

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	24 (1952)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	La question du logement à Bâle
<b>Autor:</b>	[s.n.]
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-124077">https://doi.org/10.5169/seals-124077</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.12.2025

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

# LE CONTROLE DE LA CONFÉDÉRATION SUR LES LOYERS DES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

*M. Ferd. Kugler, président de l'Union des coopératives de construction de Bâle, nous envoie l'article suivant, qui traite d'un sujet dont s'est occupé récemment le Comité central de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.*

Lorsque la Confédération a décidé d'octroyer des subventions à la construction privée ou aux coopératives de logements, elle a soumis son appui à certaines conditions : au début, ces conditions n'étaient pas suffisamment précises ; plus tard, des directives ont été déterminées d'après lesquelles l'aide de la Confédération elle-même, et des cantons, ne devait être accordée que si les locataires de ces habitations subventionnées, et spécialement de celles qui avaient un « caractère social », ne jouissaient pas de revenus dépassant une certaine limite.

Plusieurs sociétés coopératives ou entreprises privées avaient achevé leurs constructions bien avant que ces précisions aient été connues, et leurs locataires étaient déjà installés depuis longtemps dans leurs appartements. Malgré cela, les autorités insistent aujourd'hui pour que cette réglementation soit strictement observée, même rétroactivement (le cas s'est d'ailleurs également produit dans d'autres domaines) : c'est-à-dire que certains locataires, qui avaient pris possession de leurs logements sans connaître un règlement imprécis sur les conditions qui leur étaient imposées, auraient dû être congédiés.

Le problème qui inquiète aujourd'hui la plupart des villes qui ont accordé des subventions à la construction, est donc celui de la situation spéciale des logements « à caractère social ».

Etant donné l'augmentation du coût de la vie, on a partout accordé des allocations de renchérissement, de telle sorte que les salaires, qui n'ont pas atteint le niveau de l'index, mais qui sont toutefois plus élevés que lorsque les prescriptions ont été édictées, dépassent aujourd'hui les normes fixées pour la location des appartements dont nous parlons. Quoique le loyer lui-même n'ait pas augmenté, tout est devenu plus cher, de telle sorte que le locataire a un salaire réel moins élevé que précédemment. La Confédération exige néanmoins qu'il quitte son logement pour en trouver un autre, plus coûteux.

Objectivement, de tels règlements sont actuellement dépassés : hélas ! tous les appels qui ont été lancés à Berne sont restés vains.

Il est donc nécessaire que ces règlements soient révisés, parce qu'alors le cas pourrait se présenter qu'ils

restent lettre morte pour les intéressés, comme d'ailleurs cela s'est déjà produit.

Le peuple suisse a pris position contre le subventionnement de logements par la Confédération. Il serait vain de critiquer ou de revenir sur une telle décision, mais il est bien permis de dire que certains électeurs ruraux ne se sont pas rendu compte de la pénurie qui sévissait dans les villes. On peut également remarquer que la dernière tranche de subventions qui a été accordée par le Conseil fédéral à la construction de logements était de 10 millions, c'est-à-dire à peu près la même somme qui a été octroyée à l'amélioration du vin blanc.

La Confédération n'alloue actuellement plus de subventions, car, dit-elle, c'est la tâche désormais des cantons et des communes. On pourrait se demander, par conséquent, pourquoi, si elle renonce à payer, elle ne renoncerait pas également à ses mesures de contrôle. Dans les règlements du début, il était spécifié que le contrôle serait fait par les cantons et que toutes les décisions à ce sujet seraient prises également par les cantons.

Or, Berne exige aujourd'hui, en de nombreux cas, des congés rigoureusement observés. Prenons par exemple le cas de Bâle-Ville : il aurait fallu congédier trois cents locataires environ : mais l'Office statistique fit savoir, en date du 1<sup>er</sup> décembre, qu'il n'y avait, dans toute la ville, que quarante-six appartements libres, la plupart avec des loyers de plus de 3000 francs.

Pour montrer combien ce règlement est rigoureux, nous citerons un locataire choisi entre une douzaine de cas similaires, qui doit être expulsé de son logement parce que son salaire ne dépasse la norme fixée de d'une centaine de francs. Ce procédé mérite-t-il plus qu'un haussement d'épaules ?

La renonciation de Berne à certains droits de contrôle, et la transmission de ces pouvoirs aux cantons intéressés, aurait eu de nombreux avantages pratiques. Enfin, le Département fédéral de l'économie publique pourrait diminuer l'appareil de ses fonctionnaires ; les cantons, en outre, sont beaucoup mieux à même de connaître la situation locale pour se prononcer sur leurs besoins particuliers. La Confédération, dans la plupart des cas, n'a du reste alloué que 5 % de subventions : pourquoi a-t-elle la prétention d'intervenir pour 90 % ?

Les cantons ont tout intérêt à ce qu'il ne se produise pas d'abus dans l'application des mesures imposées par la construction de logements à caractère social.

