

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 22 (1950)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1949

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: 15.03.2025

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

Union suisse pour l'amélioration du logement

Rapport annuel 1949

Marché du logement et construction

Une comparaison du nombre des logements vides à la fin de l'année 1949 avec celui des logements vides à la fin de l'année précédente permet de constater, d'une manière générale, une légère amélioration sur le marché du logement.

	1948	1949
	%	%
Zurich	0,04	0,05
Bâle	0,04	0,20
Berne	0,20	0,4
Genève	0,02	0,3
Lausanne	0,1	0,1
Saint-Gall	0,02	0,02
Winterthour	0,02	0,01
Lucerne	0,2	0,1
Schaffhouse	0,01	0,2

Dans 71 grandes communes rurales, la proportion des logements vides est restée la même, soit 0,1 %. Dans 278 petites communes rurales que relève la statistique, elle est montée de 0,2 à 0,3 %.

En admettant qu'une proportion de 1,2 à 1,5 % de logements vides est normale, on en déduira que, partout, la situation sur le marché du logement est encore loin de s'être normalisée.

Mais la statistique des habitations vides ne donne qu'une idée très déformée du marché du logement. La plupart des logements vides sont des appartements à loyer très élevé. L'offre de logements dont les loyers sont accessibles aux bourses d'ouvriers ou de petits employés est pour ainsi dire nulle, à peu près partout. Le tableau est plus sombre encore si l'on tient compte des logements de fortune dont le nombre a encore augmenté au cours de cet exercice.

C'est pourquoi on ne peut parler qu'avec beaucoup de réserve d'un allègement sur le marché des logements. Pour les familles à petits revenus, la situation reste critique. C'est pourquoi la question d'une levée du Contrôle du prix des loyers et de la Protection des locataires ne peut se poser et l'opinion publique doit continuer à encourager la construction d'habitations pour les familles à ressources modestes. Le retour prévu à la liberté d'établissement augmentera encore les difficultés pour bien des communes. Les coopératives devront aussi, comme par le passé, assumer la tâche, de plus en plus difficile, de construire des maisons dont les loyers soient à la portée des revenus de la majeure partie de la population et plus particulièrement à l'intention des ménages qui n'ont pas encore d'enfants ou dont les enfants ont déjà fondé leur propre foyer.

Malheureusement, le poids des charges fiscales a favorisé la propagande des antisubventionnistes et leur a permis de trouver un accueil favorable chez beaucoup de gens. Plusieurs cantons ont supprimé l'aide à la construction et, dans d'autres, les crédits cantonaux et communaux pour la construction ont été rejetés. La proposition du Conseil fédéral de continuer à verser les subventions pour la construction encore pendant l'année 1950, tout en abaissant de 10 à 5 % le taux des subventions pour les constructions de caractère social, souleva déjà au sein des Chambres une forte opposition; puis l'Union centrale des Sociétés suisses des propriétaires lança un referendum contre l'arrêté fédéral, escomptant que le projet fédéral serait repoussé à une écrasante majorité, ce qui lui aurait permis de prétendre que le peuple suisse réclame, dans sa grosse majorité, un relâchement du contrôle des prix des loyers et finalement sa suppression. Bien que cette institution ait, par la suite, versé pas mal d'eau dans son vin, le projet fédéral n'a été repoussé qu'à une majorité qui laisse à désirer.

L'action contraire fut menée par les quatre organisations qui, depuis des années, collaborent à l'encouragement de la construction d'habitations, l'Union syndicale suisse, le Parti socialiste suisse, l'Union suisse pour l'amélioration du logement et la Fédération suisse des locataires. D'autres partis, comme également des fédérations syndicales et professionnelles, ont été représentés au Comité d'action et nous ont parfois énergiquement soutenus dans notre lutte. Pour la première fois, notre union s'est trouvée à l'avant-garde d'une action de grande envergure et l'on peut dire avec satisfaction que les différentes sections et coopératives qui nous sont affiliées ont très bien saisi l'importance de la votation et ont fait preuve d'une activité et d'un dévouement réjouissants. Le côté faible s'est révélé dans l'absence de points d'appui solides de notre union dans plusieurs régions du pays et dans le fait que notre propagande n'a pas encore touché bien des milieux de la population. Les coopératives auront donc plus encore que jusqu'à présent le devoir de gagner la compréhension de tous pour leur grande tâche.

