

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 43 (1970)

**Heft:** 6

**Vereinsnachrichten:** Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) : rapport annuel 1969

### **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:** 13.08.2025

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

## Rapport annuel 1969

26

### I. Généralités

#### Situation conjoncturelle

L'économie suisse, prise dans son ensemble, a connu, en 1969, une période de surchauffe et de pénurie de main-d'œuvre croissantes. Durant le premier semestre, l'industrie de l'exportation a fourni les impulsions déterminantes pour l'expansion économique, mais dès la seconde moitié de l'année, le marché intérieur a pris de plus en plus de l'importance. La production industrielle s'est accrue, et, partant, le produit social brut a connu un nouvel accroissement sensible.

Quant à l'année en cours, on peut présumer que l'activité économique et la croissance continueront à évoluer favorablement. Grâce au pouvoir d'achat plus élevé de larges couches de la population et grâce aussi aux importantes commandes en carnet, surtout aussi dans l'industrie du bâtiment, l'élan ira s'accroissant.

#### L'industrie de la construction

Le volume des constructions a fortement augmenté. Dans le seul secteur de la construction de logements, les projets accusent un accroissement de 20%. Ici et là, la pénurie de main-d'œuvre se fait fortement sentir.

On comprend que les intéressés font tout pour garder les ouvriers disponibles. Après l'amélioration des salaires de 5 à 6%, intervenue dès le 1<sup>er</sup> janvier 1969, doublée d'autres prestations, les partenaires sociaux se sont entendus à fin novembre pour une nouvelle amélioration des conditions de travail, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1970. Les salaires ont été relevés de 10% et l'indemnité de vacances a été portée de 6 à 7%. En même temps fut créé un Fonds social paritaire. Le contrat durera jusqu'en 1974 et la paix du travail est ainsi garantie. Il est clair que les améliorations intervenues provoquent un renchérissement de la construction. S'y ajoute une hausse sensible du prix des matériaux de construction.

#### Le marché de l'argent et des capitaux

La hausse internationale des intérêts a naturellement influé sur le marché suisse. Ainsi, le marché euro-devises a attiré, durant le premier semestre notamment, d'importants capitaux suisses, étant donné les conditions de rendement attractives. Les capitaux ainsi drainés manquaient de plus en plus. A la suite de la croissance de l'économie, signalée plus haut, les entreprises suisses ont, de leur côté, fait appel au marché suisse des capitaux pour satis-

faire leurs besoins en moyens financiers indispensables. Ainsi, l'attraction des marchés étrangers et les besoins internes ont provoqué une hausse générale des taux d'intérêt. Pour l'économie de l'habitat, ces tendances se sont traduites par une hausse sensible du taux hypothécaire. Il y a plus encore: A la suite des conditions avantageuses offertes par l'étranger, les épargnes ont diminué en Suisse, en ce qui concerne leur quote d'accroissement habituelle.

#### Lutter contre la surchauffe par des restrictions de crédit?

Le 1<sup>er</sup> septembre 1969 est entrée en vigueur la Convention de droit privé conclue entre la Banque Nationale et l'Association des banquiers suisses, son but étant de restreindre l'extension des crédits. Or, malgré les assurances données, ces restrictions frappent avant tout non pas les entreprises, mais bien la construction de logements. Déjà maintenant, il est fort difficile d'obtenir des crédits de constructions de logements, sans parler des difficultés de consolidation par des hypothèques.

#### Renchérissement

Durant l'exercice écoulé, la quote-part du renchérissement s'établit à 2,2%, notre pays se situant ainsi parmi les pays où le renchérissement est le plus faible, heureusement. Il reste cependant le fait indéniable que chez nous également, la tendance au renchérissement est très marquée. Les loyers restent comme par le passé le facteur le plus important du renchérissement. Aucun indice ne laisse prévoir une amélioration de la situation douloureuse pour de nombreux locataires.

#### Protection des locataires

Le problème de la prorogation d'une protection limitée des locataires n'a toujours pas trouvé de solution. A la session de décembre 1969, le Conseil national, donnant suite à une proposition du Conseil fédéral, a voté la possibilité d'une innovation au droit des obligations, assurant une certaine protection des locataires, le juge pouvant disposer de mesures de prolongation du bail. Mais en mars 1970, le Conseil des Etats a créé une différence avec le Conseil national, de sorte qu'en été, on doit trouver une «solution». Elle sera certainement celle proposée par la Conférence des représentants des deux Chambres chargée d'éliminer le différend.