*Ferd. Kugler.*

## LA QUESTION DU LOGEMENT A BALE

Un journal quotidien genevois a publié, il n'y a pas très longtemps, l'article suivant :

« C'est un savoureux épisode que celui qui vient de se produire, à Bâle, dans l'éternel conflit entre étatisme et économie libre. La chose s'est passée au Grand Conseil bâlois à qui le Conseil d'Etat demandait, entre autres subventions du même genre, un crédit de 900 000 francs pour la construction d'environ cent logements « sociaux » à loyer réduit. Le Grand Conseil réserva sa décision et demanda un délai d'une semaine. Entre temps, l'économie privée bâloise soumit une proposition par laquelle elle s'engageait à construire ces cent logements, très rapidement, à ses propres frais et sans subvention de l'Etat.

Elle s'engageait également à offrir ces appartements à un loyer inférieur de 10 % aux prix prévus par le projet gouvernemental.

» Bien entendu, le Grand Conseil accepta cette proposition et refusa le crédit demandé par le Conseil d'Etat.

L'abondance des matières nous oblige à renvoyer au numéro 2 la fin de l'article « La coopération dans le logement », dont le début a paru dans le numéro de décembre.

D'où économie nette pour l'Etat de 900 000 francs.

» Mais — et c'est ici que l'affaire se corse — le Parti socialiste bâlois s'obstina dans sa première idée. « Ce parti, dit le *Sou du Contribuable*, qui reproche toujours à l'économie privée d'avoir fait beaucoup trop peu dans le domaine de la construction, a complètement changé de tactique. Il lui reproche maintenant de saboter la construction des logements sociaux parce qu'elle n'abandonne pas cette tâche à l'Etat, mais offre de s'en charger à ses propres frais. Les dirigeants socialistes ont même lancé une initiative tendant à imposer quand même une subvention de l'Etat pour les cent logements que l'économie privée se charge de construire, sans rien demander aux contribuables. Ils veulent à tout prix imposer cette dépense à l'Etat. »

» Et mon confrère se demande si cette étrange attitude est la conséquence des fièvres électorales. Je crois que l'explication est plus simple. Il s'agit sans doute pour ces protagonistes de l'étatisme d'éviter une expérience qui serait funeste à leurs théories. S'il pouvait être pratiquement prouvé, en effet, que l'initiative privée peut accomplir une œuvre sociale de cette envergure à meilleur compte et probablement plus vite que l'Etat et peut en même temps éviter à la caisse publique une dépense de près d'un million et assurer aux bénéficiaires un loyer encore plus réduit, la preuve ainsi administrée serait si claire et si éclatante que tous les électeurs et contribuables bâlois en seraient vivement impressionnés. Pour éviter cette démonstration publique des déficiences du socialisme d'Etat, les fervents de cette théorie estiment peut-être qu'il n'est pas exagéré d'infliger à la communauté une dépense de 900 000 francs. Et, à leur point de vue, ils ont raison.

» Durant la discussion de cette affaire, certains autres faits se sont révélés qui ne manquent pas d'intérêt. Ainsi il a été établi que, dans d'autres immeubles à faibles loyers construits par l'Etat, exclusivement destinés à ceux dont le revenu ne dépasse pas un certain niveau, plus du tiers des locataires de ces « logements sociaux » ont depuis longtemps dépassé cette limite de revenu. Ils se trouvent fort bien logés ; certains roulent auto et ils restent tranquillement installés dans ces appartements à prix avantageux prévus pour des ménages plus modestes. D'autre part, à Bâle, comme ailleurs, beaucoup de gens très aisés continuent à profiter de loyers très bas imposés par le Contrôle des prix, dans des immeubles construits avant la guerre, alors que de jeunes ménages doivent payer des prix sensiblement plus élevés dans des immeubles de construction plus récente. C'est là une curieuse façon de pratiquer la justice sociale. *F. B.* »

L'auteur de cet article, on l'a vu, cite le *Sou du Contribuable* : c'est là une référence que nous avons, depuis longtemps, appris à connaître, partageant en cela, d'ailleurs, l'avis de l'un des membres du Conseil fédéral les moins enclins aux polémiques passagères, et dont la caution est d'autant plus solide. Nous n'avons donc pas voulu écouter, si l'on peut dire, le son d'une seule cloche, et nous nous sommes adressés, à Bâle, à une personnalité directement intéressée à cette affaire. M. Fritz Nussbaumer a donc bien voulu nous donner quelques précisions, que nous livrons telles quelles au jugement de nos lecteurs, qui pourront, en connaissance de cause, comparer ses raisons avec les assertions que nous venons de citer.

