

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: 9

Artikel: L'habitation en Suisse

Autor: Klöti, E.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119148>

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: 25.05.2025

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

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Etranger 7.50 frs.

Edition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : A. HÖCHEL, 8, rue H.-B. de Saussure, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Septembre 1930

3^e année N^o 9

L'Habitation en Suisse.

D^r E. Klöti, président de la ville de Zurich (suite).

D'autres villes, Bienne, Lucerne, Neuhausen, Schaffhouse, par exemple, accorderont aussi, à l'occasion, ces trois dernières années, des subsides allant du 10 au 25 % pour la construction de logements destinés à des familles ayant des ressources médiocres. Il s'agit là d'actions de secours passagères et isolées, qui, toutes, prendront fin à l'épuisement des crédits octroyés. Et il est impossible de prévoir si de nouvelles mesures de ce genre seront encore prises. Les autorités ne se proposent pas d'encourager d'une manière permanente la construction et la diminution de son coût par des subsides à fonds perdus, de manière à transformer cette aide occasionnelle en une institution durable.

Il nous faut parler aussi dans cette revue du système de l'aide au locataire, adopté par la ville de Bâle. Subventionner la construction d'un certain nombre de logements pour diminuer le prix du loyer présente l'inconvénient que voici: ce système ne profite qu'à un nombre très limité de familles, cependant que d'autres, en beaucoup plus grand nombre et tout aussi nécessaires, n'en bénéficient pas et doivent, cas échéant, recourir à l'aide de l'Assistance publique. Aussi en est-on venu à Bâle-Ville à accorder un subside pour loyer à toutes les familles pauvres chargées d'enfants. Le subside n'est pas considéré comme une aumône.

D'après la loi du 4 novembre 1926 qui règle cet objet, les familles habitant Bâle depuis cinq années au moins et qui ont quatre enfants mineurs ou plus, reçoivent les subsides suivants:

1. Revenu annuel total jusqu'à 2500 fr.: 30 % du loyer annuel, jusqu'à concurrence de 350 fr.
2. Revenu annuel total de 2501 à 3500 fr.: 20 % jusqu'à concurrence de 200 francs.
3. Revenu annuel total de 3501 à 4500 francs: 10 % du loyer, jusqu'à concurrence de 100 francs.

Est considéré comme revenu annuel total le revenu imposable, sous déduction d'un montant de 500 francs pour chaque enfant mineur. Le subside peut être réduit ou supprimé, si les membres de la famille possèdent ensemble une fortune dépassant 10.000 francs. Le subside ne peut pas être mis en

gage, ni cédé à des tiers sans l'autorisation de l'Office compétent.

Cette assistance aux locataires, qui ne devait être qu'une mesure provisoire destinée à faciliter l'adaptation des locataires aux loyers plus élevés qu'auparavant, n'a été en vigueur que pendant les quatre années 1926 à 1929.

En 1926, il a été accordé des subsides à 440 familles, pour un total de 84515 francs.

3. Octroi de prêts en deuxième hypothèque.

Le marché suisse de l'argent, quelques courtes périodes exceptées, a toujours pu fournir les capitaux nécessaires à la construction de logements, et cela d'autant mieux que la Suisse peut exporter des capitaux en quantité considérable.

Il existe presque dans chaque canton des banques hypothécaires d'Etat (Banques cantonales) qui accordent des prêts en première hypothèque jusqu'à concurrence du 60 à 65 % des frais de construction et cela sans la garantie complémentaire de cautions.

Mais les difficultés commencent lorsqu'il s'agit d'obtenir une hypothèque en second rang et de se procurer le capital propre de l'entreprise.

Dans la règle, il est procédé comme suit pour financer les entreprises spéculatives de construction de logements:

Première hypothèque: 60 % des frais de construction;

Hypothèques suivantes: 25 à 30 %; moyens propres: 10 à 15 %.

Dès le début de la pénurie des logements provoquée par la guerre, l'état et les communes se virent obligés de rendre possible le financement des entreprises d'utilité publique en assumant une hypothèque secondaire ou en garantissant celle-ci auprès d'une banque hypothécaire. Depuis la stabilisation des frais de construction, l'octroi de prêts sur deuxième hypothèque est devenu l'une des exigences typiques de la construction d'utilité publique.

