

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 23 (1951)

Heft: 12

Artikel: La coopération dans le logement

Autor: Peter, Jacob

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124049>

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: 02.04.2025

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

LA COOPÉRATION DANS LE LOGEMENT

PAR JACOB PETER, CONSEILLER ADMINISTRATIF A ZURICH

1. Au cours d'un siècle, le standard de vie des peuples s'est considérablement élevé, grâce à l'amélioration des conditions d'alimentation, de l'habillement et de la technique des moyens de transport. Si cependant, nous nous demandons comment sont logés les gens du XX^e siècle, nous sommes surpris par un malaise. Il est certain que pour une partie de la population la question du logement est résolue d'une façon digne. Mais il existe d'innombrables familles et particuliers — dans certains pays heureux il peut s'agir d'une minorité, dans d'autres, moins favorisés, c'est la majorité du peuple — qui habitent dans des conditions mauvaises et insuffisantes, conditions qui ne sont pas en harmonie avec le développement de la technique actuelle et de notre culture. Depuis un siècle, nous constatons un manque constant et aigu de logements, surtout dans les villes qui se développent rapidement. Les guerres empêchent la construction des logements nécessaires, détruisent et endommagent même les appartements existants. Le renchérissement constant crée une disproportion entre les revenus moyens et les prix des nouveaux logements. Le blocage des loyers, destiné à protéger les locataires à revenus modestes, a pour effet que les logements anciens ne peuvent être rénovés et même que l'entretien indispensable ne peut être effectué.

Au Congrès international des villes et pouvoirs locaux, qui s'est tenu à Genève en septembre 1949, de nombreux maires de villes européennes ont fait un tableau saisissant de la situation actuelle de l'habitation. Des millions de logements manquent en Italie, Allemagne, France, Pologne, etc., et dans les autres pays, inclusivement aux U. S. A. et au Canada, il règne une grave crise du logement. Nous sommes très éloignés de l'idéal devant permettre à chaque famille, après les peines journalières, de se délasser dans un logement hygiénique et adapté aux besoins normaux. Pour des jeunes ménages, mais également pour des personnes âgées, le problème du logement est particulièrement difficile. Les Etats démocratiques ont encore de grandes tâches à accomplir, pour que, dans ce secteur important, des conditions satisfaisantes soient établies.

2. Selon la tradition du XIX^e siècle, la construction de logements était une affaire de l'économie privée. Cette conception était générale jusqu'à la fin du siècle dernier et a été maintenue jusqu'à maintenant dans maints endroits. Il advint que les gouvernements et pouvoirs locaux se sont peu préoccupés du problème du logement au moment critique, soit au début de la révolution industrielle où de grosses masses du peuple se sont dirigées vers les grands centres industriels. Vers la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, des quartiers importants et étendus d'habitation ont été créés sur une base spéculative dans les grandes villes, mais la plupart devraient déjà être rénovés.

Dans beaucoup de localités, on a construit de préférence des petits appartements à cause de la disproportion entre les salaires et les prix du loyer ; ces logements ont été rapidement surpeuplés. Dans certaines villes, on a surtout créé des appartements d'une pièce avec cuisine ou deux pièces avec cuisine ; il en est ainsi à Vienne, Varsovie, Stockholm, Copenhague, etc. En 1920, 73 % de tous les logements de Vienne comprenaient seulement une chambre avec cui-

sine. On comptait en moyenne deux ou trois personnes habitant par chambre. Entre les deux guerres, la moyenne d'occupation était de 3,9 personnes par chambre dans les villes de Pologne, tandis qu'elle était de 1,1 à Zurich. A la même époque, un ouvrier de l'industrie habitant une ville suédoise devait consacrer 22 % de son salaire pour un logement d'une pièce et 32 % pour un appartement de deux pièces.

Ces données, ainsi que celles qui suivent, sont extraites de rapports présentés au congrès de la Fédération internationale pour l'habitation et l'urbanisme 1950 à Amsterdam. L'on peut affirmer que ces petits logements ne répondent pas aux besoins de la population et sont nettement insuffisants. Mais ces logements étant construits et devant durer environ un siècle, représentent un gros obstacle à une bonne politique du logement pour l'avenir immédiat.

3. L'aggravation continuelle des conditions de logement a cependant nécessité l'intervention plus ou moins rapide des autorités. Au cours des cinquante dernières années, tous les Etats se sont préoccupés sous différentes formes du problème du logement. Dans la plupart des cas, ils ont créé une base légale pour encourager la construction de logements et désigner des organes chargés de la surveillance du problème du logement et de l'urbanisme. Sous la direction et surveillance des organes gouvernementaux, des institutions de crédit pour favoriser la construction ont vu le jour dans différents pays. Des facilités ont été accordées pour encourager la construction, telles que des prêts à taux réduits, des crédits hypothécaires en deuxième et troisième rangs, des subventions à fonds perdu, etc. Les autorités locales ont apporté leur contribution par la remise de terrains, réductions de taxes et droits, etc.