En mai 1951, étant donnée la pénurie de logements pour personnes « économiquement faibles » qui règne à Bâle (comme ailleurs aussi), le Conseil d'Etat a demandé au Grand Conseil de voter un crédit de 840 000 francs ; on n'a caché à personne que, pour avoir un effet valable, ce crédit devait être appuyé par la clause d'urgence, ce qui lui aurait évité d'être soumis au référendum : non pas, bien sûr, pour enlever au sympathique corps électoral bâlois le droit de dire son mot dans une affaire qui lui tient à cœur, mais, beaucoup plus démocratiquement, parce que le problème demandait une solution immédiate. En même temps, le Conseil d'Etat demandait un autre crédit de 3 336 000 francs pour subventionner trois cent quatre-vingts appartements, crédit soumis, lui, au droit de référendum. Lors de la discussion au sein du Grand Conseil, la clause d'urgence fut refusée car, sur l'initiative de la Chambre de commerce, certains cercles privés s'étaient engagés à exécuter au moins cent appar-

tements, et même plus, sans subvention publique. D'après les éclaircissements donnés à cette occasion, les prix de location devaient être plus bas encore que s'ils étaient construits avec une aide de 30 % de l'Etat.

Quant au crédit de 3 millions, il était transmis à une commission qui s'engageait à fournir un rapport. Enfin, le Parti socialiste présentait une demande d'initiative populaire, soutenue par un nombre assez considérable de signatures, pour que l'Etat alloue des subventions à cinq cents appartements « à caractère social ». Actuellement, cette initiative n'a pas encore donné lieu à une votation.

On voit, par ces explications, que l'auteur de l'article en question prend certaines libertés avec la stricte vérité : c'est sans doute que sa propre conception de la liberté est assez étendue pour s'appliquer à la vérité elle-même. Il y a ici trois affaires bien distinctes : premièrement, clause d'urgence refusée au premier crédit, puisque la fameuse « initiative privée » s'engage à construire meilleur marché sans les 840 000 francs qu'aurait pu lui offrir l'Etat. A voir la crise immobilière qui se prépare, et qui s'annonce déjà, dans les logements d'après guerre construits sans subventions, on attend, sans impatience il est vrai (les mauvaises nouvelles arrivent toujours assez tôt...) les mirifiques résultats de ce geste philanthropique. Les « cercles privés » ont une manière inimitable de refuser les subventions, tout en les acceptant, sans les accepter : chacun peut s'en apercevoir, en lisant les comptes rendus des Chambres fédérales, ne serait-ce qu'en fumant un cigare ou en buvant trois décilitres de vin blanc, dont les fabricants et producteurs, sauf erreur, ne font pas la petits bouche devant les deniers fédéraux dont ils se gaussent tant par la voix de leurs journalistes attitrés. Nous ne sommes pas assez intelligents pour comprendre comment 840 000 francs de plus ou de moins, dans une addition, la font arriver au même résultat. Peut-être, mais c'est une question, certaine grande industrie n'est pas mécontente de soustraire cette somme au montant de sa facture fiscale ? Nous venons d'apprendre que l'expérience est en cours, pour plus de deux cents logements. On verra.

Deuxièmement, crédit de 3 336 000 francs, soumis à une commission, pour la suite de l'opération.

Et troisièmement, initiative du Parti socialiste qui, loin de « s'obstiner dans sa première idée », comme on veut nous le faire croire, demande que le peuple bâlois se prononce sur la construction de cinq cents logements pour personnes « économiquement faibles », qui feront suite à ceux qui viennent d'être entrepris. Nous ne voyons pas bien en quoi il se dédit, en quelle mauvaise voie il s'obstine : cette initiative ne fait que confirmer l'urgent besoin d'appartements à Bâle.

M. Nussbaumer veut bien, à la fin de sa lettre, répondre aux dernières affirmations de notre conteur de subventions. En ce qui concerne l'occupation d'appartements subventionnés, par des locataires d'une classe aisée, nous dit-il, il faut remarquer que, sur la demande de la Commission du Grand Conseil chargée de ces questions, l'Office du logement a fait une enquête auprès des deux mille occupants des dits logements pour vérifier ces faits. Ces recherches ne sont pas encore terminées, mais on peut prétendre, sans peur de se tromper, que de telles affirmations sont fortement exagérées : les quelques dépassements des salaires limites ne permettraient certainement pas aux locataires en cause de payer un loyer élevé dans des constructions privées. Et d'ailleurs, dans ces différents cas, l'Office du logement fera le nécessaire pour que les prescriptions fédérales soient observées. (On trouvera, dans ce numéro même, un article à ce sujet.) Etant donné d'ailleurs la pénurie de logements libres, on a envisagé, plutôt qu'une solution aussi brutale, de faire verser par les sociétés coopératives propriétaires de ces immeubles, les intérêts des subventions qu'elles ont touchées pour des locataires qui n'y auraient normalement pas eu droit.

Notre ami, enfin, insiste pour qu'à côté de l'initiative privée, pleine de bonne volonté on l'a vu (ce dont il se félicite, et ce dont il faut la féliciter), on construise au plus vite des appartements à « caractère social », faute de quoi on ne pourra pas éviter les baraquements provisoires, qui ne seront pour personne une solution heureuse.

J.