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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 42 (1969)

Heft: 7

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1968

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: 14.07.2025

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

(USAL) Union suisse
pour l'amélioration du logement

Rapport annuel 1968

I. Généralités

Situation conjoncturelle

Le ralentissement de la croissance économique du pays, enregistré l'année précédente avec quelque souci, n'a pas duré longtemps. Certes, durant les premiers mois, une certaine stagnation a encore marqué l'évolution, mais dès le printemps, l'économie s'est à nouveau ranimée. Le nouvel essor s'est maintenu, à un rythme accéléré, jusqu'à la fin de l'année, pour continuer d'ailleurs, durant l'année en cours. L'exercice écoulé est donc une année de succès quant à la production, l'écoulement et l'occupation. L'effectif des ouvriers étrangers s'est encore accru malgré les tentatives des autorités fédérales de freiner cette augmentation.

Maintenant encore, la conjoncture est au beau temps fixe et l'on peut compter avec une évolution et une croissance favorables.

L'industrie de la construction

Cette importante branche de l'économie suisse a connu, en 1968, une évolution assez différente et nuancée, comme le prouvent les rapports des banques cantonales et commerciales. L'industrie de la construction, facteur de poids en ce qui concerne l'ensemble de l'évolution de la conjoncture, a aussi profité de l'élargissement cité plus haut, mais principalement dans le secteur de travaux de superstructure, et encore la situation est très différente d'un canton à l'autre.

Il semble – maints indices peuvent en témoigner – que la baisse des prix enregistrée en 1967 et 1968 s'est arrêtée. Y aurait-il, dès lors, une nouvelle augmentation des prix? Il sied de rappeler cependant le fait que les accords sévères de cartels fixant les prix dans la construction ont été non seulement assouplis, mais même en grande partie abolis. Il s'ensuit de nouveau une concurrence réelle, les manœuvres de rabais et d'escomptes se font plus rares – elles étaient d'ailleurs toujours une épée à double tranchant. De nouvelles prescriptions relatives aux soumissions contribuent également à mettre de l'ordre et à garantir des méthodes sérieuses de calcul.

Comme l'on devait s'y attendre, les rapports annuels d'associations cantonales des arts et métiers ne manquent pas de signaler, de nouveau, la concurrence plus sensible et la pression des prix dans le bâtiment.

L'industrie de la construction connaît, elle aussi, la tendance à la concentration. Il y a déjà eu des regroupements et certaines firmes ont aussi connu l'amère nécessité de fermer leurs portes.

Le marché de l'argent et des capitaux

Conformément aux événements monétaires et politiques de l'étranger, le marché suisse de l'argent et des capitaux a été marqué en 1968 de tendances assez divergentes, mais les taux d'intérêt du marché des capitaux ont fait preuve de stabilité.

Néanmoins, en septembre, plusieurs banques, notamment des banques cantonales jouant un rôle important, annoncèrent, pour le 1er janvier 1969, une hausse des taux d'intérêt pour les hypothèques en premier rang existantes de 4½ à 4¾% et pour les hypothèques en premier rang, nouvellement établies, de 4¾% à 5%. Cette augmentation annoncée fut généralement appliquée.

L'expérience durant le premier trimestre de l'année en cours prouve que la nouvelle vague de hausse du taux d'intérêt continue et l'on devra, malheureusement, s'accommoder de la nouvelle situation marquée d'intérêts plus élevés. L'évolution actuelle permet en tout cas de porter ce jugement.

Est-il nécessaire de relever que la situation du marché des capitaux et la hausse du taux d'intérêt ont provoqué l'augmentation correspondante des loyers?

Tendances de renchérissement

Si la conjoncture a repris son élan, il ne faut pas oublier que la tendance au renchérissement continue à se manifester. La quote-part du renchérissement en 1968 s'établit à 2,4% contre 4% en 1967; l'augmentation est donc la plus faible enregistrée depuis 1961 – une petite consolation à ne pas oublier. Il reste cependant le fait que le loyer fut, en 1968 également, le facteur le plus important du renchérissement, la hausse des loyers s'établissant à 6,7% contre 8,1% en 1967.

L'indice du coût de la construction de la ville de Zurich permet de constater en octobre 1968 une légère régression du coût de la construction des maisons d'habitation pour plusieurs familles.