D'autre part, les autorités gouvernementales ou locales ont construit elles-mêmes des habitations. Je rappelle que la ville de Vienne a construit 64 000 logements entre les deux guerres ; de même le London Country Council a édifié plus de 100 000 logements jusqu'en 1939, dont la plupart des maisons familiales et a continué son activité dans de grosses proportions. D'autres villes ont œuvré de même.

4. Entre la construction due à l'initiative privée et celle entreprise par les pouvoirs publics est née une troisième force disposée à collaborer à l'amélioration des conditions de logements et dont l'objectif est guidé par les considérations suivantes : les sociétés volontaires de construction. Ces sociétés travaillent comme les entreprises privées de leur propre initiative pour édifier des logements, mais se distinguent de ces dernières en ne poursuivant aucun but lucratif, mais en travaillant aux prix de revient en règle générale, et dans la plupart des cas, dans un but social. Ces sociétés se présentent sous des formations diverses, soit : fondations, sociétés simples, associations, sociétés à responsabilité limitée, sociétés par actions, mais surtout comme sociétés coopératives. L'activité de ces sociétés est fort diverse. A côté d'entreprises ne construisant que pour leurs membres, nous trouvons des sociétés d'utilité publique qui créent des logements pour les familles économiquement faibles. D'autres sociétés poursuivent des buts spéciaux, soit en construisant des maisons familiales

avec accès à la propriété, cités-jardins, logements pour personnes âgées ou familles nombreuses.

5. La création de sociétés de construction remonte au XIX^e siècle. Leur origine est presque partout la même. Les conditions précaires du logement pour les ouvriers des grandes villes ont incité, dans certaines localités, des citoyens se préoccupant des questions sociales à créer des fondations pour la construction de maisons ouvrières. Plusieurs de ces fondations existent encore et rendent des services appréciables. Plus tard, les organisations ouvrières ont essayé de créer des sociétés à base coopérative pour la construction de logements. Les fondateurs de coopératives de consommation, les honnêtes pionniers de Rochdale, avaient prévu déjà dans leur programme la création d'un groupe d'habitations, mais qui n'a pas été réalisé.

Des logements coopératifs ont été créés dans différentes villes, mais en regard des grands besoins, leur effet n'a pas été efficace. Beaucoup de coopératives ont été dissoutes prématurément, car elles n'ont pu réunir les moyens financiers pour entreprendre la construction de logements. D'autres coopératives ont interrompu leur activité après avoir construit un nombre de logements suffisant pour donner satisfaction à leurs adhérents. Souvent, lors de la création de coopératives, ces dernières étaient dominées par les intérêts des entrepreneurs ou des architectes. Ces techniciens se retirant après la fin des constructions, les coopératives manquaient de personnes expérimentées et étaient livrées à de nombreuses difficultés. Quoique ce travail des pionniers ait été précieux pour l'avenir, il démontrait toujours d'une manière plus précise que la création de logements par les ouvriers eux-mêmes dépassait leur possibilité financière. Si les contributions des ouvriers peuvent suffire pour créer un syndicat, pour ouvrir un magasin d'alimentation, ils sont de loin insuffisants pour construire une maison à l'intention de leur famille.

6. Quoique les premiers essais aient échoué, le problème reste posé. Il a été porté à l'ordre du jour des parlements par les premiers représentants de la classe ouvrière et la revendication pour une aide des pouvoirs publics a été constamment et fortement revendiquée. Entre temps, comme l'opinion publique concernant les tâches sociales de l'Etat s'était lentement modifiée, l'appel trouva un écho favorable au parlement et auprès des pouvoirs publics. Dans la première moitié du XX^e siècle, en Angleterre déjà avant, l'aide pour la construction en faveur des économiquement faibles a de plus en plus été considérée comme une tâche de l'Etat ou des pouvoirs locaux. On a alors pu constater que déjà avant la première guerre mondiale, ensuite entre les deux guerres et dans l'après-guerre, les gouvernements ont mis d'une manière croissante des moyens à disposition pour encourager la construction de logements. Dans la plupart des cas, les autorités étaient contentes de l'existence de sociétés indépendantes, qui étaient disposées à lutter contre le manque des logements avec l'aide de l'Etat. Lorsque de semblables sociétés n'existaient pas, les autorités ont créé ou ont préparé les bases légales nécessaires pour leur activité. Depuis le début de l'intervention des pouvoirs publics et grâce à leur augmentation, on a pu constater un grand essor des sociétés de construction. On peut affirmer que l'aide de l'Etat a été le motif de la réussite des sociétés volontaires et coopératives dans leur activité de constructeurs de logements. En opposition aux coopératives de consommation qui travaillent sans l'aide de l'Etat, l'activité des coopératives de construction n'a été possible qu'avec une collaboration étroite des pouvoirs publics, car elles avaient besoin de moyens financiers dépassant les possibilités de la population à revenus modestes.

