

Zeitschrift: Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse
Herausgeber: Union syndicale suisse
Band: 49 (1957)
Heft: 1

Artikel: L'encouragement à la construction de logements économiques
Autor: Gagnebin, P.-H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-384991>

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: 25.11.2024

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

l'opinion publique. Ce que nous ne manquerons pas de faire si la politique de temporisation se poursuit.

Plus résolu que jamais, nos syndicats libres entrent dans l'année nouvelle avec la ferme intention de renforcer la démocratie économique, ce qui constitue encore le meilleur moyen d'affermir la démocratie, ce système politique le meilleur parce qu'il fait des citoyens égaux en droit, dont le sort dépend d'eux-mêmes en grande partie.

Ce sera notre façon pratique de collaborer à l'action internationale pour la paix, avec des faits et non seulement des paroles.

L'encouragement à la construction de logements économiques

Par P.-H. Gagnebin

Notre revue ne saurait, même en sacrifiant sa totalité, suffire pour commenter le rapport extrêmement fouillé de la Commission fédérale du contrôle des prix sur l'encouragement à la construction de logements économiques. Une sous-commission spéciale, composée de représentants des principales organisations économiques, dont notre ami Edmond Wyss pour l'U. S. S., s'est assuré le concours d'experts particulièrement qualifiés.

Nous n'avons pas la prétention de résumer ce rapport. Nous allons tenter, plutôt, d'en souligner quelques caractéristiques pour nous arrêter sur les données qui ont retenu plus particulièrement notre attention.

La situation du marché du logement

Les logements vacants au 1^{er} décembre pour toute la Suisse, y compris bien entendu les grandes villes et petites communes rurales, en pourcentage du nombre total des logements, nous donnent le tableau suivant:

	1950	1951	1952	1953	1954	1955
Suisse entière	0,53	0,30	0,27	0,28	0,42	0,55

L'effort extraordinaire dans la construction de logements a ramené la situation de 1955 au taux de 1950. Certes, la situation varie passablement d'une localité à l'autre. Au 1^{er} décembre 1955, elle nous donne les deux chiffres extrêmes que voici: à Bienne 0,02% de logements vacants et 7,28% à Kloten. Autant dire que rien n'est disponible à Bienne. Quant à Kloten... il doit certainement s'agir d'un phénomène très particulier!

Ce n'est un secret pour personne que les logements inoccupés sont situés dans des immeubles neufs et dont le coût est particulièrement élevé. Ce n'est que très exceptionnellement que des logements anciens sont vacants, et ceci pour des raisons facilement explicables. La démolition d'anciens immeubles, pour être remplacés par des constructions modernes, aggrave encore la pénurie de logements. En effet, ces démolitions, qui étaient, dans les communes de plus de 1000 habitants, de 340 logements en 1943, de 330 en 1945, passent à 1251 en 1951, pour atteindre 2231 en 1955.

De 1939 à 1955, il a été démolie pas moins de 14 000 logements en chiffre rond. La progression surtout est inquiétante.

Quant à la construction de logements nouveaux, le chiffre le plus bas — toujours dans les communes de plus de 1000 habitants — de 1939 à 1955 est de 5785 en 1940, pour atteindre le chiffre record de 35 939 en 1955.

L'encouragement financier

Rappelons que de 1942 à fin 1949 la Confédération s'est associée aux cantons par des subventions destinées à combattre la pénurie de logements. En janvier 1950, le peuple suisse repoussait la prorogation prévue pour un an des mesures destinées à encourager la construction de logements. Chacun se souvient encore de la position de l'U. S. S. à cette occasion. Nous avons été battus; mais, il n'en reste pas moins que durant le subventionnement la Confédération a sacrifié 242 millions de francs pour la construction de 87 000 logements. Les cantons et les communes ajoutèrent aux subventions fédérales pas moins de 512 millions de francs.

