

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 7

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel 1970

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: 23.01.2026

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

Rapport annuel 1970

I. Généralités

Situation conjoncturelle

Comme l'année précédente, l'économie suisse a été marquée par une période de surchauffe conjoncturelle croissante. Non seulement la main-d'œuvre fait de plus en plus défaut; dans certaines branches telle que l'industrie de la construction, on a atteint la limite de la capacité de production. Et pourtant les spécialistes estiment que le climat conjoncturel est plutôt moyen, étant donné les difficultés et entraves dues au renchérissement. Certes, le produit social brut s'établit en 1970 à environ 88 milliards de francs, mais il sied de remarquer que l'accroissement réel est inférieur à celui atteint en 1969 (5,9%).

Le marché de l'argent et des capitaux

Au marché des euro-devises, les taux d'intérêt ont subi un certain fléchissement, mais ils restent néanmoins supérieurs au niveau des taux suisses. L'attraction des marchés étrangers a provoqué chez nous une hausse des taux d'intérêts, y compris malheureusement les intérêts hypothécaires. Ainsi l'intérêt des nouvelles hypothèques s'est accru de janvier à automne 1970 en moyenne de 0,41% pour atteindre 5,43% selon les données de douze banques cantonales.

Les restrictions de crédit

Le renchérissement de l'argent n'était qu'un des soucis des promoteurs de la construction de logements. Un autre, encore plus grave, consiste dans l'impossibilité, souvent constatée, d'obtenir des crédits de construction et la promesse de la consolidation par des hypothèques; les jeunes coopératives de construction sont particulièrement touchées, surtout si elles se présentent pour la première fois en tant que clients d'une banque. La construction de logements coopératifs a durement ressenti les effets néfastes de cette situation.

En effet, au cours de l'année 1970, la convention conclue entre la Banque Nationale et l'Association des banquiers suisses, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 1969, a produit en plein ses effets de limitation de l'extension des crédits. On a pratiqué sur le dos de la construction de logements, plus particulièrement de logements à caractère social, une politique conjoncturelle négligeant d'autres moyens d'intervention en la matière, comme par exemple le dépôt sur les exportations, voté, mais resté inappliqué.

La situation dont les conséquences lointaines se feront sentir en 1971 et surtout en 1972, a incité plusieurs hommes politiques à intervenir: au Conseil national, ce furent MM. A. Bussey, G. Berger et Fl. Schlegel, alors que certains parlements cantonaux furent saisis d'interpellations; nous citerons celles de MM. O. Nauer au Grand Conseil zurichois et E. Matter au Grand Conseil bâlois. Tous les intervenants ont réclamé pour les crédits à la construction de logements l'exemption pure et simple des mesures de restriction de la convention citée plus haut, la priorité devant être, au surplus, accordée à la construction de logements dans le cadre de l'ensemble des projets de construction.

Le renchérissement

C'est bien un problème de portée mondiale. En Suisse, la quote-part du renchérissement a été de 5%, la plus élevée enregistrée depuis 1951. Les facteurs les plus importants de cette évolution inquiétante sont les loyers, le chauffage et les denrées alimentaires. L'augmentation des loyers a été de 6,4% (en 1969: 6,3%), les anciens logements, construits avant 1947, ayant subi une hausse de 6,6%, les nouveaux logements étant frappés d'une augmentation de 3,7%. On remarquera là les effets de la libéralisation du marché des logements anciens.

Répondant à une question de M. le conseiller national A. Bussey, le Conseil fédéral a d'ailleurs confirmé que l'indice des prix à la consommation a augmenté de 100 à 114,3 points de septembre 1966 à octobre 1970, l'indice partiel des loyers augmentant de 100 à 131,6 points durant la même période. Les loyers intervenant pour 17% à l'indice global, leur part au renchérissement s'établit donc à 39,1%!

L'initiative populaire «Droit au logement»

L'USAL a également soutenu cette initiative qui fut refusée par le peuple par un vote serré le 27 septembre 1970, soit 359 722 non contre 344 591 oui. A la dernière minute, le Conseil fédéral était intervenu avec force en promettant un accroissement et des innovations en matière de politique d'encouragement à la construction de logements!