Aujourd'hui, il est procédé, dans la règle, comme suit:

Première hypothèque d'une banque hypothécaire:

60 à 65 % du coût; deuxième hypothèque de la commune ou garantie par elle: 25 à 30 %.

Capital propre de la société: 5 à 15 %.

Les coopératives de construction sont, pour la plupart, de constitution récente et très faibles financièrement. Aussi est-ce pour se procurer leur propre capital qu'elles rencontrent les plus grandes difficultés.

Dans les principes, dont nous avons déjà parlé, sur l'aide à apporter aux entreprises d'utilité publique pour la construction de logements, principes établis en 1910 par le Conseil municipal (Grosser Stadtrat) de la Ville de Zurich, il était prévu que celle-ci pourrait assumer la deuxième hypothèque jusqu'à une limite de gage de 90 % du coût de la construction. La Société avait donc à fournir encore un capital propre de 10 %. Mais à l'époque où les frais de construction atteignirent leur maximum, le Conseil municipal n'osa pas aller jusqu'au 90 % et et ramena la limite au 85 %. Les expériences faites obligèrent toutefois à modifier cette pratique. On vit, en effet, que les coopératives de construction n'étaient pas à même de réunir, dans le délai de construction et de garantie le capital propre de 15 %. Elles étaient composées surtout d'ouvriers et d'employés. Un logement de trois pièces coûtant en moyenne 20.000 francs, il aurait dû être versé, en capital propre, une somme de 3000 francs pour chaque logement. La plupart des membres des coopératives appelés à traiter un jour ces locaux étaient dans l'impossibilité de payer en deux ans une somme aussi élevée, cela à la fin d'une guerre qui souvent avait englouti leurs économies. On en vint ainsi à obliger les entrepreneurs à accepter en paiement d'un certain pourcent de leurs créances des bons de la coopérative de construction, ou des dernières hypothèques très risquées. Nombre d'entrepreneurs tombèrent ainsi dans une situation difficile. Et cet expédient ne rendit pas service aux coopératives, parce que les entrepreneurs augmentèrent leurs exigences de tout ou partie des créances ou des prêts douteux qu'on leur imposait ainsi. La construction renchérit proportionnellement. En 1924 pour remédier à cet inconvénient la limite de gage ne fut pas seulement reportée au 90 %, mais élevée jusqu'au 94 %. La Ville étant encore disposée à participer pour un dixième au capital propre, les coopératives n'avaient plus à fournir que $6 - 0.6 \% = 5.4 \%$. L'obligation leur fut imposée de se procurer elles-mêmes ce 5,4 % sans demander aux entrepreneurs d'accepter des bons ou de fournir des prêts. Toutefois, réunir ce 5,4 % en deux années fut aussi chose difficile. Aussi régla-t-on comme suit le paiement du capital coopératif de 5,4 %.

2 % doivent être payés avant le versement du prêt municipal et le paiement des quatre cinquièmes restants doit être assuré dans un délai de cinq années, à partir de l'achèvement des travaux. Le capital total étant nécessaire deux ans après la fin des travaux, c'est-à-dire à l'échéance de la garantie usuelle pour la construction, la somme manquante pour le paiement du capital propre peut être couverte par voie d'emprunt dans le délai des cinq années. Elle ne doit toutefois pas provenir des entrepreneurs.