La construction de logements coopératifs nécessitant de gros apports financiers de l'Etat, ou des garanties des pouvoirs publics envers les instituts de crédit, obligeaient les autorités à s'entourer des garanties nécessaires, afin que ces montants soient employés judicieusement. Les sociétés de construction ont donc été soumises à la surveillance et au contrôle de l'Etat dans de plus ou moins grandes proportions.

Le contrôle est plus serré lorsque l'Etat prend à sa charge le financement complet de la construction, c'est-à-dire pour les économiquement faibles qui ne peuvent faire qu'un apport financier minime. Dans ce cas, l'indépendance de la société est fortement réduite. A titre d'exemple, je mentionne la Belgique qui édicta, en 1919, une loi sur la construction et chargea la Société nationale des habitations et logements à bon marché de son application. Cette association avait créé environ 300 sections locales, soit Sociétés d'habitation à bon marché (H.B.M.) qui ont construit en chiffres ronds 66 000 logements pour les familles à ressources modestes. Ces sociétés sont, malgré leur indépendance juridique, des entreprises dirigées par l'Etat et leurs fonctionnaires. Egalement en Hollande, les sociétés de construction possèdent peu de capital propre, reçoivent la totalité des frais de construction comme avance de l'Etat. D'autre part, ce dernier couvre entièrement les frais d'exploitation, mais reçoit en contrepartie le 80 % des bénéfices éventuels. Il est compréhensible que dans ce cas, non seulement la création de la société, mais toutes les décisions importantes doivent être approuvées par les autorités communales.

La surveillance et le contrôle sont un peu moins serrés auprès des coopératives, où les locataires sont sociétaires et apportent une partie du capital nécessaire pour le financement de la construction. Dans ce cas, les prêts de l'Etat et les prêts hypothécaires des communes ou par l'Etat atteignent 90 à 95 % des frais de construction. Ces coopératives doivent en tout cas soumettre leurs statuts aux autorités pour approbation. Dans plusieurs pays, les associations nationales ont établi des statuts-type, qui peuvent être employés par les coopératives et sont reconnus par les autorités. En plus, il existe des prescriptions pour la construction, la location, la fixation des loyers, la vente des logements, etc. D'habitude, les coopératives sont soumises au contrôle des communes (p. ex. Suède, Suisse) qui délèguent un représentant dans l'administration.

Au Danemark et en Norvège, des délégués de l'Etat font partie de l'administration des coopératives. En Allemagne et en Autriche, le contrôle est confié d'une manière étendue aux associations nationales des sociétés de construction, qui ont créé leurs propres organes de contrôle.

C'est une liberté très limitée qui reste aux sociétés de construction de logements. Comme ces sociétés remplissent une tâche résultant de leur propre initiative et qui concorde avec la volonté des autorités, cette restriction reste supportable. Elle est du reste d'intérêt général. Si, occasionnellement, des plaintes se font jour au sujet des restrictions gouvernementales auprès des sociétés de construction, il subsiste cependant de bons rapports pour ce travail en commun entre les sociétés et les autorités locales.

7. L'activité des sociétés de construction est différente suivant les pays, suivant l'intensité de la crise du logement et l'opinion publique, qui sont variables. Dans les pays situés derrière le rideau de fer, soit en Pologne et en Tchécoslovaquie, les sociétés de construction existantes ne sont plus encouragées, car elles sont considérées comme des entreprises capitalistes, ne construisant que pour les classes supérieures. Par contre, la Yougoslavie montre un grand intérêt pour

la construction coopérative. Aux Etats-Unis, à l'exception de l'Etat de New-York, où il existe des embryons de constructions coopératives, les constructeurs privés ont élevé une forte barrière contre la création de sociétés de construction, en leur reprochant de construire au socialisme. Cependant, le manque de logements prépare également là-bas l'avènement de l'activité coopérative.