Le résultat négatif de la votation fédérale du 29 janvier 1950 a mis pour l'instant un point final aux actions de la Confédération pour encourager la construction. Du 1^{er} juillet 1942 au 31 décembre 1949, la Confédération a contribué à la construction de 83 349 logements en versant des subventions pour un total de 241 560 116 francs. Grâce à cette intervention, le nombre des logements neufs a passé de 8700 en 1942 à 26 000 en 1948. La Confédération a, par là, notablement contribué à

l'affaiblissement de la crise du logement et les fonds qu'elle y a consacrés ne sont pas perdus pour le peuple suisse. Sans son aide, il n'eût pas été possible de mener à bien tout un programme de constructions pour résoudre un problème social.

L'importance considérable de l'aide à la construction réalisée par la Confédération ressort en premier lieu du fait que ses subventions représentent plus du double des subventions des cantons et des communes. On peut se faire une idée de l'augmentation qu'auraient subie les loyers s'il n'y avait pas eu de subventions publiques par la statistique du canton de Zurich concernant les loyers des constructions non subventionnées. D'après cette statistique, le prix moyen du loyer pour un appartement de trois pièces, terminé en 1940, était de 1546 fr., pour un même appartement terminé en 1948, de 2619 fr. Par conséquent, la moyenne du prix des loyers a augmenté de 60 % au cours de ces huit années. Or, dans l'adaptation des salaires au renchérissement de la vie, il n'a pas été tenu compte de la part du salaire destinée aux frais de location. C'est la raison pour laquelle les ouvriers et les petits employés ne peuvent louer des logements non subventionnés et c'est aussi pourquoi la construction des ces habitations-là a fortement régressé depuis 1944.

Les loyers des logements subventionnés bâtis en 1949 sont tous plus chers que ceux des logements de même valeur locative qui datent d'avant la guerre, car les subventions n'ont pas pu couvrir l'augmentation des frais de construction. Les prix du bâtiment ont atteint leur point culminant vers août 1948 ; ils ont eu une tendance à fléchir pendant l'année 1949. Il est évident que la courbe des prix est différente pour chaque élément qui rentre dans les frais de construction et qu'elle varie aussi de localité à localité. Le 1^{er} septembre 1949, une réduction de prix de 3,9 % pour la maison-type de Zurich a été constatée comparativement au prix maximum et une réduction de 2,8 % sur le prix du mètre cube de la SIA. A la suite de la suppression du Contrôle des prix pour le bâtiment, ceux qui ont l'intention de construire, les coopératives de construction en particulier, devront se défendre énergiquement pour qu'on ne leur impose pas des prix trop élevés.

Dans les 382 communes comprises dans la statistique de la BIGA, il a été construit, en 1949, un total de 15 038 nouveaux logements. C'est une régression de 22,1 % par rapport à l'année précédente. La proportion des maisons familiales a reculé de 21,2 à 18,8 %. La proportion des constructions coopératives est aussi tombée à 41,3 % comparée à 44,9 %, l'année précédente. 64,6 % des logements ont été subventionnés, tandis qu'en 1948 68,4 % l'avaient été. 56,5 % de tous les nouveaux appartements sont des logements de une à trois pièces, comparés à 52,6 % en 1948.

Au cours de l'année, 484 logements ont été créés par des transformations (en 1948, 618), tandis que 583 logements disparaissaient par suite de démolitions (en 1948, 417). L'augmentation absolue est donc de 23,5 % plus faible que l'année précédente.