Le non du peuple suisse n'a certainement pas apporté une solution. La pénurie de logements ne faisant que s'accroître, certains cantons se substituèrent à la Confédération. Aujourd'hui, les cantons de Zurich, Berne, Lucerne, Fribourg, Bâle-Campagne, Vaud, Neuchâtel et Genève encouragent, sous des formes diverses, la construction de logements bon marché pour la population à revenu modeste. Certaines communes, qui souffrent d'une forte pénurie de logements, accordent une aide financière en plus de la subvention cantonale. La ville de Bâle a sa propre action.

Les communes de Zurich, Bâle-Ville et Pully accordent des allocations de loyers à des familles à revenu modeste, surtout à des familles nombreuses.

Les logements construits grâce à ces subventions diverses des cantons et communes se traduisent par une réduction de loyer variant entre 15 et 35%, comparativement à ceux construits sans l'aide des pouvoirs publics.

Qu'est-ce que le logement bon marché?

La commission spéciale n'avait point la tâche facile. La notion même du logement bon marché peut prêter à discussion sans fin. Entre la philosophie et la technique, elle définit le logement bon marché en s'inspirant du social, de l'évolution dans la construction d'immeubles locatifs et des exigences minimums de la technique moderne. En effet, qu'est-ce aussi qu'un confort normal? Nous avons entendu tellement d'appréciations sur ce seul point que nous avons parcouru le rapport avec un intérêt grandissant au fur et à mesure que des précisions étaient données.

Le logement bon marché est, par simplification, un appartement à faible loyer. Il doit assurer à la famille une habitation répondant aux conceptions modernes. Les matériaux doivent être de bonne qualité, appropriés à la construction, faute de quoi les frais d'entretien se répercuteraient, à la longue, sur les loyers. Aussi, la commission a-t-elle établi un minimum d'exigences pour logements à bas loyer, donné des surfaces et précisé l'équipement désirable. Le nombre de personnes est également important pour déterminer la grandeur du logement.

L'équipement doit comprendre:

- une salle de bain munie d'une baignoire normale, d'une baignoire assise ou d'un tub de douche; on peut renoncer à des baignoires murées;
- salle de bain et W.-C. peuvent être installés ailleurs qu'en façade, c'est-à-dire sans fenêtre, pourvu qu'une bonne aération soit assurée;
- une cave ou un grenier;
- un chauffage par poêle peut suffire;
- un balcon par logement est désirable;
- les tuyaux, les conduites et les interrupteurs peuvent être apparents;
- chaque logement doit être pourvu d'au moins une installation de production d'eau chaude.

Nous soumettons à nos lecteurs cette appréciation. La commission ne cache pas qu'elle a été saisie de desiderata allant beaucoup plus loin. Voilà qui n'est pas fait pour nous surprendre. Nous avons entendu des gens bien intentionnés nous parler d'ascenseurs, de dévaloirs, chauffage central, lessiveuses automatiques, séchoirs chauffés, etc. S'il est souhaitable que chaque locataire puisse bénéficier de tout ce qui constitue le dernier confort, les techniciens, règles à calculer en main, pensent faire des comparaisons intéressantes. L'essentiel n'est-il pas de construire rationnellement, dans le

plus bref délai possible? N'oublions pas que de véritables taudis sont habités, faute de choix, et que des milliers de locataires accepteraient, avec empressement, des logements répondant aux conditions minimums fixées par la commission.

Les conditions

Une fois une règle établie, il convient d'examiner les conditions dans lesquelles doivent être construits les logements bon marché et de veiller à éliminer les facteurs ou les mauvaises raisons qui représentent des obstacles à surmonter.