La révision 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^{er} mars 1966, fut revisée le 20 mars 1970. La modi-

fication porte surtout sur la possibilité donnée à la Confédération d'encourager l'achat et l'équipement de terrains à bâtir; elle peut accorder des prêts ou les cautionner, les bénéficiaires étant les communes, d'autres corporations de droit public ainsi que des promoteurs d'utilité publique telles les coopératives de construction et d'habitation.

De plus, l'ordonnance d'exécution II fut revisée et adaptée aux nouvelles circonstances. On a tenu compte notamment des revendications de l'USAL demandant une augmentation des limites de revenus et de fortune.

Par la suite, plusieurs cantons et communes ont modifié, à leur tour, leurs règlements en la matière, ainsi les cantons de Berne, Zurich, Soleure, Bâle, etc. En outre, plusieurs cantons et communes ont voté de nouveaux crédits d'encouragement à la construction de logements.

Fait nouveau: Il y a maintenant une «Ordonnance d'exécution III», entrée en vigueur le 1^{er} août 1970, relative à l'aide à l'équipement des terrains à bâtir.

Il nous faut encore signaler que depuis le mois de juillet 1970, le Bureau fédéral de la construction de logements a la possibilité de permettre, dans certains cas, un dépassement du coût de la construction (limites) et de faire bénéficier du subventionnement ces dépassements; les montants respectifs doivent figurer au poste «Imprévus», du devis.

Selon une communication du 1^{er} octobre 1970, du Bureau fédéral de la construction de logements, aux départements cantonaux chargés de la surveillance des loyers des logements subventionnés, la quote-part pour l'entretien des logements subventionnés de 1942 à 1949 a été augmentée de 2,5% à 3,5%.

Un nouvel article constitutionnel

Le Conseil fédéral a tenu la promesse donnée avant la votation sur l'initiative «Droit au logement». En automne 1970, il a adressé son projet d'article constitutionnel relatif à l'encouragement de la construction de logements (la base actuelle, l'article sur la protection de la famille étant insuffisante), à de nombreuses instances, les priant de faire connaître leur prise de position.

L'USAL ayant été saisie du projet, le Comité central a examiné le projet et toutes les questions y afférentes. Sauf quelques modifications, il a approuvé le projet, en principe. En date du 28 janvier 1971, notre réponse est parvenue au Département fédéral de l'économie publique.

En complément au nouvel article constitutionnel cité, les études vont activement leur train en ce qui concerne la

loi d'application d'un autre texte constitutionnel, les articles 22ter et 22quater sur le droit foncier et l'aménagement du territoire.

La protection des locataires

La protection des locataires reste une tâche permanente, étant donné la pénurie de logements, mais le 18 décembre 1970, l'ancienne loi relative à la protection des locataires est arrivée à échéance, les Chambres fédérales ayant institué, le 24 juin 1970, une certaine protection intégrée au Code des obligations (prolongation du bail par le juge). Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 19 décembre 1970. Quelques cantons ont institué des Tribunaux spéciaux en matière de loyers.

Six cantons demandent un article constitutionnel sur la protection des locataires

Certes, la construction d'un nombre suffisant de logements à la portée des gens à revenu modeste et de façon générale de tous les usagers dans l'intention de mettre en accord leur revenu et le loyer, serait la meilleure protection contre le congé injustifié, les loyers surfait et usuraires, etc. Mais nous sommes bien éloignés encore d'une situation satisfaisante sur le marché des logements, notamment dans les agglomérations. C'est pourquoi, il nous faut une protection des locataires. Tel est l'avis des gouvernements des cantons de Bâle-Ville, Tessin, Fribourg, Neuchâtel, Vaud et Genève.

Ces cantons proposent l'intégration d'un article 34septies, devant autoriser la Confédération à donner force obligatoire aux Conventions collectives en matière de loyers, ces mesures n'étant toutefois applicables que dans les communes souffrant fortement de la pénurie de logements. La Confédération pourrait charger les cantons de l'application des nouvelles dispositions proposées.

La convention entre locataires et propriétaires d'immeubles

En décembre 1970 fut signée à Lausanne une convention entre l'Union syndicale suisse et l'Association des propriétaires d'immeubles romande ainsi que l'Association de gérants d'immeubles de Suisse romande, afin d'essayer de résoudre en commun les problèmes du logement. Quant au canton de Genève, une convention entre les parties intéressées est en vigueur depuis le 13 mai 1969. Elle fut complétée le 4 novembre 1970 et restera en vigueur jusqu'au 31 décembre 1972.