Le Comité central

Le Comité central s'est réuni six fois au cours de l'année pour liquider les affaires courantes. Le *fonds de roulement* a toujours été mis entièrement à contribution. Le Département fédéral des finances a malheureusement rejeté une demande d'augmentation de ce fonds en affirmant que la base juridique pour une augmentation faisait défaut. Comme ce fonds est aussi un moyen d'encourager la construction d'habitations, les contributions avancées étant toujours remboursées, le Comité central décida de faire de nouvelles démarches pour obtenir le consentement de la Confédération. Le Comité central s'est occupé dans chacune de ses séances de l'*encouragement à la construction d'habitations* par la Confédération. Notre union fut représentée par M. le juge cantonal Dr L. Schmid à la Commission d'experts chargée de préparer l'arrêté fédéral pour la prolongation de l'aide à la construction d'habitations après le 31 décembre 1949. A la Commission pour l'encouragement à la construction d'habitations (quatre organisations), nous avons proposé une nouvelle lettre aux Chambres fédérales. Cette lettre souligne l'urgente nécessité de continuer l'encouragement à la construction d'habitations par la Confédération. Le referendum contre l'arrêté fédéral ayant abouti, le Comité central décida d'engager la lutte en faveur du projet fédéral, en commun avec les organisations représentées à la Commission pour la construction d'habitations, et d'inviter les sections et les coopératives de l'Union à agir vigoureusement en faveur de l'acceptation du projet, bien qu'il ait dû prévoir un rejet de l'arrêté fédéral. Il fallait empêcher que le projet ne fût repoussé à une très grosse majorité, ce qui aurait eu des conséquences beaucoup plus graves que l'abandon de l'encouragement à la construction d'habitations par la Confédération. Notre Union dut naturellement verser une contribution importante aux frais de la campagne. M. le Conseiller aux Etats E. Klöti, membre de notre Comité central, accepta de présider le Comité d'action, ce dont nous lui sommes reconnaissants. Notre président dirigea le Comité de travail. L'Union mit aussi son secrétariat au service du Comité d'action. Les comités de section de l'Union ont également accompli un grand travail. Les coopératives, de leur côté, nous ont soutenus énergiquement par leurs contributions et leur propagande. Le Comité central exprime à tous ses meilleurs remerciements.

Lors de l'encouragement de la construction d'habitations par la Confédération, on mit au premier plan unilatéralement la construction de logements pour familles avec enfants. Les maisons familiales eurent la préférence. De tous les appartements construits au cours des trois actions de la Confédération, 95,5 % des habitations à six chambres et plus, 89,2 % des habitations à cinq chambres et 44,7 % des habitations à quatre chambres étaient des maisons familiales. On fit aux coopératives de construction le reproche de ne construire que des maisons familiales dont les logements sont plus chers et qui exigent davantage de

terrain. Le Comité central se prononça donc sur le problème : *maison familiale ou maison locative* et entendit à ce sujet un rapport de M. E.-E. Strasser, responsable du Plan de la ville de Berne. Ce problème fut aussi soumis à la discussion dans *Wohnen*. Il a fallu reconnaître que les différences de prix entre les maisons familiales et les maisons locatives sont faibles, en ce qui concerne les grands logements de valeur locative équivalente, quand on considère tous les éléments de la valeur locative, et que la surface de terrain n'est pas beaucoup moindre quand on construit des maisons plus hautes, parce qu'il faut les espacer davantage. Le problème ne se laisse pas résoudre d'une façon théorique. Il faut s'adapter, dans la pratique, aux besoins changeants.

Le Comité central aborda toujours à nouveau le problème de construire meilleur marché. M. E. Lanz, architecte, à Bienne, lui fit un rapport sur *Construire à bon marché*. Il examina d'abord les exigences élémentaires posées à une maison du point de vue technique et du point de vue du confort. Il fit ensuite une série de suggestions. Le Comité central ne put malheureusement aboutir à une conclusion parce que d'autres préoccupations accaparèrent son temps.

Pour la *revision des statuts*, le Comité central élaborait un projet qui fut soumis aux sections. Un projet définitif fut ensuite rédigé en vue de l'assemblée générale, sur la base des propositions des sections.

Das Wohnen devant paraître à l'avenir dans une maison d'édition de l'Union, le Comité central a dû s'occuper aussi des rapports trimestriels de la Commission administrative et des propositions de la Commission de rédaction. On renvoya l'élaboration d'un nouveau *programme d'action*. Une commission fut constituée pour envisager la possibilité de combattre la *spéculation sur les terrains*. Le Comité central exprima ses réserves à l'égard du nouveau *droit foncier* dans une résolution qu'il communiqua à la presse. Il prit position contre l'*obligation de la défense antiaérienne* pour les nouvelles constructions. Il accepta une proposition de M. Burger, architecte, à Winterthour, concernant le *recensement des appartements*. Il repoussa l'adhésion à la *Gilde du Livre Gutenberg*. Il discuta, au cours de plusieurs séances, la question d'une *prise de contact plus étroite avec des fédérations apparentées*. Il envoya des représentants aux congrès des Fédérations allemande et autrichienne pour l'amélioration du logement, à celui de l'Union suisse des Coopératives de consommation, de l'Union des villes suisses et de la Fédération des constructions sociales, de même qu'à une réunion d'études de l'ONU pour les questions sociales, à Paris. Le secrétaire prit part à une conférence sur la « documentation dans la construction » à Genève, en qualité de représentant de l'Union internationale pour la construction d'habitations et la planification des villes.

