

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 3 (1930)

**Heft:** 6-7

**Artikel:** L'habitation en Suisse

**Autor:** Klöti, E.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119143>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.02.2025

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

L'adoption de cette forme nouvelle de baies consacre l'abandon définitif de façades à la Palladio. Désormais l'architecte envisagera surtout les commodités de l'habitant. Avec des moyens modernes, avec plus de clarté et de simplicité il reprendra le vieux système des fenêtres juxtaposées en grand nombre. Le fer et le béton suppléeront aux menuiseries de bois ou de pierre de taille, dont la section ne pouvait être réduite suffisamment, et la fenêtre s'ouvrira sur toute la largeur de la pièce. Les difficultés pour adapter stores et volets et pour

nettoyer ces grands vitrages susciteront des inventions nouvelles. D'ailleurs, aux grands magasins Tietz de Berlin, au « Bauhaus » de Dessau, on est allé jusqu'à vitrer la façade tout entière, exagérant peut-être un principe excellent. Les constructeurs de l'avenir se préoccuperont surtout de proportionner les surfaces de chauffe aux surfaces vitrées, d'assurer un bon éclairage, un maniement et un nettoyage facile des vitrages. La fenêtre est de nouveau au premier plan pour tous ceux qu'intéresse l'art de bâtir.

## L'Habitation en Suisse.

*Dr E. Klöti, président de la ville de Zurich.*

### Généralités.

#### I. L'habitation en Suisse avant la guerre.

La Suisse est une Fédération de 25 Etats qui ont chacun le droit de légiférer sur la construction et l'habitation. Dans les petits cantons campagnards la question du logement ne joue qu'un modeste rôle, aussi n'existe-t-il souvent pas de loi sur les constructions ou alors une législation fort sommaire.

Ce n'est que dans les cantons industriels et avant tout dans les plus grandes villes, parmi lesquelles l'une compte plus de 200.000 habitants (Zurich) et trois autres plus de 100.000 (Bâle, Genève, Berne) que le problème de l'habitation a pris une telle importance que la législation et l'administration se sont vu obligées de s'occuper de plus en plus de cette matière. C'est ainsi à l'éparpillement législatif et administratif qu'il faut imputer l'absence de statistique convenable sur l'état de l'habitation en Suisse avant guerre. Les maigres indications qui existent datent de l'année 1910, et proviennent d'un recensement fait par neuf villes et grandes communes comptant ensemble 110.000 logements. Les résultats sont particulièrement intéressants en ce qui concerne les comparaisons par grandeur de logements, car ils sont particuliers à la Suisse.

Pour étendre la comparaison, les chiffres pour l'année 1920 sont également ajoutés, ils englobent 25 villes suisses avec 270.000 logements.

*Statistique des logements en Suisse d'après leur ordre de grandeur.*

1 chambre	5,4 %	8,9 %
2 chambres	19,1 %	22,9 %
3 chambres	32,9 %	32,6 %
4 chambres	23,0 %	19,2 %
5 chamb. et plus	19,6 %	16,4 %

Les petits logements sont plus nombreux en 1920 parce que la statistique comporte quelques villes de la Suisse romande qui n'y figuraient pas en 1910.

<sup>1)</sup> Les cuisines et les mansardes annexées aux logements ne sont pas comptées comme chambre.

Genève en particulier, avec ses nombreux petits appartements, a contribué à l'augmentation du pourcentage de ces logements. En général le logis d'une chambre est peu représenté dans les villes suisses, l'habitation de 3 chambres est la plus répandue.

Grâce à l'industrie du bâtiment dont l'activité reprit en 1910, le marché de l'habitation n'était pas défavorable aux locataires lors de la déclaration de guerre. A Zurich, Bâle et Berne — seules ces trois villes possèdent une statistique périodique assez longue sur le marché immobilier — le 1,5 % des appartements étaient disponibles.

La construction de logements locatifs était alors presque entièrement en mains d'entreprises privées. Celles-ci étaient souvent à court de capital, ce qui rendait les opérations risquées, tout particulièrement avant l'introduction de l'hypothèque légale pour l'entrepreneur. La construction d'utilité publique jouait un rôle fort modeste. Les chemins de fer fédéraux accordaient alors déjà, comme aujourd'hui encore, à ses employés et coopératives d'employés, des prêts hypothécaires en premier rang à taux réduit (généralement 4 %) provenant des réserves de la caisse de retraite. La construction communale était en général limitée à celle des logements pour employés des services communaux.

