions insuffisantes. On doit malheureusement constater qu'à la suite de cette politique de nombreux projets de construction coopératifs ont dû être ajournés; bien souvent, on a dû y renoncer définitivement. D'autres difficultés se sont encore présentées aux coopératives de construction à la suite de la hausse des taux hypothécaires; celle-ci a entraîné des charges supplémentaires et, partant, l'inévitable hausse des prix du loyer.

Il est réjouissant de constater que, malgré ces entraves, les coopératives de construction groupées en notre Union ont réussi, en 1964, à accroître de 1063, chiffre net, le nombre des logements en leur possession. Les coopératives de l'Union suisse pour l'amélioration du logement assument aujourd'hui l'administration de 59 975 logements.

La construction de logements

En 1964, 42 792 logements neufs ont été construits dans les communes de plus de 2000 habitants, soit 618 logements de plus que l'année précédente. Examinant cette production de logements par catégories de bâtiments, on constate que le nombre des logements neufs dans les maisons familiales a subi une diminution, alors qu'il est en augmentation dans les maisons à plusieurs logements et dans les maisons à l'usage d'habitation et d'activité éco-

nomique. Il n'y a guère de changements quant à la part proportionnelle des différentes catégories de bâtiments à l'ensemble des logements neufs: comme en 1963, les trois quarts des logements neufs se trouvent dans les maisons à plusieurs logements, le septième dans les maisons à usage mixte d'habitation et d'activité économique et le dixième dans les maisons familiales.

Quant aux constructeurs des 42 792 logements neufs, les coopératives de construction en inscrivent à leur actif un neuvième, alors que les autres personnes juridiques en englobent un tiers, les personnes physiques se plaçant en tête avec 50% des logements neufs.

Toujours dans les communes de plus de 2000 habitants, 521 nouveaux logements proviennent de transformations de bâtiments, alors que 2905 logements ont été supprimés par des démolitions. L'augmentation nette du nombre de logements en 1964 est donc de 40 408 logements, soit 3% de plus qu'en 1963.

En ce qui concerne le financement des constructions, on relève que la grande majorité des logements ont été construits sans l'aide des pouvoirs publics; la proportion des logements subventionnés s'inscrit en 1964 à 7,5% seulement contre 8,9% en 1963.

Considérant la construction de logements neufs d'après le nombre de pièces, on constate qu'il y a diminution pour les logements de deux pièces et pour ceux de six pièces et au-dessus. Il y a, au contraire, augmentation pour les logements d'une pièce et pour ceux de trois, quatre et cinq pièces.

Le nombre des permis de construire est malheureusement également en diminution. Dans les communes de 2000 habitants et au-dessus, les permis délivrés durant l'année dernière portaient sur 58 201 logements contre le chiffre record de 60 799 logements l'année précédente. La diminution est donc de 2598 unités.

Il est aussi intéressant de considérer le nombre des logements en cours de construction à la fin de l'année, car on peut en déduire certaines indications quant à l'offre future en logements neufs. A fin 1964, dans les 65 villes que compte le pays, 28 200 logements étaient en construction contre 29 900 à la fin de 1963. Pour l'ensemble des communes de 2000 habitants et au-dessus, on enregistra 54 900 logements en construction à fin décembre 1964 contre 56 000 à fin décembre 1963.

Fonds de roulement

D'année en année, le nombre des coopératives de construction désireuses de faire un effort louable en faveur de leurs membres augmente et, partant, aussi le nombre de demandes d'octroi d'un prêt sans intérêt provenant du Fonds de roulement. Mais, depuis un certain temps déjà, les moyens à la disposition de ce fonds ne suffisent de loin pas pour donner satisfaction à toutes les demandes. Il n'est, dès lors, pas étonnant que pour ces raisons de nombreuses demandes n'ont pu être prises en considération durant l'exercice écoulé.

Cet état de choses peu satisfaisant a incité le Comité central à adresser une nouvelle requête au Département fédéral de l'économie publique. Par lettre du 13 novembre 1964, il demanda au département de porter de 200 000 à 600 000 fr. le montant du Fonds de roulement. Ce dernier devrait atteindre ladite somme pour compenser la seule

dépréciation de l'argent intervenue depuis 1921, année de la fondation du Fonds de roulement, sans que l'on ait, pour autant, tenu compte de l'augmentation rapide des frais de construction de ces dernières années. Mais, malheureusement, le Département fédéral de l'économie publique nous communiqua, par lettre du 25 février 1965, son refus à notre requête.

Deux demandes, émanant de coopératives de construction des cantons de Schaffhouse et de Zurich, portant sur un montant de 30 000, respectivement 40 000 fr., purent être prises en considération. Les autres demandes, relatives à des prêts se chiffrant par 200 000 fr., durent être écartées.