Protection des locataires

En 1968 le projet de loi fédérale sur la limitation de la résiliation de baux en vue d'une meilleure protection des locataires souleva une vague de discussions. Le secrétaire de l'USAL a participé à une séance convoquée par le conseiller fédéral von Moos; il en a emporté l'impres-

sion qu'une entente ne semble guère possible. Des milliers de locataires, notamment dans les grandes villes et régions à forte population, ont cependant besoin d'être mieux protégés contre le congé injustifié. Ce souci est plus particulièrement le fait de la Suisse romande.

Le spectacle offert jusqu'à présent en cette matière par le Conseil des Etats n'est guère reluisant. On en est à se demander si l'on réussira à trouver une réglementation offrant aux locataires une vraie protection à partir du 1er janvier 1970. C'est le moment de souligner ici que l'aide la plus efficace consistera et restera toujours la construction de nouveaux logements.

Par ailleurs, les fermiers suisses, eux aussi, demandent une loi moderne sur les baux, les protégeant contre la résiliation injustifiée du bail.

Droit foncier et aménagement des territoires

Après le rejet, en 1967, de l'initiative contre la spéculation foncière, le Conseil fédéral publia, le 15 août, ses propositions tendant à ancrer dans la Constitution fédérale la garantie de propriété et la base légale devant permettre la réglementation du droit foncier et de l'aménagement des territoires. Lors des discussions parlementaires et publiques, il s'avéra de plus en plus combien les milieux puissants des intérêts privés sont opposés à une solution de ce problème. Le Parlement a fortement noyé le projet qui sera soumis à la votation populaire en automne. On devra se demander si nous devrions l'appuyer ou le rejeter.

Et pourtant, des hommes avertis ont expressément souligné l'urgence et l'importance qu'il y a à remédier à la situation intenable actuelle. M. F. Berger, délégué du Conseil fédéral à la construction de logements, a dit: «L'encouragement adéquat de la construction de logements n'est possible que si nous résolvons en même temps de façon bien étudiée le problème de l'aménagement des territoires. Les aspects de planification revêtent une importance particulière dans l'encouragement de la construction de logements.»

La « nouvelle » conception de l'encouragement de la construction de logements

Les adversaires de la protection des locataires et du droit foncier affirment que l'économie privée est à même de satisfaire la demande de logements en temps utile et sans subventions. Selon eux, il suffirait d'entreprendre l'équipement des terrains à bâtir avec l'aide des communes.

Il est évident que la conférence de presse, tenue en mai 1968 à Berne par le conseiller fédéral Schaffner, a troublé les esprits. A cette occasion, le chef du Département fédéral de l'économie publique avait exposé ses idées relatives à la nouvelle conception de l'encouragement de la construction de logements dès le 1er janvier 1971, la loi actuelle de 1965 devant être remplacée à cette date. Selon l'orateur, la tâche des pouvoirs publics devrait consister à créer de meilleures conditions pour la construction plus rationnelle et pour le libre épanouissement de l'initiative privée. Ce serait la solution pour l'avenir, l'équipement bien compris et la préparation soignée de la construction ne coûtant d'ailleurs pas plus que les subventions versées jusqu'ici.

Il est évident que cette nouvelle conception n'est pour le moment qu'un projet et qu'elle ne pourrait avoir force de loi que dans deux ou trois ans, c'est-à-dire après 1972 ou 1973. En effet, la loi actuelle sur l'encouragement de la construction de logements par la Confédération, du 19 mars 1965, doit être prorogée de deux ou trois ans. Mais, dans divers milieux, les affirmations de M. Schaffner furent interprétées comme étant obligatoires et constituant de nouvelles directives. Il s'ensuivit souvent un désarroi. Il est aujourd'hui des communes qui font preuve d'une grande réserve quant aux permis de construire et qui font attendre des promoteurs disposant pourtant de terrains à bâtir. Les frais s'accumulent et les locataires doivent les supporter.

Le groupe de travail de la Commission fédérale pour la construction de logements s'occupant de solutions d'encouragement après l'expiration de la loi actuelle fut nanti d'une proposition émanant de tiers. Elle prévoyait la création d'un Fonds de roulement par la Confédération. Des hypothèques en dernier rang dont l'amortissement serait ajourné et dont l'intérêt pourrait varier seraient attribuées aux promoteurs. Par l'aménagement correspondant des loyers, les promoteurs devraient être mis en état d'accumuler des fonds propres suffisants tout en ayant la possibilité de faire participer les locataires, respectivement les propriétaires du logement, à la formation des capitaux.

