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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 7

Artikel: Le problème du logement en Suisse et les Coopératives d'habitation

Autor: Maret, Arthur

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127125

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

Le problème du logement en Suisse et les Coopératives d'habitation

par Arthur Maret

*Cet article a été écrit à la demande de la Confédération française des Coopératives d'habitation et de construction. Il a paru dans l'organe de ladite Confédération accompagné de clichés mis à disposition par la Rédaction de l'*Habitation. *(Réd.)*

A la fin du siècle dernier déjà, des immeubles destinés à des personnes de situation modeste furent construits sur l'initiative d'institutions diverses: Sociétés coopératives d'habitation, Fondations du logement et Associations d'intérêt public.

A l'époque on ne parlait pas de crise du logement; par contre les taudis étaient nombreux. Les pouvoirs publics ne manifestaient que peu d'intérêt pour le progrès social. Le rapport financier de ces taudis ne manquait pas d'être appréciable pour des propriétaires qui ne les habitaient évidemment pas!

La construction des premiers logis à but social est l'œuvre de philanthropes dont l'apport financier ne pouvait être que limité.

Durant la première guerre et pendant les années qui ont suivi, la construction se trouve paralysée par suite de l'aggravation du prix de toutes choses. La crise du logement devient une réalité. Elle est accompagnée d'une augmentation sensible du prix des loyers.

En 1919 se constitue à Zurich l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL). Exactement à la même époque, l'Union romande du logement, qui devient bientôt la Section romande de l'USAL, voit le jour. Grâce à l'activité de l'USAL, de nombreuses Sociétés coopératives sont fondées dans les villes et les régions industrielles. En Suisse romande, au début, les initiateurs du mouvement se recrutent avant tout parmi les fonctionnaires fédéraux (cheminots et postiers). Aujourd'hui l'USAL compte plus de 500 sociétés propriétaires de 90 000 logements.

En 1929, la crise économique est accompagnée d'une crise immobilière. Des milliers d'appartements sont vacants, mais la construction n'est pas complètement arrêtée. Les pouvoirs publics continuent à subventionner l'édification de bâtiments locatifs, cela à titre de lutte contre le chômage.

Le second conflit mondial a, dans le domaine du logement, les mêmes effets que le premier. La pénurie et le contingentement des matériaux freinent fortement la construction, mais les entreprises du bâtiment trouvent facilement à s'occuper dans les travaux de fortification. Une nouvelle crise du logement devient effective et, dès lors, n'a jamais pris fin.

De 1946 à 1950, chaque année 9000 logements à but social sont mis sur le marché avec l'aide des pouvoirs publics. Si cette action avait été poursuivie quelques années encore, la crise aurait pris fin; il aurait suffi dès lors de construire pour faire face aux besoins nouveaux.

Malheureusement, en 1950, le corps électoral est appelé à se prononcer sur un référendum, lancé par des associations de propriétaires de Suisse alémanique qui demandaient l'arrêt de toute nouvelle aide de la part de la Confédération.

La Suisse romande, où la situation est plus difficile, parce que les interventions ont été tardives, se prononce pour le maintien d'une politique en faveur du logement, mais l'attitude d'une forte majorité des électeurs de Suisse alémanique met fin, pour un temps, à l'intervention des autorités.

Aujourd'hui la situation reste critique. Nous payons les erreurs d'appréciation et l'indifférence des locataires alors bien logés. Mais aussi l'égoïsme des auteurs du référendum et de tous ceux qui les ont suivis. Beaucoup escomptaient une baisse des impôts! Dès lors, assez rapidement, la situation s'aggrave. Les Coopératives d'habitation sont paralysées dans leur activité. Dès 1957, sous la pression des événements, la Confédération, avec la collaboration des cantons et des communes, intervient à nouveau. Néanmoins, la situation ne s'améliore pas, car l'aide est notoirement insuffisante, elle ne compense pas l'aggravation du coût de construction qui a presque doublé, ni l'élévation du taux hypothécaire qui a passé de $3^1/_2$ à $5^3/_4$%. La participation des pouvoirs publics consiste dans la mise à disposition de terrains et la prise en charge d'une partie des intérêts hypothécaires de 2 à $3^1/_2$%.

Il se construit à l'heure actuelle 3000 à 4000 logements subventionnés par an. Nous sommes loin des 9000 logements de la période de 1946 à 1950. Or, depuis cette époque, la population de la Suisse a passé de 4 700 000 habitants à 6 200 000, soit 1 500 000 de plus.

