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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 1

Artikel: La ville de Zurich et sa politique de construction

Autor: Peter, Jakob

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124255

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: 27.08.2025

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

LA VILLE DE ZURICH ET SA POLITIQUE DE CONSTRUCTION

par Jakob Peter

CONSEILLER DE LA VILLE

Les autorités de la ville de Zurich s'occupent depuis 1907 du problème de la construction de logements. Cette activité publique, parallèle à l'initiative privée, est très significative, surtout depuis le début de la crise de pénurie et depuis l'augmentation des prix.

Pour environ 400 000 habitants, la ville de Zurich compte 121 000 logements, dont 25 000 ont été construits par des sociétés coopératives d'habitation, ou par les autorités.

1. L'activité des sociétés coopératives.

La question du crédit foncier est bien organisée en Suisse. L'hypothèque de premier rang que l'on peut obtenir en principe, couvre le 65% des frais de construction : le plus difficile est de constituer le reste du capital nécessaire. En 1924, le Conseil communal de la ville de Zurich a décidé de garantir aux sociétés coopératives de construction, l'hypothèque en second rang, à concurrence de 94% du capital. Le reste, soit le 6%, représente l'apport des sociétés elles-mêmes ; et là encore, ces associations peuvent émettre 5,4% d'actions, le 0,6% restant devant être apporté par la ville elle-même. Par cette participation au capital propre, elle acquiert les mêmes droits que ceux que l'on met à la disposition de tous les autres membres de l'association.

Sur cette base, ce sont, grosso modo 23 000 logements qui ont été édifiés par plus de 90 sociétés coopératives ; parmi elles, on compte un grand nombre de petites associations avec 100 ou 200 appartements chacune, et quelques grandes associations ayant de 1000 à 2000 appartements. D'après leurs statuts, dont la Ville se réserve l'approbation, ces sociétés, politiquement et confessionnellement, sont neutres : leurs comités sont choisis parmi toutes les classes sociales et parmi tous les partis politiques.

Elles déploient une activité très productive. Elles établissent elles-mêmes leur programme de construction et élaborent des projets qui correspondent à leurs besoins. Elles construisent des logements sains, et, aussi, en général, des logements simples, avec de grandes surfaces vertes, des emplacements de jeux pour les enfants, des jardins, des salles de réunions et des magasins de vente. Ces colonies d'habitations donnent aux quartiers extérieurs un aspect moderne et plaisant. Le 5% des logements édifiés par ces associations a deux pièces, le 65% a trois pièces, et le 30% de 4 à 5 pièces (la cuisine n'est pas comptée comme pièce). Le 80% du total de ces habitations se compose de maisons collectives de 2 à 4 étages, et le reste de maisons familiales individuelles.

Les moyens mis à la disposition de la construction de logements par la Ville proviennent de la Caisse de pensions des employés municipaux. Les sommes prêtées chargent les sociétés d'une annuité de 5 à 6%, dont 3,5% reviennent aux intérêts et le reste à l'amortissement. La garantie accordée par la Municipalité, qui assure les pertes que pourrait subir la Caisse de pensions, n'a pas eu, jusqu'à présent, à intervenir. Cette méthode d'emploi de la fortune de cette caisse est un acte de solidarité conforme aux vues des deux parties : l'une dispose d'une possibilité de placements intéressants, alors que les sociétés de logements peuvent profiter de moyens qu'elles ne pourraient guère obtenir autrement.

Avec sa forte participation, la Ville s'est assuré une grande influence dans les sociétés coopératives de logements. Elle possède le droit, par exemple, par l'inscription au cadastre, d'approuver les prix de location prévus. Les logements doivent être loués tout d'abord à des familles avec enfants. Le Conseil municipal mandate un délégué dans le comité de chaque association et la comptabilité de chacune d'entre celles-ci est examinée chaque année par un contrôleur du Département des finances, qui fait un rapport lors de l'assemblée générale. Les logements restent le bien propre de chaque association ; une réserve toutefois est faite pour le cas des maisons familiales individuelles qui, dans certains cas, peuvent être acquises par leurs locataires, mais, jusqu'à ce jour, cette possibilité a été fort peu utilisée. Si les sociétés ne se conforment pas aux prescriptions établies, la Ville se réserve le droit d'acquérir au prix coûtant leurs bâtiments, quoique cela n'ait jamais été nécessaire.

Le but de ces sociétés coopératives est de louer des logements de telle façon que le prix de leur loyer corresponde au revenu de leurs locataires ; en règle générale, ils ne devront pas dépasser le 20% de celui-ci. Un ouvrier qualifié gagne de nos jours environ 600 fr. par mois. Avant la guerre, on pouvait établir des logements de 3 à 4 pièces pour un loyer mensuel de 100 à 120 fr. Les autorités se virent donc dans l'obligation d'apporter, comme compensation au moins partielle à l'augmentation du coût de construction, des contributions à fonds perdus, car on sait que cette augmentation, pendant et après la guerre, fut de l'ordre de 50 à 100%. Cette aide officielle varia de 10 à 35% des frais de construction, selon les moyens et méthodes employés pour la création de logements. Des subventions plus importantes encore furent octroyées à la construction à but social, pour des familles à petits revenus, soit des revenus de 9000 fr. par an avec augmentation de 500 fr. par enfant.

2. La construction communale de logements.

Si grands que soient les avantages des coopératives de construction, elles ne peuvent tout de même pas remplir tous les besoins : leurs membres sont en général des familles d'ouvriers ou d'employés qualifiés, qui exigent un certain standing de logement, et qui ont la possibilité de rembourser leur souscription au capital-actions de 1000 ou 2000 fr.