Cette proposition fut également soumise à l'USAL pour préavis. Au cours d'une séance tenue à Berne sous la présidence de M. Nydegger, président de la Commission férdéale pour la construction de logements, les délégués

de notre union eurent l'occasion de prendre position. Nous n'étions pas d'accord avec tous les points, mais nous exprimions le désir que l'on devrait continuer à étudier la proposition. Mais il semble qu'entre-temps elle ait sombré dans les tiroirs du groupe de travail (quelle ironie!) de la Commission fédérale pour la construction de logements.

Le 21 avril les citoyens neuchâtelois ont accepté la loi relative à l'encouragement de la construction de logements (crédit: 10 millions de francs), alors que le 20 juin 1968 entra en vigueur l'Ordonnance d'exécution de la loi zurichoise du 3 décembre 1967 (crédit: 50 millions de francs).

La construction de logements en 1968

Le Bureau fédéral pour la construction de logements donne les chiffres que voici sur l'encouragement de ladite construction par la Confédération:

a) Subventions destinées à réduire les frais de capitaux durant vingt ans:
   Total des années 1966-1968:
   Logements: 10 061 = 97 910 000 fr.
   dont en 1968:
   Logements: 3 942 = 39 000 000 fr.
b) Cautionnements:
   Total des années 1966-1968:
   Logements: 1 922 = 33 350 000 fr.
   dont en 1968:
   Logements: 1 027 = 20 000 000 fr.

Ces chiffres prouvent que l'action fédérale en vertu de la loi de 1965 (Ordonnance d'exécution du 22 février 1966) n'a connu, jusqu'ici, qu'un succès très restreint. Les raisons en sont de nature très diverse.

L'année dernière, on a enregistré dans les communes de plus de 2000 habitants, faisant l'objet de la statistique de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT), la construction de 39 534 nouveaux logements, soit 1698 unités ou 4,1% de moins qu'en 1967. C'est la production la plus basse depuis 1960.

Quant aux maîtres d'ouvrage, on comptait: coopératives d'habitation: 14% (1967: 16%), autres personnes juridiques 30% (1967: 30%), personnes physiques 43% (1967: 42%).

85% des logements furent construits sans l'aide financière des pouvoirs publics, 15% étaient au bénéfice de subventions ou étaient construits directement par les pouvoirs publics.

Cette diminution de la construction de logements touche toutes les catégories de grandeur de logements, soit en particulier les logements de 3 et 4 pièces, très recherchés. Seule la construction de logis de 5 pièces a échappé à la régression.

Quant à l'année en cours, on espère enregistrer une sensible reprise, étant donné les nombreux permis de construire. Cela est d'autant plus urgent qu'à maint endroit il n'y a plus d'offre réelle de logements.

Diminution du chiffre de logements vacants

Au début de l'année 1968, certains milieux parlèrent et écrivirent beaucoup de la situation du marché du logement: ce dernier «allait à coup sûr redevenir normal en Suisse» et il y aurait même une «détente durable»!

On sait qu'en Suisse la structure du marché du logement n'est pas suffisamment étudiée et observée, mais il y a néanmoins un indice quant à la situation au 1er décembre de chaque année: le nombre des logements vacants.

Or, le dénombrement au 1er décembre 1968 prouva que la situation avait empiré comme le montre la statistique ci-dessous:

Il sied d'ajouter que les logements vacants sont en grande partie ou bien trop chers, sis à l'écart ou sans confort. Dans les grandes villes et les agglomérations, la pénurie de logements s'est de nouveau accrue.

Il en résulte pour les coopératives d'habitation et de construction l'impérieuse tâche de construire justement dans les grands centres notamment, mais aussi partout où il y a besoin de logements, afin de procurer aux intéressés un logis sain en rapport avec les ressources.

Avec plaisir, on relève que nos coopératives commencent à se pencher sur le problème de la construction de logements appropriés pour personnes âgées et pour personnes seules. Les projets et les réalisations sont nombreux.

Logements vacants au 1er décembre 1968 dans les communes de 2000 habitants et plus

		1964	1965	1966	1967	1968
Logements en tout		1 365 143	1 407 638	1 450 516	1 488 928	1 524 842
dont vacants		2 891	6 889	8 862	8 384	5 619
	%	0,21	0,49	0,61	0,56	0,37
En détail:						
Grandes villes	%	0,03	0,12	0,15	0,16	0,08
Autres villes	%	0,17	0,44	0,49	0,44	0,24
Grandes communes rurales	%	0,42	0,89	1,11	0,97	0,59
Petites communes rurales	%	0,36	0,74	0,98	0,91	0,71