A la vérité, l'initiative privée met sur le marché plusieurs dizaines de milliers de logements par an, mais ces logements ne sont pas à la portée de personnes de situation modeste. Même les appartements subventionnés dont le prix de location varie de 320 fr. à 400 fr. plus les charges, pour des appartements de 3 pièces, ne peuvent que difficilement être occupés par des salariés dont le gain est de 900 fr. à 1200 fr. par mois. Et comme si cela ne suffisait pas, les mesures de protection des locataires ont été fortement réduites, sous la pression des milieux tenant de près à la propriété bâtie.

Une association qui, jusqu'à ce jour, a limité son activité à la Suisse romande, «le Mouvement populaire des familles», a lancé l'initiative dite du «Droit au logement». Cette initiative prévoyait l'obligation, pour les pouvoirs

publics, de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à la pénurie des logements, ainsi que le retour aux mesures de protection des locataires, tant qu'il y a pénurie de logements.

Cette initiative a rencontré beaucoup d'échos en Suisse romande, auprès des partis de gauche, des organisations professionnelles de toutes tendances, des institutions s'intéressant au problème du logement et même auprès d'associations religieuses. L'appui de la Suisse alémanique, à quelques exceptions près (comme celle de Bâle), n'est intervenue qu'à la onzième, même à la douzième heure.

En Suisse alémanique on avait placé beaucoup d'espoir dans un postulat déposé sur le bureau des Chambres fédérales par l'actuel président de l'Union syndicale suisse. Il était demandé l'introduction, dans les dispositions légales, de mesures assurant une protection efficace des locataires, mais, quand il a fallu se rendre à l'évidence que les Chambres fédérales, où dominent les milieux de conservation sociale, n'étaient nullement disposées à donner satisfaction aux auteurs du postulat, Parti socialiste, organisations professionnelles, USAL et Union des locataires se sont ralliés à l'initiative du Droit au logement. Mais on était à la veille de la votation.

Le 27 septembre 1970, l'initiative a été repoussée par 358 746 suffrages contre 344 113, soit à une faible majorité de 15 633 voix sur plus de 700 000 votants. La Suisse romande a donné une majorité acceptante d'une cinquantaine de milliers de voix.

Au cours d'une «table ronde» qui a eu lieu il y a quelques semaines, les représentants des intérêts immobiliers reconnaissaient que si une nouvelle initiative était lancée d'ici à deux ou trois ans, celle-ci serait certainement acceptée, car la situation ne s'améliore pas. A la suite d'une nouvelle votation, les électeurs ont accordé le droit de vote aux femmes, or celles-ci sont particulièrement sensibles au manque de logements et à la hausse constante du prix des loyers.

Dans les milieux de conservation sociale, on ne voit pas de solution. On considère généralement que le problème est insoluble. Il l'est, parce que l'on s'est toujours contenté de demi-mesures. Puis la situation se complique d'une pénurie de main-d'œuvre. Ce ne sont pas les interdictions de démolition ou de construire des immeubles de luxe qui pourront résoudre le problème.

Par ailleurs, en 1922, le Gouvernement fédéral avait mis à la disposition de l'USAL un capital de 200 000 fr. sous forme de prêt pour faciliter la création ou le développement des Sociétés coopératives d'habitation. Pour l'ensemble du pays, c'était une somme bien faible. Malheureusement, le Conseil fédéral n'a jamais voulu modifier le capital du «Fonds de roulement». Devant le peu d'empressement du Gouvernement fédéral, les Sociétés coopératives d'habitation, affiliées à l'USAL, ont créé un Fonds de solidarité qui dispose aujourd'hui d'une somme de 800 000 fr. versée à fonds perdu. C'est un effort, mais encore bien insuffisant. Ce sont des centaines de millions de francs, et même des milliards qui seraient nécessaires. La question est d'ailleurs posée devant l'autorité fédérale. L'USAL a également créé une caisse de cautionnement destinée à faciliter la tâche de sociétés qui, tout naturellement, doivent recourir à l'emprunt.

Les Coopératives d'habitation font le travail qui incomberait aux pouvoirs publics, si elles n'existaient pas. Elles ont démontré qu'elles sont sainement administrées. L'auteur de ces lignes vient de quitter la présidence de la Section romande de l'USAL, après vingt-cinq ans de fonction. Durant cette longue période, aucune des quarante-trois sociétés, membres de la section, n'a connu de difficultés financières.

La solution est de donner aux Sociétés coopératives d'habitation les moyens financiers pour construire les logements manquants et cela en tenant compte de la situation financière des locataires. Cela veut dire qu'on ne doit exiger des locataires qu'un montant de loyer correspondant à leurs ressources. La différence doit être couverte par les disponibilités des sociétés, si elles en possèdent et surtout par la participation des pouvoirs publics.

Les Etats consacrent des sommes fabuleuses pour la préparation militaire, pour l'acquisition d'un matériel destiné quelques années plus tard à finir dans les tas de vieille ferraille. La défense économique d'un pays et la santé de son peuple justifient également d'importantes participations financières.