### **Droit foncier et aménagement du territoire**

Le 14 septembre 1969 eut lieu la votation populaire sur l'article constitutionnel relatif au droit foncier, la garantie de la propriété et l'aménagement du territoire. Il s'agissait, bien entendu, de textes fortement «noyés». Mais l'USAL a néanmoins décidé de recommander le OUI, étant donné qu'il fallait au moins rendre possible un départ dans la solution de ces questions si importantes pour la construction de logements.

Les dispositions d'exécution sont à l'étude. Pour combien de temps ?

### **Prorogation de la loi fédérale relative à l'encouragement à la construction de logements par la Confédération**

La loi fédérale du 19 mars 1965, entrée en vigueur seulement le 1<sup>er</sup> mars 1966, expirant le 31 décembre 1970, il fallait s'inquiéter de la suite. Le 3 décembre 1969, le Conseil national a voté la prorogation de deux ans, soit jusqu'à fin 1972, tout en introduisant quelques modifications et

compléments. Les deux ordonnances d'exécution, mal faites, doivent en conséquence, à leur tour, être modifiées. En mars 1970, le Conseil des Etats s'est associé au vote du Conseil national.

Il est clair que l'USAL s'est activement occupée de la question et a adressé une requête au Conseil fédéral.

Jusqu'à fin 1972, une nouvelle conception de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération doit être trouvée.

### **La construction de logements en 1969**

L'année dernière, on a enregistré dans les communes de plus de 2000 habitants – les chiffres des autres communes ne sont pas encore disponibles – la construction de 42 167 logements neufs, contre 39 354 en 1968 (+ 2633 unités ou 6,7%). Dans les grandes villes, l'augmentation est de 1,9% et dans les villes de 10 000 à 100 000 habitants de 12,2%.

Quant aux promoteurs, un huitième des nouveaux logements ont été construits par des coopératives d'habitation, à peu près deux cinquièmes par d'autres personnes morales et un peu plus de deux cinquièmes par des personnes privées.

470 logements furent créés par des transformations. D'autre part, 3990 anciens logements furent démolis, de sorte que le gain net pour 1969 se solde par 38 639 logements, soit 1836 unités ou 5% de plus qu'en 1968.

### **Encore une diminution du nombre de logements vacants !**

Certains devraient bien se garder de parler de la «normalisation de la situation du marché des logements»! En effet, l'enquête sur le nombre des logements vacants au 1<sup>er</sup> décembre 1969 dans les communes de plus de 2000 habitants a donné les résultats que voici :

	1964	1965	1966	1967	1968	1969
Logements en tout	1 365 143	1 407 638	1 450 516	1 488 928	1 524 842	1 563 040
Dont vacants	2 891	6 889	8 862	8 384	5 619	4 444
En %	0,21	0,49	0,61	0,56	0,37	0,28

## **II. Affaires internes**

### **Congrès du jubilé 1969**

L'assemblée des délégués était en même temps l'occasion de célébrer le cinquantenaire de l'existence de l'USAL. Très bien organisée par la Section zurichoise, elle connut un succès entier et plus de 500 délégués et hôtes furent présents.

Sous la conduite de M. A. Maurer, municipal de Zurich, président central, les affaires statutaires furent rapidement liquidées. Le Comité central et l'organe de contrôle furent réélus pour une nouvelle période. M. Maurer fut confirmé comme président central. Plusieurs hôtes apportèrent les souhaits de prospérité et les salutations des milieux qu'ils représentaient.

M. O. Nauer, Zurich, vice-président de l'USAL, parla ensuite de «Problèmes actuels de l'habitat».

Le soir, à l'Opéra, une brillante représentation de «La Chauve-Souris», de Johann Strauss, fit la joie de tout le monde.

Dimanche 29 juin, le jubilé fut fêté en la grande salle des Congrès, la Société d'orchestre de Zurich prêtant son concours très applaudi. M. Maurer put saluer de nombreux participants, aussi de l'étranger. Le discours de fête fut prononcé par M. W. Spühler, conseiller fédéral.

La veille du congrès avait été inaugurée l'exposition «La construction de logements coopératifs», préparée par la Commission technique de l'USAL. Elle donna un aperçu complet sur l'activité passée, présente et future.

Une plaquette du jubilé fort intéressante avait été publiée.

### **X<sup>e</sup> Journée d'études**

«L'esprit coopératif existe-t-il encore ou est-il mort»? – tel fut le sujet combien actuel et brûlant de notre X<sup>e</sup> Jour-

née de travail, au Séminaire coopératif de Muttens. Il fut présenté par le D<sup>r</sup> Ruf, membre du Comité central et président de la Commission de formation. Les participants répondirent par l'affirmative à la question posée, tout en soulignant la nécessité de rendre cet esprit plus vivant et plus efficient.

