

L'habitation en Suisse

Autor(en): **Klöti, E.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **3 (1930)**

Heft 8

PDF erstellt am: **19.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119146>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'Habitation en Suisse.

Dr E. Klöti, président de la ville de Zurich (suite).

La construction des logements après guerre.

La direction de l'Union communale pour le logement a établi un schéma pour ses rapports, lequel est nettement différent pour l'époque d'avant et celle d'après-guerre. Cette disposition ne s'applique pas entièrement aux conditions de la Suisse, car la fin de la guerre n'a pas été pour notre pays l'occasion d'un changement important dans ce domaine de l'économie. Le renchérissement du coût de la construction et la crise du logement avaient commencé auparavant et ont continué après la cessation des hostilités. Des mesures pour atténuer la crise et encourager la construction économique avaient déjà été prises en 1917 et surtout au commencement de 1918 et n'ont été supprimées que progressivement après la guerre.

Il convient donc, à ce point de vue, de considérer les années 1914-1917 comme années de guerre et de prendre la période d'après-guerre à partir de 1917, c'est-à-dire à partir du moment où des mesures furent prises, qui, dans les Etats belligérants, n'étaient possibles qu'après guerre.

Une autre particularité du problème du logement en Suisse consiste dans le fait que la crise qui a sévi pendant la guerre est actuellement terminée et que depuis fin 1926 il n'existe plus de prescriptions extraordinaires. Toutes les mesures passagères pour l'encouragement ou l'économie de la construction sont aujourd'hui abolies.¹

Ce rapport n'a donc plus, en partie, qu'un caractère historique, car le nombre et le caractère des mesures édictées durant la période extraordinaire de 1914-1918, et qui ont été conservées dans la période « normale » actuelle, ne sont pas très importants; on ne peut encore les déterminer définitivement dans notre période transitoire.

1. La construction communale des habitations.

La construction d'habitations par les communes elles-mêmes ne s'est effectuée que dans des cas isolés.

Lorsqu'à Zurich, en 1917, la crise du logement s'aggrava, sans que la Confédération intervint et que ni les particuliers, ni les coopératives n'osaient entreprendre de constructions à cause du risque à courir, la ville reprit activement le programme, commencé en 1907 et 1910, de maisons à son compte. A partir du moment où les subventions fédérales et communales lui vinrent en aide, la ville se contenta d'encourager la construction

¹ Ce rapport a été présenté en mai 1918 à l'assemblée de l'Union communale pour logement à Munich.

ayant un caractère d'utilité publique. Durant ces trois dernières années, elle construisit elle-même quelques groupes de maisons. Avec les habitations construites de 1907 à 1914 par la fondation municipale pour les familles nombreuses, les logements communaux sont aujourd'hui au nombre de 1558. Leur valeur est de 29,3 millions de francs. Si l'on y ajoute les appartements de maisons de rapport et ceux d'employés municipaux, on trouve un total de 2035 logements possédés par la ville (total de tous les logements, fin 1917: 56.000, dont 48.000 logements locatifs).

La ville de Berne se trouva dans la même situation que Zurich, pendant les premières années de guerre. Elle construisit en 1919 134, en 1920 — 194, en 1921 — 36, et dans les années 1922 à 1927 — 18 logements, soit au total 382 logements.

Bâle-ville construisit, dans les années 1920-22, dix bâtiments collectifs avec 108 logements.

La ville de Bienne construisit en 1917 50 logements communaux.

2. Autres mesures pour encourager la construction des habitations.

a) Le terrain à bâtir.

Il n'existe pas, en Suisse, de loi cantonale facilitant l'acquisition de terrain pour la construction d'habitations. Dans l'avant-projet du Département des travaux publics du canton de Zurich, pour une nouvelle loi sur les constructions, la clause suivante est prévue: sur leur demande, le droit d'expropriation peut être accordé aux communes, dans l'intérêt public, pour l'acquisition de terrains à bâtir, à la condition qu'elles garantissent que la zone à exproprier sera exclusivement utilisée en vue de l'amélioration du logement dans la commune, soit que celle-ci construise elle-même, soit qu'elle cède le terrain en propriété ou à bail avec droit de superficie à des sociétés de construction, des associations ou des fondations d'utilité publique et n'ayant aucun caractère lucratif, et que pour cette zone toute possibilité de spéculation soit exclue.

L'acquisition de terrain à bâtir exproprié est en réalité exclusivement affaire des communes. Les plus grandes communes de la Suisse allemande pratiquent une politique du sol prévoyante et sont propriétaires de grandes étendues de terrains communaux. Elles sont, de ce fait, le plus souvent en mesure de disposer de terrains appropriés pour des colonies d'habitations coopératives, soit en les vendant, soit en concédant un droit de superficie.

Le canton de Bâle-ville a mis à la disposition des sociétés de construction d'utilité publique

60.200 m² de terrain de l'Etat; la ville de *Berne*, 132.611 m².