\* \* \*

La ville de Zurich commença en 1907 une activité prononcée dans le domaine de l'habitation avec l'intention clairement exprimée de procurer des logements à la classe ouvrière et à la classe moyenne peu fortunée. Elle construisit en 1907-1908 un groupe de 224 appartements pour familles ouvrières. Un deuxième groupe de 301 logements destiné plutôt à des employés était plus qu'à moitié terminé lorsqu'éclata la guerre en 1914. En 1910 le Conseil communal avait pris des dispositions permettant d'encourager les constructions d'utilité publique. Les facilités consistaient principalement en prêts hypothécaires en second rang jusqu'à la limite de 90 % de la valeur de l'entreprise et par souscription jusqu'à 10 % du capital social des coopératives, cependant le nombre des sociétés aidées avant la guerre resta modeste.

\* \* \*

La ville de Berne suivit l'exemple de Zurich en 1910. Le Conseil communal envisagea la construction de logements économiques par la commune et l'aide aux coopératives d'utilité publique par des prêts à taux réduit et des cessions de terrains à bâtir. Jusqu'en 1914, cette activité demeura assez peu accentuée.

## II. Influence de la guerre mondiale.

La guerre arrêta, en Suisse, la construction de maisons locatives presque dans la même mesure que dans les pays belligérants, non pas à cause de prescriptions des autorités, mais sous la pression de facteurs économiques.

Tout d'abord l'arrêt de la construction n'eut pas de conséquences fâcheuses pour les locataires car durant les années 1914 et 1915 le départ de nombreux étrangers provoqua une augmentation des appartements vides et une baisse des loyers; en particulier dans les villes de Zurich, St-Gall et Genève. Cette réserve de logements disparut plus ou moins rapidement. C'est ainsi que la ville de Berne, comme siège du gouvernement fédéral et des ambassades vit augmenter la demande de logements en très peu de temps et connut, la première, la crise du logement.

Durant l'année 1917 Zurich et Bâle et de nombreuses autres localités subirent la crise du logement. Genève, ville frontière et centre d'une industrie horlogère et plus encore St-Gall, le centre de la broderie souffrirent beaucoup des contre coups de la guerre et eurent assez longtemps un excès d'appartements vides.

Malgré une crise du logement de plus en plus grave, l'industrie du bâtiment n'entra pas en activité durant la guerre et même longtemps après à cause du renchérissement des matériaux qui, jusqu'en 1920, laissait supposer que les capitaux engagés ne seraient pas suffisamment rentés.

Le développement de l'index des prix de constructions à Berne est consigné dans la table suivante. Pour comparaison l'index des loyers à Berne et Zurich y ont été ajoutés également.

Index de prix de construction et des loyers à Berne et Zurich

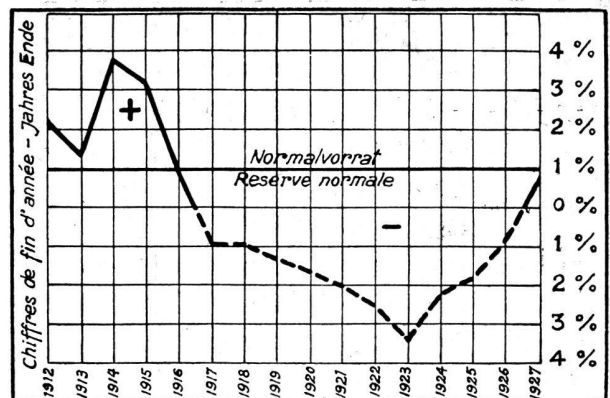
Année	Index de prix de construction à Berne	Index des loyers à Berne	Index des loyers à Zurich
1913	100	100	100
1920	276	132	133
1921	255	152	146
1922	202	167	151
1923	200	174	156
1924	199	181	164
1925	176	187	173
1926	172	191	184
1927	170	193	194

C'est seulement à partir de 1924, lorsque le prix de la main d'œuvre commença à se stabiliser que

l'industrie privée du bâtiment reprit vigoureusement son activité.

Pour un certain nombre d'agglomérations urbaines, le développement du marché de l'habitation à Zurich peut être considéré comme caractéristique.

Le graphique ci-contre le traduit jusqu'en 1927. La ligne horizontale du centre indique une réserve normale de 1 % d'appartements vides. Ce qui dépasse cette ligne est considéré comme un superflu de logements vides et ce qui reste en dessous comme une crise du logement plus ou moins prononcée.



L'aide à la construction accordée à partir de 1918 par la Confédération, les cantons et les communes ne suffit pas à provoquer une activité qui permit de surmonter rapidement la crise qui dura jusqu'en 1923. On peut admettre qu'une situation normale a été atteinte à Zurich en 1928 tandis que ceci était déjà le cas à Berne en 1925 et à Bâle en 1927.

On peut donc dire que la crise du logement provoquée par la guerre est actuellement terminée.

Il manque des indications exactes sur l'importance de la crise du logement pour toute la Suisse. Les estimations faites en 1920 portent sur un chiffre de 10.000 à 15.000 logements manquants, chiffre qui a probablement doublé au cours des trois années suivantes. Si la crise ne fut pas plus grave, il faut l'attribuer en grande partie au faible chiffre annuel de ménages nombreux durant ces années.