Le Comité central repoussa une participation de l'union aux frais de réédition de la brochure de l'USC pour ses cercles d'études « Les Coopératives de construction en Suisse ». Le Comité central tient cependant à encourager toutes les coopératives de construction

à se consacrer davantage à l'éducation de leurs membres.

L'ordre du jour du Comité central a toujours été préparé par le *bureau*.

Le congrès de l'Union

Le numéro 6, 1949, de *Wohnen*, a déjà publié un rapport sur le congrès de l'Union. Etant donné l'augmentation considérable du nombre des délégués et des hôtes au congrès de l'Union, le Comité central dut envisager la façon de simplifier l'organisation des congrès de l'Union et, en particulier, les votations. La proposition du Comité central pour la revision des statuts s'efforce de résoudre le problème. Après le congrès de l'Union, le Comité central confirma et élargit les diverses commissions. Il élit aussi le rédacteur du journal de l'Union et son secrétaire pour un nouvel exercice. Depuis le congrès, les organes de l'Union sont composés comme suit :

Comité central :

J. Peter, conseiller municipal, Zurich, président, membre du bureau ; H. Jucker, Waisenrat, Zurich, vice-président, membre du bureau ; J. Irniger, comptable, Zurich, caissier, membre du bureau ; F. Baldinger, Zurich, président de la Section de Zurich, membre du bureau ; L. Schmid, juge cantonal, Berne ; E.-E. Strasser, directeur du Plan de la ville de Berne, président de la Section de Berne ; K. Beutler, chef du Service des valeurs du D. F. F., Berne, comme représentant du Département fédéral des finances ; E. Lanz, architecte, Bienne ; Dr E. Klöti, conseiller aux Etats, Zurich ; F. Kugler, directeur de l'A. P. G., président de la Section de Bâle ; D.-G. Kunz, notaire, Bâle ; F. Nussbaumer, chef de l'Office des locations, Bâle ; E. Hauser, conseiller communal, Saint-Gall, président de la section ; P. Hœchel, architecte, Genève ; Ch. Burcklin, ancien conseiller aux Etats, Genève ; F.-J. Hugi, Lausanne ; A. Kellermüller, architecte, Winterthour ; H. Schalcher, secrétaire F. O. M. H., Winterthour ; A. Muheim, conseiller municipal, Lucerne, représentant de la Section Suisse centrale ; E. Schalch, conseiller municipal, Schaffhouse, président de la section.

Avec voix consultative :

K. Straub, rédacteur de *Wohnen*, Zurich ; H. Gerteis, secrétaire, Winterthour, membre du bureau. (Le président de la Section romande, M. A. Maret, conseiller d'Etat, n'est pas membre du Comité central. Le président de la Section de Winterthour est membre du Comité central avec voix consultative en qualité de secrétaire de l'Union.)

Vérificateurs des comptes :

J. Jenny, Zurich ; L. Schaltenbrand, Zurich ; Dr Schnurrenberger, Bâle.

Commission d'études pour la question du terrain :

P. Steinmann, administrateur de l'A. B. Z., Zurich ; K. Frei, secrétaire de l'Office des constructions, Winterthour ; H. Gerteis, secrétaire, Winterthour.

« Das Wohnen » :

Commission d'administration : Dr G. Kunz, Bâle, président ; H. Gerteis, Winterthour, vice-président ; F. Baldinger, Zurich ; J. Irmiger, Zurich, comptable ; Dr L. Schmid, Berne.

Commission de rédaction : K. Straub, rédacteur, président ; Jos. Meier, conseiller tuteur, Zurich ; E.-E. Strasser, directeur du Plan de Berne ; F. Nussbaumer, chef de l'Office des locations, Bâle ; H. Zindel, rédacteur, Winterthour ; A. Ricci, instituteur, Schaffhouse ; Jos. Weiss, typographe, Lucerne ; A. Züst, secrétaire adjoint du bâtiment, Saint-Gall ; E. Lanz, architecte, Bienne ; H. Gerteis, secrétaire, Winterthour (comme secrétaire).

Rédaction : K. Straub, Zurich.

Publicité et abonnements : H. Bucher.

Secrétariat : H. Gerteis, Winterthour.