Les articles du Code civil suisse concernant la construction sont cependant si insuffisants, que leur application étendue offre de grandes difficultés. En conséquence, la ville de *Berne* renonce à ces droits depuis 1926. *Zurich* a pour les mêmes raisons, avant la mise en vigueur du Code civil (1912), déjà renoncé à octroyer des terrains à construire de cette manière. Elle vend les terrains aux coopératives en exigeant des garanties. La cession des terrains en propriété aux sociétés d'intérêt public se traite toujours à un prix très inférieur au prix coûtant.

b) *Les subventions aux nouvelles constructions.*

1. *Contributions à fonds perdus.* — Dès 1918, dans le but de lutter contre la crise du logement et le chômage, la Confédération suisse soutint l'industrie du bâtiment (constructions privées, d'utilité publique, communales et de l'Etat), au moyen de subsides à fonds perdus, et à l'origine aussi au moyen de prêts. Le maximum de la contribution à fonds perdus fut fixé au 15 % de la valeur de la construction, à condition que le canton et la commune fournissent ensemble un subside égal. Pendant les années où l'indice de la vie fut le plus élevé, les subventions atteignirent au total 30 % du prix de la construction. Avec la diminution de l'indice, ce total s'abaisse de plus en plus; en 1923-1924, les subsides de la Confédération furent suspendus. La totalité des subsides de la Confédération atteignit la somme de 32.500.000 fr., à laquelle vient s'ajouter une somme d'au moins 32.500.000 fr. représentant la part des cantons. Pour les prêts, la Confédération avança 11,2 millions de francs. Ils étaient consentis à un taux de 4 %, ne devaient pas représenter plus du 15 % du coût de la construction et ne devaient en aucun cas dépasser le 65 % des capitaux déjà investis dans la construction.

Au total, 18.162 habitations furent construites avec l'aide de la Confédération, dont 4673 maisons pour une famille.

Les subsides à la construction apportés par la Confédération, le canton et la ville s'élevèrent à *Zurich* à 11 millions, à *Bâle* à 4,8 millions, et à *Berne* à 2,2 millions de francs.

2. *Contributions à fonds perdus pour abaisser le prix des logements ouvriers.* — Depuis que la Confédération a cessé son œuvre de soutien, différents cantons et communes accordèrent durant ces dernières années, et actuellement encore, des subsides allant de 10 à 20 % et dans des cas particuliers à 25 % des frais d'établissement. Ces subventions n'ont plus pour but de combattre une augmentation passagère du prix de la construction qui est actuellement stabilisé. Il s'agit plutôt de

mettre à la disposition de familles ayant de petits revenus, et avant tout des familles nombreuses, des logements à un prix qui leur soit en quelque mesure abordable. Ainsi, en 1925, la ville de *Zurich* alloua un crédit de 1,5 million, représentant le 10 % des capitaux engagés, pour permettre la construction de 600 habitations d'intérêt public.

En 1925-1926, le canton de *Zurich* ouvrit un crédit de 5000 fr. pouvant être réparti, soit en subsides à fonds perdus, ne dépasse pas le 10 % des capitaux, soit en prêts à un taux très minime. Cette aide est répartie au minimum sur 3 ans et devrait se terminer en 1930. Ce soutien n'est accordé que si les communes sur le territoire desquelles les constructions sont édifiées accordent des subventions ou des prêts proportionnés. La ville de *Zurich* n'octroie que des subventions à fonds perdus, parce qu'elle possède déjà une organisation permanente pour venir en aide par des prêts aux entreprises de construction d'intérêt public et ne veut pas lui causer de préjudice par une organisation similaire passagère. Du crédit précité, le canton prélève annuellement pendant trois ans une somme de 400.000 fr. pour la construction d'habitations ouvrières dans la ville, soit au total 1.200.000 fr. représentant le 5 % des capitaux investis. Les électeurs municipaux approuvèrent un crédit de 1.200.000 fr. pour compléter, pendant cette période, le subside cantonal à 5 %. Les subventions du canton et de la ville représentent 800.000 fr., donc le 10 % des capitaux investis, permettant d'abaisser d'environ 100 fr. par an le loyer de 400 maisons, soit 1200 maisons en 3 ans.

De la même manière, la ville de *Zurich*, en 1926 et 1927, fut à même de prélever sur ses ressources générales, pour 2 colonies d'habitations communales comprenant 271 logements, une somme de 492.000 fr. représentant des subsides de 10 %.

Pour mettre à la disposition des familles nombreuses des logements suffisamment spacieux pour un loyer abordable, la ville de *Zurich* a institué en 1924 une fondation « Habitations pour familles nombreuses, et a mis à sa disposition une somme de 1.400.000 fr. destinée à réduire le coût des habitations du 25 % des frais d'établissement. Cette fondation a construit jusqu'ici 80 logements. En même temps, la ville, aidée par la Confédération et le canton, a facilité la construction, sous forme d'entreprise coopérative, de 176 logements nombreuses», et a mis à sa disposition une somme des subsides se montant au 25 % des frais de construction, soit 954.000 fr.

Cette aide n'eut toutefois pas un plein succès. En effet, en dépit des subventions allouées, le loyer des logements de 4 et 5 pièces atteignit de 1050 à 1400 fr. Quelques familles ne pouvant pas payer cette somme, l'assistance publique les y aida.

(A suivre.)