D'autres sujets furent encore traités. Ainsi, M. Schneider, Saint-Gall, parla des «Avantages et désavantages des contrats de constructions en droit de superficie», alors que M. Zähler, Bâle, exposa en praticien les litiges entre coopérative et locataires.

Le nombre des participants fut si nombreux qu'il a fallu organiser en deux fois cette journée de travail.

#### **Fonds de solidarité**

Nous avons espéré que la fête du jubilé serait l'occasion pour mainte coopérative de verser une contribution. Les nouveaux versements ne furent pas si nombreux, mais notre fonds atteint environ 750 000 francs.

Quatre prêts furent remboursés et quatre nouveaux prêts d'un montant total de 165 000 fr. purent être accordés par le Comité central. A fin 1969, un certain nombre de demandes étaient encore en suspens.

#### **Fonds de roulement**

Un prêt ayant été remboursé, le Comité central put accorder un nouveau prêt. Vu nos moyens restreints, les demandes sont prises en considération selon l'urgence et l'importance des projets.

#### **L'encouragement à la construction de logements**

Comme nous l'avons déjà relevé plus haut, la prorogation de la loi fédérale du 19 mars 1965 sur l'encouragement à la construction de logements par la Confédération a eu toute l'attention des organes de l'USAL.

Ainsi, le 27 septembre 1969 eut lieu une rencontre entre M. F. Berger, délégué du Conseil fédéral à la construction de logements, et des représentants du Comité central et de Coopératives d'habitation de Suisse romande (USAL, Section romande), afin de discuter ouvertement des difficultés rencontrées dans l'application des prescriptions fédérales, tant sur le plan suisse que sur celui des cantons et des communes.

Des propositions concrètes furent formulées.

Vu leur importance, le 25 octobre 1969 eut lieu une réunion des présidents des Coopératives d'habitation et de construction, à Berne. La journée de travail fut consacrée à deux sujets:

D'abord à la prorogation de la loi fédérale existante, avec exposé de M. G. Balsiger, membre du Comité central. La discussion, très animée, précisa les points essentiels à formuler dans la requête de l'USAL au Conseil fédéral.

Ensuite, on s'occupa de la nouvelle conception de l'encouragement à la construction de logements après 1972. La Confédération entend remplacer l'aide directe (abaissement des loyers) par des mesures financières (prêts) de nature à faciliter l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir, notamment. Nos Coopératives d'habitation doivent, dès maintenant, s'accommoder de la future solution et prendre des mesures internes pour l'auto-financement dans la mesure du possible. D'autre part, la création d'un Fonds de roulement fédéral est à l'étude.

Les exposés furent faits par M. O. Nauer et M. R. Reinhard, architecte. L'assemblée chargea le Comité central et une commission, présidée par M. Nauer, d'élaborer les propositions concrètes.

La Section romande de l'USAL, de son côté, étudie la question.

#### **Rapports avec d'autres organisations**

Nous avons maintenu des contacts étroits avec les organisations amies, telles que COOP-Suisse, l'Union des locataires, l'Union des entreprises coopératives de construction, etc.

#### **Comité central**

Le Bureau du Comité central s'est réuni maintes fois, surtout en rapport avec la préparation du jubilé et de l'exposition.

Le Comité central a tenu trois séances ordinaires et une séance avec participation élargie.

La Commission d'études, présidée par M. O. Nauer, s'est réunie deux fois.

#### **Commission technique**

Présidée par le professeur Kunz, elle s'est avant tout occupée de l'exposition, ce qui donna pas mal de travail. Actuellement, elle se penche sur le problème des vieilles demeures et leur modernisation. En 1970, elle entend consacrer une journée d'études à ce problème.

#### **Nos revues**

«Das Wohnen», organe de langue allemande, a continué son activité, les affaires rédactionnelles et administratives ayant été liquidées en deux séances sous la présidence de M. Stutz. Le renchérissement crée quelques soucis.

Nos amis de la Section romande possèdent leur revue «Habitation», richement illustrée. Cet organe est très lu et remarqué en Suisse et à l'étranger.

#### **Remarques finales**

Notre Union, qui compte actuellement 9 sections avec plus de 400 coopératives d'habitation groupant 70 200 logements contre 68 512 en 1968, se doit d'intensifier son activité et d'élargir sa base trop modeste vu l'ampleur de la tâche. En effet, la demande en logements à prix modéré est très grande et va augmentant. A nous d'agir en conséquence.

Au nom du Comité central:  
Le président: A. Maurer.  
Le secrétaire: K. Zürcher.