Les difficultés et les abus ont disparu depuis que ces dispositions ont été prises. La petitesse du capital propre et son lent versement peuvent être sujet à critique. En fait, on peut se demander si la ville ne ferait pas mieux de construire elle-même, puisque c'est elle qui assume la plus grande partie du risque et puisqu'elle doit être considérée, en fait comme le véritable propriétaire. Si la ville, au début de la pénurie de logements due à la guerre, a, pour la plus grande part, construit elle-même, cela fut justement parce que l'on hésitait à octroyer à des sociétés, si faibles financièrement, des prêts qui atteignaient, dans certains cas, plusieurs centaines de mille francs. Si l'on s'y décidait cependant, ce ne fut pas seulement pour encourager l'esprit d'entraide des coopérateurs, mais pour une autre raison spéciale. Lors d'emprunts publics, la Ville de Zurich s'est engagée vis-à-vis des porteurs d'obligations à ne pas donner en garantie la fortune communale à d'autres créanciers. Il était donc interdit à la Ville, si elle construisait elle-même, de prendre une hypothèque; elle devait se procurer elle-même, par voie d'emprunt, la totalité du capital de la colonie, tandis qu'en prêtant à des coopératives, il lui suffit d'en fournir environ le 30 %. Les emprunts publics, pour lesquels la ville a assumé cet engagement arrivant prochainement à terme, elle pourra bientôt établir de nouvelles colonies municipales en recourant à des premières hypothèques de la Banque cantonale ou d'une société d'assurances.

Depuis 1925, la Ville place ses hypothèques de second rang dans le portefeuille de la Caisse d'assurance des Fonctionnaires municipaux et garantit celle-ci contre toute perte en capital ou intérêts. La Caisse d'assurance possède à ce jour pour 14 millions en chiffres ronds de telles hypothèques.

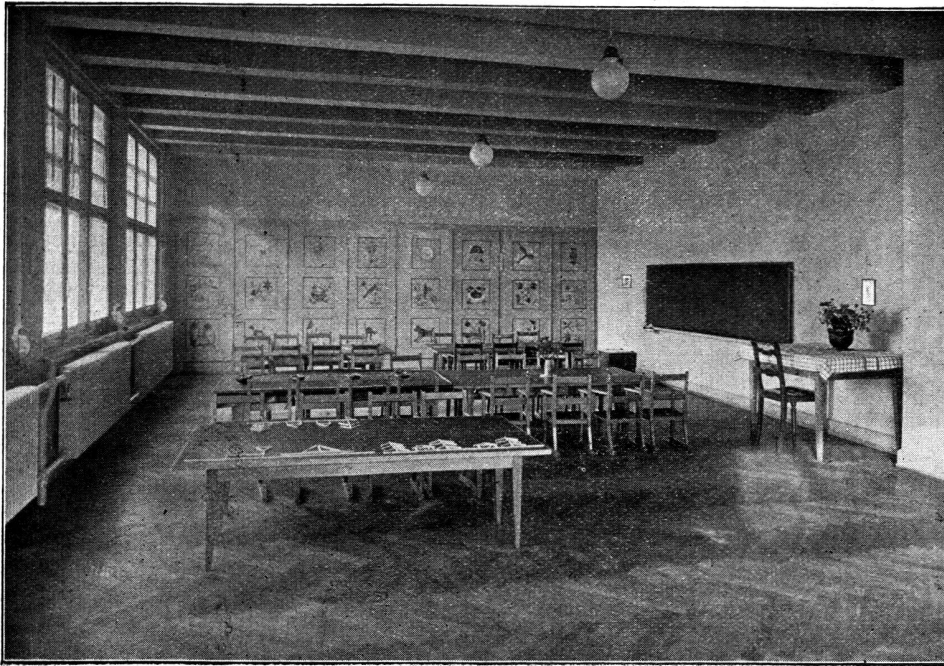
Jusqu'ici, les craintes que l'on a pu éprouver au sujet de l'aide étendue apportée aux coopératives de construction ont été vaines. La Ville n'a jamais subi de pertes. Et le danger décroît chaque année, parce que le taux à payer pour les hypothèques de second rang est celui de la Banque cantonale pour les premières hypothèques (actuellement $5 \frac{1}{4} \%$), alors que les coopératives doivent verser une annuité de 6 %, de telle sorte que la deuxième hypothèque est amortie de $\frac{3}{4} \%$ par an. De plus, on veille à ce que les coopératives s'en tiennent à une gestion prudente. Les loyers sont souvent, aujourd'hui de 100 à 300 francs inférieurs à ceux des logements analogues de la construction privée, de sorte qu'une crise grave n'est pas à craindre pour les logements coopératifs en cas de surabondance des appartements.