Conférence des comités de section

Le 22 février 1964 eut lieu, à Zurich, la réunion des comités de section, fréquentée par trente-deux coopérateurs. La discussion porta surtout sur des problèmes d'ordre interne. Ainsi, on examina et approuva notamment le «Nouveau programme d'action de l'Union suisse pour l'amélioration du logement», élaboré par le président central, M. Paul Steinmann, ancien conseiller national. Ce nouveau programme remplace celui de 1941 et tient compte de la nouvelle situation et des nouvelles tâches incombant à notre Union.

La réalisation du programme exigera de nouveaux efforts et un accroissement considérable de l'activité de notre Union. Cela n'ira pas sans dépenses accrues. Le caissier de l'Union, M. E. Sager, démontra clairement que l'élévation de la cotisation était inévitable. Aussi, le Comité central décida-t-il de proposer à l'assemblée des délégués de Bâle de porter la cotisation annuelle de 25 ct. par logement à 45 ct. Les représentants des comités de section admirent la nécessité de cette augmentation.

Ensuite, le nouveau secrétaire central, M. K. Zurcher, fit un exposé sur le travail du Secrétariat central. Il insista notamment sur la nécessité, soit pour les sections, soit pour les différentes coopératives de construction, d'élargir leur collaboration au secrétariat. Ce concours est indispensable au secrétaire central s'il veut être à même de faire face à sa tâche et de remplir les espoirs mis en lui.

Assemblée annuelle à Bâle

L'assemblée annuelle 1964 eut lieu les 30 et 31 mai dans la grande salle de fête de la Foire suisse d'échantillons à Bâle. La Section de Bâle avait organisé de façon exemplaire cette importante manifestation et facilité ainsi le déroulement sans heurts des débats. L'assemblée, présidée par le président, M. P. Steinmann, ancien conseiller national, fut fréquentée par un très grand nombre de délégués et honorée de la présence de nombreux hôtes. Un témoignage spécial de reconnaissance fut décerné à notre caissier central E. Sager, dont l'état de santé l'avait amené à démissionner. De vifs applaudissements soulignèrent l'estime dans laquelle le tenaient les délégués pour sa longue et fructueuse activité.

Pour la première fois, on avait fait appel à l'installation de traduction simultanée, ce qui permit aux délégués de langue française de suivre directement les débats. M. le professeur R. Gerber, membre du Comité central, assuma la traduction.

La conférence de M. le professeur Max Weber, conseiller national, sur «Les mesures de la Confédération pour lutter contre le renchérissement et la surpopulation étrangère», suscita le plus vif intérêt, d'autant plus que l'orateur sut toucher tous les aspects intéressants plus spécialement la construction de logements. Le compte rendu de cette conférence a été publié dans notre organe en juillet 1964.

Cinquième séance de travail

Il y a lieu de se réjouir de l'intérêt croissant que rencontrent auprès de nos coopératives les manifestations organisées en vue d'élargir l'horizon et les connaissances. Cent quarante coopérateurs se sont déclarés prêts à sacrifier leur week-end pour suivre les cours organisés au Séminaire coopératif de l'USC à Freidorf-Muttentz, désireux qu'ils étaient de connaître plus à fond la construction de logements coopératifs et les problèmes y afférents. Comme en 1963, ce cours dut être répété trois fois, étant donné le nombre élevé des inscriptions. Ce mode de faire a des désavantages; en effet, il ne permet pas de prendre en considération, pour la date désirée, toutes les inscriptions parvenues au secrétariat. Ces décalages sont aussi très désagréables aux organisateurs.

Les réunions furent dirigées par M. le D' W. Ruf, président de la Commission d'orientation et de perfectionnement. Les conférenciers furent: MM. Steinebrunner, ingénieur, et Otto Nauer, député au Grand Conseil zurichois («La collaboration entre les coopératives de construction»), M. A. Meier, ancien vice-directeur («Les problèmes de financement des coopératives de construction»), et M. L. Schmid, juge («Les problèmes de la vie en commun dans la coopérative»). Nous remercions sincèrement de son hospitalité le Séminaire coopératif de Muttentz.

«Das Wohnen» et «Habitation»

Au cours de l'exercice, le Secrétariat de l'Union et la rédaction furent réunis en communauté de bureau avec l'administration de «Das Wohnen». Cette mesure facilita grandement la collaboration. A la suite des discussions et propositions relatives à la collaboration des coopérateurs et des coopératives – discussions menées à l'occasion des réunions des comités de section et de la journée de travail – plusieurs coopérateurs nous ont donné des articles.