Indépendamment de ces cas extrêmes, il existe dans les autres pays une incorporation plus ou moins positive des sociétés de construction. Il existe environ quatre cents de ces sociétés en Angleterre, qui ont fait des efforts remarquables dans différents domaines. Nous trouvons dans ces différentes entreprises environ cent sociétés ayant construit des logements pour personnes âgées, ensuite cinquante sociétés d'utilité publique, patronnées par des industriels. Il faut également ajouter les cités-jardins comme Welwyn Garden City et Hampstead Garden Suburb, qui se développent comme des villes ou faubourgs indépendants avec leurs propres églises, écoles, services du feu, hôpitaux, etc. Cependant, l'activité de ces sociétés a passé à l'arrière-plan, car les autorités locales, ayant une plus longue expérience dans la construction et l'administration des logements, exécutent le travail principal pour procurer des habitations sur la base du programme national de construction. Ce fait ne se présente pas seulement en Angleterre, mais également dans d'autres pays où le manque de logements est très grand. Par exemple en Hollande, Suède, Italie, où l'activité des sociétés de construction est appréciée et encouragée, l'Etat et les communes construisent également des logements, d'une part pour fortifier l'activité des sociétés et d'autre part pour procurer des logements aux locataires qui ne peuvent être satisfaits ou seulement d'une manière insuffisante par les sociétés existantes.

En Belgique et en France, les H.B.M. (sociétés d'habitation à bon marché) sont à l'avant-garde de l'activité

de construction. Elles sont, comme indiqué ci-dessus, les agences des entreprises d'Etat. A côté nous trouvons, spécialement en Belgique, des coopératives déployant une grande activité, comme « Le Logis » à Boitford près Bruxelles. Il existe en Hollande environ mille sociétés de construction, qui ont édifié jusqu'à présent environ 200 000 logements. D'autre part, les communes importantes construisent un grand nombre de logements et possèdent une excellente administration immobilière avec leur propre personnel. On estime, au Danemark, en Suède, Norvège, Allemagne occidentale, Autriche et Suisse, que les sociétés de construction sont destinées en premier lieu à contribuer à la lutte contre le manque de logements. Selon des renseignements parvenus du Danemark et de Norvège, l'opinion de ces pays estime que l'Etat et les communes doivent construire pour les besoins spéciaux, soit pour les personnes âgées par exemple, tandis que les autres logements doivent être créés par les sociétés de construction. En Suède, il faut signaler la société H.S.B. (Hyresgästernas Spar-kasse och Byggnadsförening) soit Caisse d'épargne pour locataires et société de construction, qui possède des sociétés-sœurs dans toutes les villes et a déjà mis sur le marché plus de 100 000 logements coopératifs et possède ses propres fabriques pour la confection des matériaux de construction. D'autres sociétés déploient leur activité dans ce pays, spécialement des organisations syndicales organisées coopérativement. En Allemagne occidentale, nous trouvons actuellement 1660 sociétés de construction avec 800 000 logements, contre 300 000 logements construits par l'Etat et les communes. En Hollande, Danemark, Norvège et Suède, nous trouvons proportionnellement le plus de logements édifiés par les sociétés de construction ; ils représentent environ le 10% de tous les logements existants. Dans les autres pays, la proportion oscille autour de 5%.

(A suivre.)

J. Peter. (Trad. Ch. Burklin.)

L'INDUSTRIE AMÉRICAINE DE LA CONSTRUCTION

(SUITE)

Contrôle des travaux

L'architecture utilise, en général, les services d'un surveillant de travaux pour contrôler l'exécution du marché. Les surveillants de travaux n'ont pas d'examen à passer, mais ce sont souvent, en fait, des architectes ou des ingénieurs inscrits sur les registres officiels. Ces surveillants sont d'ailleurs bien payés. Ils peuvent passer indifféremment au service d'un architecte ou d'un entrepreneur ; la collaboration entre le personnel de l'architecte et celui de l'entreprise est, de ce fait, effective et influe sur la bonne marche du chantier.

Procédure de passation des marchés

La préparation des marchés en Amérique est basée sur des dessins et des spécifications complètes, mais les devis quantitatifs, tels qu'on les emploie en Angleterre, ne sont pas utilisés. Cela a une importance considérable sur la passation des marchés. Il y a donc lieu de comparer les modes de passation des deux côtés de l'Atlantique.

A. — Méthode américaine.

Quand un « general contractor » est invité à soumissionner pour un projet, il recherche des sous-entrepreneurs de chaque corps d'état désireux de participer aux travaux ; à cet effet, le « general contractor » envoie une circulaire à un certain nombre d'entre eux. Pour chaque corps d'état il en consulte cinq ou six.

Les sous-entrepreneurs établissent leurs devis de quantité pour établir leurs soumissions au « general contractor ». Un lot de dessins et de spécifications sont fournis à chaque sous-entrepreneur désireux de soumissionner, mais, souvent, les sous-entrepreneurs sont invités à consulter le « general contractor » pour recevoir les renseignements nécessaires. En général même, il est prévu à cet effet, chez le « general contractor », un bureau spécial dénommé bureau des sous-entrepreneurs.

En même temps, le métreur du « general contractor » établit les devis quantitatifs relatifs au travail que celui-ci doit exécuter. Parfois, ce sont des métreurs