Le *terrain* doit être acheté à un prix aussi bas que possible. Ces terrains sont, généralement, à la périphérie des villes. La spéculation foncière est le résultat de la situation du marché des capitaux. Comme les possibilités de placement ont plutôt diminué, il en est résulté un accroissement de la demande des valeurs réelles qui a, également, concouru à la hausse des prix des terrains. Ces spéculations ont été favorisées, dans de nombreux cas, par des crédits accordés par les banques. Si les acquéreurs de biens-fonds avaient dû opérer avec leurs propres capitaux, la hausse n'aurait sans doute guère atteint de telles proportions. De plus, les communes propriétaires de terrains devraient choisir les acquéreurs d'après le niveau des loyers des logements qu'ils projettent de construire et non d'après le taux d'intérêt qu'ils paieraient. Aussi, la commission propose-t-elle que :

- partout où cela est possible: mise à disposition gratuite, par les pouvoirs publics, de terrains favorables à la construction d'habitations économiques;
- le cas échéant, prise en charge par les pouvoirs publics de tout ou partie des frais d'aménagement des terrains à bâtir;
- acquisition par les pouvoirs publics, à titre de prévoyance, d'autres terrains à bâtir en vue d'encourager la construction de logements économiques.

L'*utilisation du terrain* n'est pas sans influence sur les prix. Un seul fait le prouve nettement: La part de terrain pour un logement varie entre 47 et 191 mètres. Le prix de location d'un logement de deux pièces pourrait être inférieur de 275 fr. dans un immeuble de trois étages au lieu de deux étages.

Les *lois sur la police des constructions* soulèvent des plaintes unanimes de la part des techniciens. Les prescriptions en matière de construction sont souvent anciennes et dépassées par des progrès que l'on n'avait pu prévoir. Dans diverses communes, ces prescriptions datent du siècle dernier.

Considérations techniques

Pour nos conditions suisses, une solution intermédiaire raisonnable entre la normalisation actuelle, qui se développe de plus en plus, et une méthode de préfabrication s'étendant à toutes les parties d'une construction semble s'imposer. L'étude approfondie devrait nécessairement être encouragée. Le système de la normalisation et de la préfabrication présente un avantage indirect qui détermine une baisse des frais. Il oblige l'architecte et le maître d'ouvrage à examiner tous les détails et à mettre au point tous les plans *avant de commencer les travaux*. On évite ainsi des erreurs d'investissements et de coûteux travaux en régie. La rationalisation est condensée dans des conclusions dont voici l'essentiel:

- préparation soignée du programme de construction, pour lequel il faut prévoir le temps suffisant;
- établissement préalable de tous les plans en étroite collaboration entre architectes, ingénieurs et entrepreneurs;
- bonne préparation des adjudications grâce à une documentation détaillée;
- création d'un large esprit d'équipe entre architectes, ingénieurs et entrepreneurs;
- engagement d'un personnel qualifié pour la direction des travaux;
- préférence à donner à la construction de groupes d'habitations d'une certaine importance, augmentant ainsi les possibilités de rationalisation;
- choix rationnel des matériaux.

Nous souscrivons, sans réserve, à ces très sages conseils. Que d'erreurs et de frais pourraient être évités dans la précipitation du « départ » dans la construction, avec les inévitables modifications forcément coûteuses intervenant en cours d'exécution. Tout se paie!

Poursuivons l'examen des mesures envisagées à *longs termes*. La commission n'ignore point que le problème de la pénurie des logements ne trouvera pas sa solution dans un tout proche avenir. Aussi, envisage-t-elle des plans d'aménagement régionaux dans le sens d'une décentralisation de l'industrie, l'aménagement de nouvelles zones résidentielles, de même que l'examen de mesures propres à freiner la hausse des prix des terrains. Etude rapide du problème des transports publics, introduction d'horaires de travail favorisant le développement de cités d'habitations dans la périphérie.

Mesures transitoires

Les diverses mesures envisagées nécessitant des études approfondies et la nécessité d'agir rapidement étant imposée par la grande

pénurie de logements, *la commission estime qu'il est nécessaire de prévoir des mesures dites transitoires.*

Une telle action immédiate n'est concevable, dans les conditions présentes, que sous la forme d'une certaine aide financière directe ou indirecte des pouvoirs publics. Cette aide peut prendre les aspects suivants :

- subvention à fonds perdu au coût de la construction;
- prise en charge partielle du montant des intérêts;
- prêts à taux réduits;
- garanties à des prêts et au paiement de leurs intérêts;
- allègements fiscaux;
- cession de terrains à bas prix;
- prise en charge des frais de viabilité des terrains.