Les efforts entrepris en vue d'une meilleure collaboration entre les deux organes «Habitation» et «Das Wohnen»

furent couronnés d'un premier succès. Dans leur numéro 9, les deux organes publièrent en commun un reportage illustré sur l'Expo 1964. Les contacts deviendront encore plus étroits. Il est évident qu'on ne saurait négliger l'aspect financier de cette collaboration. De plus, il faut tenir compte du goût très différent des lecteurs. Nos organes doivent être mieux répandus parmi les coopératives et les locataires.

EXPO 1964

Dans le rapport annuel 1963, on a déjà dit les raisons pour lesquelles nous ne participions pas à l'Expo 1964 à Lausanne. Mais, grâce à l'initiative de la Section romande de l'USAL, l'idée et les réalisations des coopératives de construction de logements y furent malgré tout représentées. A la section «L'homme et la maison», une publication dans les trois langues relevait les buts et les efforts de notre Union. Ce fut, certes, une action modeste, mais les demandes de renseignements qui nous sont parvenues montrent tout de même qu'elle a suscité quelque intérêt.

Relations internationales

Au début de février eut lieu à Zurich une réunion du Bureau de l'Union internationale pour l'amélioration du logement, de l'urbanisme et l'aménagement du territoire, dont notre Union est membre. La journée fut organisée par notre secrétariat. Notre président central, M. P. Steinmann, salua les hôtes. Grâce à l'appui accordé par le canton et la ville de Zurich, les participants eurent l'occasion d'assister à des manifestations culturelles et de visiter plusieurs colonies d'habitation à Zurich et dans les environs.

M. A. Maurer, municipal de Zurich, membre de notre Comité central, prit part au 27^e Congrès mondial de l'Union internationale, à Jérusalem. M. Maurer appartient maintenant, en remplacement de M. Gerteis, au Bureau de l'Union internationale, alors que M. J. Peter est un de ses vice-présidents, en remplacement de M. E. Klöti.

M. P. Steinmann, président central, fut délégué au Congrès du «Allgemeiner Deutscher Bauverein» qui siégea les 15 et 16 octobre 1964 à Stuttgart.

Activité du Comité central

a) Généralités. – Le Comité central s'est réuni six fois pour s'occuper des problèmes de notre Union et des questions relatives à la construction de logements. Il approuva aussi le contrat de location avec la Coopérative de construction des employés des tramways de Zurich qui mit à notre disposition des bureaux à la Bucheggstrasse 107 à Zurich. Cette coopérative a pris à son compte les dépenses occasionnées par l'aménagement des locaux. Le Comité central vota les crédits nécessaires pour l'ameublement et l'installation. Ainsi, l'Union possède depuis le 1^{er} octobre 1964 ses propres locaux; la solution intérimaire – locaux dans l'immeuble de la Coopérative de construction des cheminots de Saint-Gall – prit fin. Nous remercions sincèrement ladite coopérative de l'hospitalité accordée à notre Union.

b) Problèmes de secrétariat. – La création d'un secrétariat à plein temps a été favorablement accueillie par les coopératives de construction. De plus en plus, elles

s'adressent à nous pour des conseils de tout genre, notamment en ce qui concerne les règlements de construction, le financement, l'imposition, les réparations, etc. Le secrétaire central n'est pas toujours à même de répondre immédiatement aux questions posées, car souvent les demandes de renseignements impliquent des recherches et l'étude de la documentation.

Il y a lieu de signaler que le contact entre les sections, les coopératives et le secrétariat laisse, ici et là, quelque peu à désirer, les coopératives adoptant parfois une attitude par trop passive. Mais, heureusement, le secrétaire eut l'occasion durant l'exercice écoulé d'assister à des assemblées de section et de coopératives, ce qui ne manqua pas d'améliorer les rapports.

A la séance du 25 janvier, le Comité central nomma M. K. Zurcher définitivement secrétaire central de l'Union. Le 24 octobre, le Comité central, adoptant une proposition du Bureau du Comité central, approuva les mesures prises pour assurer le personnel contre les risques de l'invalidité, de la vieillesse et de la mort.

c) Propositions. – Plusieurs membres du Comité central, ainsi que plusieurs coopératives membres de l'Union ont relevé, à maintes reprises, les difficultés rencontrées par les coopératives campagnardes et financièrement faibles pour assurer le financement intégral de leurs projets. Aussi, le Comité central jugea-t-il utile d'instituer une Commission restreinte chargée d'étudier les possibilités de financement du solde des sommes nécessaires à l'exécution des projets et de présenter des propositions. Le 12 décembre, le Comité central étudia les propositions de cette commission, les approuva et les transmit à la conférence des sections pour étude.