Une Fondation pour la construction de logements

Le 17 octobre 1970, une fondation a vu le jour entre la Fédération des ouvriers sur métaux et horlogers (FOMH) et l'Union des employeurs de l'industrie des machines et de la métallurgie qui ont décidé de placer les fonds du Fonds paritaire sous forme d'encouragement et de la construction de logements. Ainsi, la formation de capitaux par les ouvriers permet d'élargir cette action si nécessaire dans le domaine de l'habitat.

La construction de logements en 1970

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 54 520 logements neufs, soit 3353 unités de plus (+3%). Dans les grandes communes rurales, l'augmentation est de 10,6%, dans les grandes villes de 10,5%, dans les villes de 10 000 à 100 000 habitants de 8% et dans les petites communes rurales de 4,3%.

Quant aux promoteurs, un septième des nouveaux logements ont été construits par des Coopératives d'habitation, deux cinquièmes par d'autres personnes morales et deux cinquièmes par des personnes privées.

La plus grande partie des logements fut construite sans aide des pouvoirs publics, seul un neuvième de la produc-

tion totale ayant été construit par des corporations de droit public directement ou par des promoteurs au bénéfice d'aide. La tendance vers un plus grand nombre de pièces continue. Cela ne signifie cependant pas grand-chose, car plus de chambres ne signifie pas nécessairement une augmentation de la surface habitable.

En 1970, 581 logements furent créés par des transformations, alors que 3424 logements furent démolis. Le gain net pour 1970 se solde donc par 52677 logements (+10,5%). Le nombre des autorisations de construire s'établit à 58 685, soit 5,1% de moins qu'en 1969.

Les pronostics pour 1971 ne sont pas en tous points très bons. En effet, le renchérissement du coût de la construction, la surcharge de l'industrie de la construction, les restrictions de crédit, la pénurie de capitaux, la réserve des investisseurs en matière de construction de logements ne sont pas précisément des prémisses favorables pour une extension de la construction de logis pourtant si nécessaire.

Les coopératives auront devant elles de nouvelles difficultés qui iront grandissant.

Le nombre des logements vacants est insuffisant. L'enquête sur le nombre des logements vacants au 1^{er} décembre 1970 dans les communes de plus de 2000 habitants a donné les résultats que voici:

	1966	1967	1968	1969	1970
Logements en tout	1 450 516	1 488 928	1 524 842	1 563 048	1 605 940
Dont vacants	8 862	8 384	5 619	4 444	5 252
En %	0,61	0,56	0,37	0,28	0,33

Des 5252 logements vacants (1970), 1689 furent construits durant la période de 1969–1970; 708 villas étant à louer.

Comme par le passé, la situation sur le marché du logement reste très tendue. La plupart des logements vacants sont des objets surannés, ou trop chers, ou des appartements par étage à vendre, ou encore des résidences secondaires. Cela ne fait pas le compte des personnes en quête d'un logement à l'endroit voulu et à prix abordable.

Confédération en vue de créer de nouvelles bases pour l'encouragement de la construction de logements; demandant au Conseil fédéral d'œuvrer auprès de la Banque Nationale pour que la construction de logements soit exempte des restrictions de crédits; soutenant, à grande majorité, l'initiative populaire «Droit au logement».

Le remarquable exposé de M. le Conseiller national Alfred Bussey, directeur des Finances de la Ville de Lausanne, sur le sujet:

«Pour une politique du logement efficace:
Création de fonds publics d'investissement», traduit en allemand simultanément, fut très applaudi. Le nouveau chef du Bureau fédéral pour la construction de logements, M. F. X. Suter, pour la première fois parmi nous, s'adressa à l'assemblée.

II. Affaires internes

Congrès de Lausanne

Très bien préparé par la Section romande de l'USAL, le congrès des 27 et 28 juin connut un beau succès. Les délégués votèrent une résolution saluant les efforts de la

La croisière du Haut-Lac se déroula sous la pluie, mais fut néanmoins très appréciée. Le banquet à Montreux connut une ambiance extraordinaire.