Redoutant des abus, il est précisé, sous forme de recommandation, que l'aide des pouvoirs publics ne sera pas automatiquement proportionné au coût de la construction, mais calculée pour permettre d'atteindre le niveau de loyer qui aura été déterminé. Pour le cas où une construction serait détournée de son but, l'aide sera supprimée; on pourra même exiger le remboursement. Les logements ne seront loués qu'à des familles dont le revenu, calculé en considération du nombre de leurs membres, n'excédera pas un certain niveau. Les plans d'exécution définitifs et le plan de financement doivent être soumis, avant le début des travaux, à l'autorité habilitée à accorder l'aide des pouvoirs publics.

Si la commission considère l'intervention financière de la Confédération comme nécessaire, elle estime que les cantons auront à fournir dans tous les cas des prestations équivalentes.

Qui doit prendre l'initiative?

L'initiative de la construction de logements économiques peut être prise par les personnes physiques ainsi que par les personnes morales de droit privé et de droit public. L'essentiel est que l'on crée des habitations bien construites à bon compte, à loyers accessibles et qui restent affectées au but auquel elles sont destinées.

Si ces logements, malgré les loyers bas, sont solidement bâtis, s'ils sont raisonnablement équipés et bien entretenus, ils représentent, à long terme, des objets aussi intéressants pour le capital en quête de placement que les catégories d'appartements chers dont la demande et, partant, le rendement, sont assujettis à de fortes fluctuations.

Comme on peut s'en rendre compte, le rapport de la commission spéciale constitue, incontestablement, une base de discussion d'une très grande utilité. Les mesures transitoires devraient, à notre avis,

être discutées sans retard. Une solution s'impose à bref délai. Il faut « démarrer ».

Nous laissons de côté, faute de place, toute l'excellente partie du rapport qui traite des rapports entre les salaires et les prix des loyers; il y a là des renseignements dont la valeur constitue une documentation de premier plan. Nous avons voulu nous concentrer essentiellement sur les constatations de la commission et sur les mesures envisagées dans le but de développer la construction de logements économiques.

Les maladies professionnelles et la manière de les prévenir

Par *Ernest Ruckstuhl*, ingénieur chimiste diplômé

On entend par maladie professionnelle, dans le sens le plus étendu du terme, tout trouble de la santé dû à l'exercice d'une profession. En somme, l'accident professionnel ne diffère de la maladie professionnelle que dans le temps: alors que l'accident est dû à une atteinte soudaine et unique, la maladie professionnelle est la conséquence d'une action dommageable de longue durée qui ne peut être définie exactement.

Sont réputées maladies professionnelles dans le sens le plus étroit du terme celles qui, selon l'article 68 de la loi fédérale sur l'assurance en cas de maladie et d'accidents, donnent droit à des prestations. Cet article différencie les maladies provoquées par *certaines* substances (al. 1) et les maladies *aiguës* (al. 3). Se fondant sur ces dispositions, le Conseil fédéral a désigné, à l'article premier de l'ordonnance relative aux maladies professionnelles du 6 avril 1956, environ 120 substances ou groupes de substances pouvant engendrer certaines maladies graves (par exemple intoxications dues au plomb, mercure, benzène, silicose, eczéma du ciment). Cette nomenclature est sensiblement la même que celle existant auparavant. Le présent exposé se rapporte surtout à ces substances et aux maladies qu'elles provoquent. Selon cette même ordonnance (art. 3) certaines maladies aiguës (par exemple tendovaginites, gelures, coups de chaleur, coups de soleil, maladies des caissons, maladies infectieuses contractées au travail) sont assimilées aux maladies professionnelles. Il s'agit de la septième révision partielle de la liste des maladies au bénéfice d'un droit légal aux prestations d'assurance.

Cette réglementation s'est cependant avérée insuffisante, chaque système fondé sur des listes présentant des lacunes. C'est pour cette raison qu'en 1918 déjà le Conseil d'administration de la C. N. A. a pris une décision selon laquelle la direction était autorisée à accorder,