Mais, à côté de cela, il y a des familles qui, pour une raison ou pour une autre, disposent d'un revenu plus modeste, qui sont obligées de louer un logement d'un prix beaucoup moins élevé et qui ne peuvent pas participer à la création du capital de construction. Pour cette catégorie de familles, la Ville a édifié jusqu'à présent 2000 logements ; ils sont en général plus simples que ceux des coopératives ; ainsi par exemple, au lieu d'une salle de bains, il n'y a la possibilité de se baigner que dans la chambre à lessive. Malgré tout, les logements édifiés par la commune au cours de ces dernières années sont mieux compris ; ils comportent, en règle générale, salles de bains et chambres à lessive, bien installées, avec appareils électriques à disposition. On a compris que ces installations ne sont pas un luxe pour des locataires de moindre solvabilité – la plupart des ménagères travaillant également en dehors de leur famille. Pour permettre la création de loyers réduits, de tels logements ont pu bénéficier de subventions plus importantes que celles qu'on avait jusqu'alors allouées.

Le loyer, pour un logement de type communal de 3 pièces avec une cuisine, est en moyenne de 65 fr. à 80 fr. pour les constructions d'avant la guerre, et de 100 fr. pour celles qui ont été créées depuis 1945. La demande est très forte, et c'est pourquoi ils sont réservés à la population économiquement faible. Une enquête faite il y a peu de temps a établi que ces logements abritent 6% d'employés, 36% d'ouvriers qualifiés, 45% de manœuvres et 13% de veuves ou de personnes sans profession distincte.

3. Mesures en faveur des familles nombreuses.

Des enquêtes sur les conditions d'habitation des familles ayant 3, ou plus de 3 enfants, démontrent depuis plusieurs années que beaucoup de ces familles vivent dans un nombre de pièces trop restreint. Depuis, la Ville, sous la désignation de « Fondation de logements pour familles nombreuses » a créé une corporation de droit public et l'a dotée d'un capital. Elle a édifié, depuis sa création, 235 appartements et maisons familiales, qui remplissent toutes les conditions nécessaires à de telles familles et dont les loyers sont modestes. A côté de ces mesures, cette fondation alloue à 1700 familles – soit au tiers de toutes les familles nombreuses – une aide en espèces de 25 à 50 fr., de telle sorte que leur loyer atteigne un niveau supportable. Grâce à ces secours, ces familles peuvent vivre dans des logements plus grands et mieux installés, sans pour cela être plus chargées que si elles étaient logées dans de petits appartements.

4. Mesures en faveur des personnes âgées.

La ville de Zurich a également une « Fondation pour personnes âgées ». Cette corporation a élevé une première colonie d'habitations avec 124 logements à une pièce et cuisine. Elle a également la possibilité de subventionner les sociétés coopératives de logements qui prévoiraient de telles créations dans leur programme de construction ; plusieurs d'entre elles l'ont fait.

Les diverses mesures prises par la Ville, pendant ces quarante dernières années, ont permis l'amélioration des conditions de logement ; grâce à elles, la pénurie a pu être atténuée, lorsqu'elle s'est fait sentir un peu partout dans nos agglomérations suisses. Il est bon de noter, en particulier, que malgré la forte augmentation de la population, la densité des logements n'a jamais pris une allure inquiétante. Avec 1,1 personne par pièce d'habitation, la densité dans la ville de Zurich est très près des calculs optimum de 1,0 admis par les hygiénistes du logement. Les cités communales d'habitation, et celles des sociétés coopératives, grâce aux prescriptions municipales en ce qui concerne les surfaces vertes, conservent à notre jeunesse le contact avec la nature, et lui assure un développement sain.

Jakob Peter.

(Adapté de « Das Wohnen ».)

LE COUT DE LA CONSTRUCTION DIMINUE

L'évolution des choses fait souvent songer à une arche de Noé voguant sur les flots agités par la tempête des prix, et où l'on guetterait la colombe annonçant aux consommateurs la baisse des eaux.

Depuis quelque temps, le coût de la vie était comme gelé et ne voulait pas diminuer malgré la baisse des prix de gros. Et dans l'index des prix à la consommation, le coût des loyers est haussé à bon droit à chaque nouvelle étape de sa revision. Mais la bonne nouvelle nous parvient enfin que le coût de la construction a commencé à baisser.

Le calcul d'un chiffre index du coût de la construction est, comme chacun le comprendra facilement, extrêmement compliqué et difficile. Jusqu'ici les bureaux statistiques de Berne et de Zurich ont pris sur eux de calculer le coût de la construction dans leur cité respective. Les résultats concordent dans les grandes lignes. C'est ainsi par exemple que pour 1952 l'index zurichois indique un montant de 203 % par rapport à 1939, tandis qu'à Berne ce chiffre est de 201. Ces résultats sont donc, en pratique, identiques. Dans les deux villes, le coût de la construction de maisons a donc doublé par rapport à l'avant-guerre, ce qui correspond du reste à l'expérience générale.

Pour calculer l'index du coût de la construction, on procède en pratique de la même façon que pour le coût de la vie. Pour les prix à la consommation, on demande dans quelle mesure le coût d'un « panier » déterminé de marchandises, donc d'un choix de marchandises et de services typiques, s'est modifié. Dans le cas qui nous occupe, l'index national répond ici qu'en 1952 le coût de la vie avait dépassé d'environ 70 % celui d'août 1939. De même, pour le coût de la construction, on demande combien une construction déterminée a coûté autrefois