M. le D^r W. Ruf, membre du Comité central, avait proposé de nommer une commission chargée d'examiner la structure de l'Union suisse pour l'amélioration du logement. Le Comité central donna suite à cette suggestion et pourra s'occuper, au cours de l'année 1965, des propositions de la commission.

d) Requêtes. – Le Comité central s'est occupé à fond du rapport de la Commission fédérale pour la construction de logements intitulé «Le marché du logement et la politique du marché du logement». Il a décidé d'adresser une requête au Conseil fédéral. Par cette requête, datée du mois de juin 1964, nous soumettions au Conseil fédéral nos demandes en ce qui concerne la conception de la future

action fédérale en faveur de la construction de logements.

Nous proposons entre autres:

«... En ce qui concerne les investissements, il ne devrait pas y avoir de limitation, dans tous les cas pas pour le coût du terrain. En effet, l'évolution des prix des dernières années a montré que des prescriptions du genre rendent impossible l'application de toute aide, fût-elle la mieux conçue possible, dans certaines contrées, le plus souvent là où l'aide serait vraiment nécessaire.

» Il y aurait lieu d'introduire la clause de l'indice dans les dispositions relatives à la limite des revenus, cette limite ne devant être, dès le début, fixée à un niveau trop bas. Sinon, les coopératives de construction qui seront les principaux supports de la nouvelle aide fédérale seront impliquées dans des discussions peu agréables avec leurs membres et auront à faire face à des travaux administratifs par trop importants, ce qui pourrait décourager les coopératives faisant pourtant preuve de bonne volonté.

» Pour le cas où l'abaissement des loyers serait limité quant à sa durée, il y aurait lieu d'amortir les immeubles de telle sorte qu'après l'aide durant vingt ou vingt-cinq ans le loyer non abaissé ne soit pas sensiblement plus élevé que le loyer abaissé par l'aide. Aussi, l'amortissement annuel devrait être de 1% au moins. La formule d'établissement du loyer devrait donc être: intérêt du capital plus au moins 2,5% du coût des immeubles non amorti.

» Il serait souhaitable d'accorder des tolérances de 20 à 25% en ce qui concerne les revenus des personnes habitant des logements subventionnés, pour la durée de l'aide fédérale.

En principe, nous donnons la préférence aux modalités suivantes:

- a) ou bien des subventions aux frais de construction, telles qu'elles étaient pratiquées durant l'aide fédérale des années 1941 à 1949,
- b) ou bien l'octroi de prêts sans intérêt ou à intérêt modique avec obligation d'amortissement,
- c) ou encore combinaison de ces deux systèmes.

» Vu le resserrement du marché des capitaux et de l'argent, nous sommes heureux de relever que les autorités fédé-

rales prévoient l'octroi de prêts afin de soutenir la construction de logements. Nous saluons également avec plaisir l'introduction de la garantie de la Confédération en faveur des hypothèques de rang inférieur et nous sommes certains que cette mesure aidera grandement la construction de logements. La participation de la Confédération à son financement est d'autant plus nécessaire et urgente que mainte coopérative de construction n'obtient pas même la première hypothèque des banques cantonales. » Les expériences des dernières années nous amènent à vous proposer de porter à 95% la limite du gage lors de l'octroi des prêts. En effet, les 90% ne suffisent pas, étant donné que de nombreuses coopératives, notamment à la campagne, et aussi les coopératives nouvellement fondées, sont dans l'impossibilité d'assurer les 10% restants vu les investissements nécessaires...»

Nous devons malheureusement constater que les Chambres fédérales n'ont pas donné suite à cette suggestion. Il est certain que l'efficacité des nouvelles mesures prévues se trouve de ce fait mise en péril.

Sociétariat (fin 1964)

| Sections | Nombre des coopératives | Autorités | Membres individuels | Membres collectifs | Nombre de logements |
|----------------------|-------------------------|-----------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Zurich | 110 | 1 | 5 | 20 | 30 657 |
| Bâle | 91 | 1 | 9 | 7 | 7 860 |
| Berne | 64 | 5 | 10 | 4 | 7 796 |
| Romande | 31 | 20 | 44 | 4 | 5 143 |
| Winterthour | 23 | | 9 | | 2 834 |
| Suisse centrale | 16 | | | | 2 221 |
| Saint-Gall | 18 | 1 | 5 | | 1 428 |
| Schaffhouse | 16 | | 5 | 16 | 1 094 |
| Argovie | 9 | | | | 800 |
| Affiliés directement | 4 | 3* | | 3** | 142 |
| | 382 | 31 | 87 | 54 | 59 975 |

* Offices des travaux publics de Schaffhouse, Olten et Neuhausen am Rheinfall

** USC, VSB, FOMH.