Affaires internes

Congrès annuel 1968

Très bien organisé par la Communauté de travail des coopératives biennoises dont les efforts méritent un merci spécial, le congrès annuel de 1968 connut un grand succès. Plus de 500 délégués et hôtes avaient répondu à l'appel. Sous la conduite du président central qui prononça un discours de bienvenue fort bien tourné, les délégués, réunis au Palais des Congrès, eurent vite fait d'absoudre les affaires statutaires, étant donné qu'il n'y avait ni élections, ni propositions. L'intérêt se porta surtout sur l'exposé du conseiller national Dr Leo Schürmann, qui parla du sujet: «Les Coopératives d'habitation à un tournant». Fort applaudi, M. Schürmann, dont les propos avaient provoqué quelques observations, y répondit aimablement. Il est juste de relever que son exposé sur la nouvelle conception de l'activité de nos coopératives de l'habitat a porté ses fruits.

Un banquet et une soirée de divertissement fort bien venue réunirent de très nombreux délégués et hôtes.

Une excursion sur le lac de Bienne couronna cette belle assemblée des délégués.

Journée d'étude sur «Logements pour personnes âgées»

Faisant suite à la Journée de travail 1967 au Séminaire coopératif de Muttenz, notre Commission technique s'est occupée de divers aspects de la construction de logements pour personnes âgées. Une brochure illustrée réunit les exposés fort intéressants; elle fut demandée non seulement par nos sociétés membres, mais encore par d'autres milieux intéressés à la question.

Le 1er et le 2 octobre 1968 eurent lieu, à Berne et à Zurich, des Journées d'étude sur le problème avec conférences sur le côté technique et sociologique.

Chaque fois, une discussion à la table ronde mit le point final, des employés, employeurs, médecins, sociologues et hommes politiques discutant sous la présidence de M. H. Kunz sur la nécessité de s'occuper du sort et de l'avenir de nos âgés, non seulement en ce qui concerne le logement, mais aussi en ce qui concerne leur position dans la société moderne.

Espérons que ces efforts de notre union porteront leurs fruits et que nos coopératives de construction réalisent de plus en plus ces directives en construisant les logements pour personnes âgées si nécessaires. La Commission technique et son président, M. H. Kunz, ont droit à notre reconnaissance pour le travail fourni.

IXe Journée de travail

Une fois de plus, le Séminaire coopératif de Muttenz – nous le remercions ici chaleureusement – a mis ses locaux à notre disposition à trois reprises, puisque ce cours a dû être organisé en trois fois, vu l'affluence énorme (250 participants venant de 107 Coopératives d'habitation et de construction). D'année en année, il y a augmentation du nombre de ceux qui reviennent ou qui viennent pour la première fois. Cela prouve que le travail de formation de l'union est de plus en plus apprécié des membres et des coopérateurs.

A la IXe Journée de travail des exposés furent faits par F. Muoser, juge de paix à Lucerne, sur «L'ordre de la vie en commun dans une Coopérative d'habitation» et par H. Borschberg, juge de district à Zurich, sur «Problèmes choisis du droit coopératif». On discuta aussi de l'exposé fait par le conseiller national L. Schürmann au Congrès 1968 à Bienne sur «Les Coopératives d'habitation à un tournant». L'expérience montra que des exposés faits aux assemblées des délégués peuvent fort bien être approfondis et discutés en petit cercle d'une Journée de travail et porter ainsi leurs fruits.

Que les conférenciers et M. W. Ruf, président de notre Commission de formation, soient remerciés de leur excellent travail.

Fonds de roulement

Un prêt ayant été remboursé, le Comité central put accorder un prêt de 60 000 fr. à une autre société. Cette aide facilita la construction de logements, dont un certain nombre réservés aux personnes âgées; comme bien on le pense, la société en question apprécia beaucoup ce prêt.

Entraide

a) Fonds de solidarité

En 1968 également, le Fonds de solidarité connut l'appui des sociétés membres. Le montant versé atteint 180 000 fr., ce qui donna au Comité central la possibilité d'accorder des prêts à six coopératives de construction, se chiffrant en tout par 260 000 fr. Il est évident que les demandes sont examinées soigneusement et que la décision incombe toujours au Comité central. La consolidation terminée, ces prêts doivent être remboursés.