L'augmentation était de 1901 à 1910 de 10.000 tandis que de 1911 à 1920 elle atteignait à peine 6.000 ménages. La cause doit être cherchée, ainsi que cela a déjà été signalé, dans l'émigration de nombreuses familles étrangères et pour une part aux dispositions prises par la police des étrangers (interdiction de passer la frontière).

Il n'existe pas en Suisse de statistique générale sur l'activité de l'industrie du bâtiment durant les années de guerre et d'après guerre. La table suivante indique les chiffres de 1910 à 1927 pour 26 communes ayant ensemble, plus d'un million d'habitants,

## Nouveaux logements dans 26 villes suisses

Année	Nombre absolu	Pourcentage
1910/13 <sup>1</sup>	6089	100
1914	2431	39,9
1915	1617	26,6
1916	1231	20,2
1917	993	16,3
1918	909	14,9
1919	1306	21,4
1920	2163	35,5
1921	2971	48,8
1922	2344	38,5
1923	3363	60,2
1924	5458	89,6
1925	5029	82,6
1926	5473	89,9
1927	6516	107,0

<sup>1</sup>) moyenne.

Dès que la crise du logement prit une forme moins aiguë dans les grandes villes, le Conseil fédéral décréta le 18 juin 1917 des mesures de protection pour les locataires contre les augmentations de loyers et la résiliation des baux. L'ordre économique ainsi imposé fut complété durant les années 1917 à 1920. Le dernier décret du Conseil fédéral en cette matière date du 9 avril 1920. C'est une ordonnance générale de l'autorité fédérale basée sur les pleins pouvoirs que les Chambres fédérales

lui avaient prêtés pour la durée de la guerre. Le décret n'avait pas force de loi par lui-même, mais il permettait aux cantons d'appliquer telles mesures qu'ils estimaient utiles à leur situation particulière.

Cette économie dictatoriale résidait en premier lieu dans le pouvoir qu'avaient les autorités à réduire les loyers, à supprimer la résiliation des baux, à prolonger les délais d'évacuation, à suspendre les déménagements, à prendre des dispositions concernant l'utilisation ou le maintien de locaux habitables, etc....

A l'exception de quatre petits cantons campagnards les gouvernements cantonaux firent un usage plus ou moins étendu de ces droits, pour la protection des locataires. Quatre gouvernements se contentèrent de transmettre ces droits à des autorités communales.

Dès 1921 ces mesures furent peu à peu rapportées dans les cantons. Le Conseil fédéral accéléra la marche en supprimant graduellement les pouvoirs transmis. Le 1<sup>er</sup> novembre 1926 les dernières mesures relatives à la protection des locataires furent rapportées, bien que malheureusement dans quelques villes régnât encore une crise sensible du logement. Depuis 1926 il n'existe plus en Suisse une économie restrictive des locataires.

Il est donc inutile de s'étendre davantage sur cette question particulière qui n'a plus qu'un intérêt historique.

(à suivre)

## Revision des Statuts.

L'Assemblée générale de 1929 avait chargé le Comité central de procéder à une revision éventuelle des statuts de l'Union suisse. L'examen des divers articles a prouvé que l'extension de l'activité de notre société est parfaitement possible dans le cadre des statuts actuels.

Par contre, le Comité a estimé qu'il convenait, outre

quelques légères modifications de détail, de déterminer de façon plus claire le droit de vote aux assemblées générales. Le Comité prie les sections qui auraient des propositions à faire de les communiquer le plus tôt possible afin qu'elles puissent être encore étudiées avant l'assemblée générale de septembre.

### Statuts de l'Union suisse pour l'Amélioration du Logement.

#### Statuts actuels

#### 1. Dénomination, but et statut juridique de l'Union.

ART. 1. — L'Union suisse pour l'amélioration du logement est une société neutre dans toute question politique ou confessionnelle.

ART. 2. — L'Union se propose d'améliorer l'habitation au point de vue hygiénique, technique et économique.

ART. 3. — L'Union n'a aucun but lucratif. Les recettes qu'elle pourrait faire seront utilisées au développement de son œuvre.

#### 2. Membres.

ART. 4. — Pourront devenir membres: les personnes physiques, les personnes juridiques et d'autres sociétés ainsi que les corporations et administrations publiques.

ART. 5. — En règle générale, les membres se groupent par sections.

ART. 6. — L'admission se fait par l'intermédiaire des sections ou du Comité central. La démission peut être

#### Projet du Comité Central

ART. 1. — Sans modification.

ART. 2. — Sans modification.

ART. 3. — Sans modification.

ART. 4. — Peuvent devenir membres: les personnes physiques, les sociétés, les coopératives de construction ou d'habitation et autres personnes juridiques, les corporations et les administrations publiques.

ART. 5. — Sans modification.

ART. 6. — L'admission se fait par l'intermédiaire des sections ou du Comité central. La démission peut être