Nous remercions vivement nos amis romands de leur dévouement, plus particulièrement le président et le secrétaire de la Section romande, MM. A. Maret et F. Hermenjat.

Journée d'information et de discussion 1970 sur la modernisation et l'entretien d'anciens logements

Organisée par l'USAL, soit sa Commission technique, cette journée de travail du 31 octobre 1970 à Olten connu un grand succès; plus de trois cents participants, en majeure partie des architectes, des entrepreneurs, des représentants d'administrations et évidemment aussi de coopératives d'habitation et de construction, participèrent aux travaux. Il est prévu de publier une brochure résumant les exposés et la discussion.

Que les membres de la Commission technique, les conférenciers et les animateurs de la «Table ronde» soient vivement remerciés de leur excellent travail.

Questions de formation

Etant donné la journée de travail spéciale dont nous venons de parler, nous avons dû renoncer à organiser la journée d'études habituelle à Muttenz. La commission chargée des questions de formation s'est cependant réunie une fois pour faire le tour d'horizon des problèmes actuels et pour préparer les travaux préliminaires à l'organisation de la journée d'études de 1971. La commission a également étudié les possibilités d'une collaboration avec la Section romande en matière de formation.

Fonds de solidarité

Au Congrès de Lausanne, la Section romande avait proposé de rendre obligatoire le versement de 1 fr. par logement et par mois au Fonds de solidarité de l'USAL.

Les délégués ont consenti à ce que le Comité central examinât la question. Une commission spéciale restreinte s'est réunie deux fois. La majorité de ses membres ne put s'associer à la solution proposée par la Section romande, soit à l'obligation. Elle voyait plutôt la possibilité de recommander aux coopératives de prélever une cotisation mensuelle au Fonds de solidarité, qui recevrait 6 fr., alors que le solde resterait à la disposition de la coopérative respective pour servir à ses propres actions de solidarité. Pour le moment, les études en sont là et en 1971 il faudra trouver la formule la mieux appropriée.

La commission spéciale a également constaté l'urgence qu'il y a à réviser le règlement d'octroi de prêts du Fonds de solidarité. M. Stutz a élaboré un projet dont le Comité central devra s'occuper à son tour.

Les demandes de prêts présentées furent très nombreuses. De plus, les mesures de restrictions de crédit ont été un obstacle presque insurmontable pour de nombreuses coopératives, car elles ont été le plus souvent dans l'impossibilité de se procurer les promesses de financement total, condition sine qua non d'octroi de prêts. C'est pourquoi l'examen des demandes de prêts a subi à son tour des retards. Cependant, trois demandes ont pu être agréées, totalisant 150 000 fr., alors que deux prêts, au total 55 000 fr., furent remboursés.

Jusqu'à la fin de l'année 1970, nous avons eu le plaisir d'enregistrer un accroissement des versements en faveur du Fonds de solidarité. Nous remercions les donateurs de leur acte de solidarité.

Quant au rythme d'octroi de prêts, nous devons procéder à l'examen des demandes non seulement selon le degré d'urgence, mais aussi de la date d'entrée des demandes, voire encore de la répartition géographique des coopératives concernées.

Fonds de roulement

Les moyens de ce fonds sont de 200 000 fr., notre action est donc limitée, le remboursement des prêts exige toujours un certain temps. C'est pourquoi, nous n'avons pu, en 1970 n'accorder qu'un seul prêt de 60 000 fr.

Rapports avec d'autres organisations

Le secrétaire central a participé au Congrès de l'Union autrichienne des coopératives d'habitation fêtant le 25^e anniversaire de sa fondation. En Suisse, il participa à diverses réunions, telles l'assemblée de COOP-Suisse, Union des entreprises coopératives de construction.

«das Wohnen» et «Habitation»

La Commission administrative de «das Wohnen» s'est occupée de l'élargissement de la revue et du prix d'abonnement. Etant donné les frais qui vont augmentant, il a fallu adapter le prix de l'abonnement.

A l'occasion de l'assemblée des délégués de Lausanne, «das Wohnen» et «Habitation» ont édité en commun quelques pages illustrées qui ont trouvé l'approbation unanime. Pour des raisons financières, il y a cependant, malheureusement, des limites à des collaborations du genre.