L'examen des demandes et les vacations correspondantes causant des dépenses assumées jusqu'ici par l'union, le Comité central a décidé qu'à l'avenir les prêts doivent payer un intérêt de 4%, cela à partir de l'entrée des locataires jusqu'au moment du remboursement.
Les rapports annuels et les lettres nous montrent qu'un grand nombre de coopératives membres de l'USAL ont décidé de verser chaque année une contribution au Fonds de solidarité, étant donné la pénurie de logements et l'impérieuse nécessité d'aider les jeunes coopératives.

b) Financement du solde
Mainte société coopérative de construction ne peut, malgré l'aide du Fonds de roulement ou du Fonds de solidarité, trouver le joint pour assurer le solde du financement. Il s'agit notamment d'opérations pour lesquelles, pour des raisons diverses (par exemple, refus par les citoyens d'accorder le subventionnement communal), aucune aide des pouvoirs publics n'est accordée.
Il est réjouissant de constater qu'il se trouve toujours encore des Coopératives de construction prêtes à faciliter le financement final en accordant des prêts en espèces ou par cautionnement. Au cours de l'exercice, trois coopératives de construction profitèrent de cette aide se chiffrant par 200 000 fr. Etant donné qu'à fin 1968, les montants qui nous avaient été assurés en son temps avaient été utilisés ou qu'une somme consentie en principe par une coopérative bienveillante avait été annulée, cette coopérative ayant elle-même besoin de cet argent pour construire, nous avons renouvelé en décembre 1968 notre appel aux coopératives membres de bien vouloir donner leur appui si nécessaire à cet acte de solidarité. Cette fois aussi, nous eûmes le plaisir d'enregistrer des assurances de prêts en espèces ou des cautionnements pour un total de 350 000 fr. Le secrétariat est ainsi en mesure d'examiner des demandes et de leur donner si possible une suite favorable.

Rapports avec d'autres unions
Nous avons maintenu des contacts étroits avec l'Union suisse des locataires et l'Union des entreprises coopératives de construction. Leurs congrès tenus à Saint-Gall et Neuhausen furent suivis par notre secrétaire qui participa aussi au congrès de l'Union suisse des coopératives de consommation, à Genève. Enfin, nous avons été présents à l'assemblée générale du Centre suisse de rationalisation.

Statistique de l'USAL
Nous avons dû consacrer beaucoup de temps à faire rentrer les formules de notre enquête sur les logements construits, etc. de nos coopératives. A la suite de nos exhortations, 90% des coopératives répondirent, alors que 10% ne crurent pas contribuer aux bases indispensables pour l'établissement d'une statistique complète – la première de notre union. C'est regrettable.

In memoriam
Quelques semaines après notre congrès de Bienne, W. Pfister, président de la Section de Bâle de notre union, nous a quittés pour toujours. Le défunt a toujours œuvré avec ferveur pour le bien des coopérateurs. Ce fut aussi le membre apprécié et écouté de notre Comité central. Nous garderons un souvenir ému de cet excellent collaborateur.

Comité central
Le Comité central a tenu trois séances, alors que le Bureau du Comité central s'est réuni six fois. Si les questions internes furent l'objet des délibérations, il fut souvent aussi question des problèmes de la construction de logements coopératifs.
Un contact très étroit a été maintenu entre le président central et le secrétaire.

Commissions
La Commission technique a consacré quatre séances et de nombreux pourparlers à l'organisation de la journée d'étude sur le problème des logements pour personnes âgées. Le président et le secrétaire ainsi que le caissier central y prirent part en partie.
La Commission technique s'occupa en même temps de l'organisation de l'exposition «Construction de logements coopératifs 1969» qui se tiendra durant quatre semaines au Helmhaus à Zurich dans le cadre de nos manifestations à l'occasion du 50e anniversaire de la fondation de l'USAL.
La Commission de la formation a tenu une séance pour mettre la dernière main à la préparation de la IXe Journée de travail. Il est évident que cette journée a exigé d'autres travaux et pourparlers. Le président de la commission, M.W. Ruf, s'en est plus particulièrement occupé.

Nos revues
La Commission administrative de notre revue «Das Wohnen» a tenu deux séances sous la présidence de M. E. Stutz. L'attention se porta spécialement sur l'extension du contenu et sur le côté économique et financier. La Commission administrative attend des membres qu'ils se soucient des fournisseurs pour les encourager à s'intéresser à notre revue et à lui confier des annonces.
Avec plaisir, on constate, d'autre part, que l'organe de notre Section romande, «L'Habitation», prend un essor considérable et qu'il publie de nombreux articles très remarqués non seulement sur la construction de logements, mais aussi sur les problèmes d'urbanisme et d'aménagement des territoires.

Au nom du Comité central:
Le président: A. Maurer.
Le secrétaire: K. Zürcher.