Le journal de l'Union

Le journal de l'Union, *Das Wohnen*, paraissant dès le 1^{er} janvier 1949 dans notre propre maison d'édition, la Commission d'administration dut s'occuper tout d'abord en détail d'organiser l'administration. Il fallut désigner un responsable pour chaque tâche. La réorganisation de la cartothèque des abonnés nécessita un grand travail. On s'aperçut qu'un grand nombre d'abonnements gratuits pouvaient être supprimés parce qu'il n'y avait pas de raison de les servir gratuitement. C'est la raison pour laquelle le tirage n'a que peu augmenté au cours de 1949. On renonça au début à organiser le recrutement de nouveaux abonnés, parce qu'il fallait établir en premier lieu quelle serait la répercussion de l'augmentation des abonnés sur le montant des frais. Il est compréhensible que le prix minime de l'abonnement soit loin de couvrir les dépenses pour le papier, l'impression et la rédaction. La différence est à couvrir par la publicité. Celle-ci doit donc s'accroître en même temps que le tirage si l'on veut éviter une augmentation du déficit. D'autre part, le recrutement de nouveaux abonnés ne peut avoir de succès que si le journal améliore son contenu et répond aux besoins des abonnés, c'est-à-dire des coopérateurs en particulier. Une telle amélioration implique un élargissement du texte et une augmentation des illustrations, ce qui augmente les frais. Le secrétaire est donc obligé d'établir, sur la base des expériences des premiers six mois, des calculs précis concernant les différents éléments des dépenses et les effets qu'aurait un changement du tirage, du nombre de pages, des illustrations, etc. Le journal de l'Union ne peut accomplir vraiment sa tâche que s'il est accueilli dans toutes les régions du pays par toutes les coopératives et tous les coopérateurs. On ne peut le rendre obligatoire, c'est pourquoi il doit faire sa propagande par lui-même et les comités clairvoyants des coopératives veilleront à ce que leurs locataires apprennent à le connaître et à l'aimer. Il est aussi plus facile de trouver de la publicité là où notre *Wohnen* est largement répandu et apprécié, de

sorte que les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation des abonnements peuvent être couvertes par la publicité. La Commission d'organisation et la Commission de rédaction adressent donc un pressant appel à tous les comités des coopératives pour qu'ils abonnent, si possible, tous leurs membres et tous leurs locataires à *Wohnen*. Nous vous rendons attentifs au fait que le texte a été élargi et que le nombre des illustrations a augmenté. Il y manque encore les courtes correspondances des lecteurs qui renseignent sur la vie des coopératives et incitent à les imiter et à les surpasser.

La Commission d'administration tint quatre séances pour régler les affaires courantes. La Commission de rédaction se réunit deux fois pour discuter le texte et prendre des décisions.

Les comptes de notre journal pour la première année de gestion par notre Union bouclent d'une manière réjouissante.

Le secrétariat

En éditant nous-mêmes le journal de l'Union, il fut nécessaire d'engager un secrétaire. Après une période transitoire de trois mois, cette fonction fut créée comme emploi de demi-journée. Il est vrai que les heures de consultations dans le petit bureau du Bleicherweg, à Zurich, sont fort peu utilisées. En revanche, la correspondance a fortement augmenté. Les sections et les coopératives se sont rapidement habituées à consulter le secrétariat. Les bureaux de la Confédération et des cantons s'adressent aussi de plus en plus à nous. Des fédérations et des institutions étrangères qui s'occupent de la question du logement nous demandent aussi toutes sortes de renseignements sur les conditions de notre pays. Il n'est pas toujours facile d'y répondre parce que nous manquons nous-mêmes des renseignements nécessaires.

Les sections

Les tâches de notre union sont devenues plus nombreuses et plus variées au cours des dernières années. Cela a eu pour conséquence de charger les sections d'une quantité de travaux. Leurs initiatives sont diverses suivant les conditions locales et la composition des comités. Certaines sections possèdent leurs publications propres en plus de leurs rapports annuels. Les rapports publiés dans *Wohnen* renseignent sur leur activité. Le secrétariat leur est reconnaissant de lui envoyer une documentation complémentaire qui intéresse aussi les autres sections et qui leur est transmise.

Notre Union s'est développée et consolidée de façon réjouissante au cours de l'année 1949. Elle sera placée devant des tâches difficiles l'année prochaine. Une collaboration efficace dans un véritable esprit coopératif nous permettra de les résoudre.

AU NOM DU COMITÉ CENTRAL :
Le secrétaire, H. GERTEIS.