Les conditions sont semblables dans les autres villes qui excluent la participation financière des entrepreneurs.

A Bâle, les travaux sont financés comme suit:

Première hypothèque de la Banque cantonale:	60 %
Deuxième hypothèque du canton:	30 %
Capital de la coopérative:	10 %

Le canton assume un quart ($2 \frac{1}{2} \%$) de ce dernier, de sorte que la coopérative doit fournir le $7 \frac{1}{2} \%$ du capital de construction. Elle doit racheter dans un certain délai cette participation cantonale de $2 \frac{1}{2} \%$. Pour deux coopératives de logements



**Jardin d'enfant
partie couverte.
Weidberg,
Zurich.**

pour familles nombreuses, où Bâle, en 1925, a payé le 20 % des frais de construction, on s'est contenté d'un capital propre de 5 % du coût, déduction faite de la subvention.

Qu'il nous soit permis de fournir encore à nos lecteurs quelques données sur l'encouragement par les communes des constructions d'utilité publique.

D'après les directives zurichoises du 9 juillet 1924, l'octroi des prêts et la participation à la coopérative sont liées aux conditions principales suivantes: Les bâtiments doivent être solidement construits et soigneusement entretenus. La Ville a le droit de surveiller les soumissions, la construction et l'entretien des bâtiments, ainsi que la gestion et les comptes. A cet effet, elle délègue dans le Comité un fonctionnaire municipal — dans la règle un technicien —, ainsi qu'un fonctionnaire des finances dans l'organe de contrôle. Ce dernier est placé sous la surveillance de l'Administration des Finances et doit lui faire rapport. Pour laisser leur liberté d'action aux coopératives, et ne pas nuire à leur capacité de concurrence vis-à-vis de la construction spéculative. Le Conseil municipal s'est opposé aux efforts des entrepreneurs et des syndicats qui réclamaient l'application aux coopératives du règlement de soumissions municipal. La ville se contente de prescrire pour les soumissions l'ouverture de concours généraux et restreints. De plus, le représentant de la Municipalité dans le Comité doit veiller à ce que tout se passe correctement. D'une manière générale, les coopératives exercent une pratique de soumissionnement raisonnable. Dès qu'elles donnent au dehors ne fût-ce que quelques pour-cent des travaux, le tolle est vif chez les intéressés.

Les maisons construites avec l'aide de la ville ne doivent pas être vendues. Il n'est fait exception que pour les maisons familiales, qui ne peuvent être aliénées qu'à des conditions écartant toute spéculation. Dans ce cas, la ville s'assure le droit d'option, et, pour le cas de dissolution de la société, le droit d'entrée en possession, qui entre en action dans chaque cas de transfert. En cas de dissolution, la société doit transférer à la ville, à la demande de celle-ci, les maisons construites avec son aide, et cela au prix d'achat du terrain (sans les intérêts), auquel vient s'ajouter la valeur des immeubles au moment du transfert. Ces dispositions doivent être inscrites dans les statuts de la société, dont les dispositions principales ne peuvent pas être modifiées sans l'approbation de la municipalité. Par les statuts, le dividende d'une société d'utilité publique doit être limité au taux d'intérêt des prêts municipaux.

A Berne et dans d'autres villes, les conditions mises aux prêts ne diffèrent pas essentiellement de celles de Zurich. Jusqu'à fin 1927, Zurich a accordé 40 millions en seconde hypothèque et pris à sa charge pour 800.000 fr. de bons. Elle a aidé plus de 50 coopératives. Plusieurs d'entre elles ont été fondées par des architectes qui voulaient ainsi se procurer du travail et n'ont pas toujours le caractère de véritables coopératives. L'appui de la ville n'est pas accordé aux seules coopératives, mais à toutes les entreprises d'utilité publique. Et tombent dans cette catégorie toutes celles qui répondent aux prescriptions et aux conditions imposées par la ville. Celle-ci s'efforce sérieusement de lutter contre l'accroissement du nombre des coopératives.

(A suivre.)