# Contribution au problème du logement

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse**

Band (Jahr): **18 (1926)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-383577

**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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# Contribution au problème du logement

L'opinion publique s'intéresse toujours fortement au problème du logement. Partis politiques, organisations syndicales, ligues de locataires, coopératives de constructions et sociétés pour la réforme du logement, tous s'intéressent au sort des locataires.

L'Union syndicale ne s'étant pas dépensé beaucoup dans ce domaine d'activité durant ces dernières années, semble devoir s'en préoccuper également intensément aujourd'hui. Les raisons en sont fournies par l'abrogation des dispositions protectrices légales et la création d'une communauté de travail pour la protection des locataires.

Il est absolument nécessaire de se faire une opinion sur l'ensemble de la question avant d'arrêter définitivement des décisions. La chose est aujourd'hui possible en raison de la riche documentation dont on dispose.

Il est vrai de dire qu'il n'est pas possible de se baser beaucoup sur les circonstances d'avant-guerre parce que notre statistique sociale est de date plus récente. Cependant, les données sur 1914 nous fournissent déjà d'excellents points de comparaison.

Diverses fédérations et quelques offices locaux de statistique faisaient déjà des relevés périodiques, en partie de nature approximative, d'où il ressort que le problème du logement était déjà chaudement discuté à cette époque-là. D'après l'Annuaire statistique de la ville de Berne, dont nous utilisons ici la source, le développement des prix s'établit comme suit de 1896 à 1923:

| Grandeur du logement[1] | Loyer annuel moyen 1896 | 1913 | 1920 | 1922 | 1923[2] | Augmentation en % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 chambre | — | 224 | 309 | 415 | 436 | 95 |
| 2 » | 358 | 403 | 557 | 730 | 784 | 116 |
| 3 » | 551 | 587 | 854 | 1060 | 1135 | 106 |
| 4 » | 719 | 794 | 1245 | 1406 | 1591 | 121 |
| 5 » | 917 | 1091 | 1500 | 1711 | 2108 | 129 |

[1] Logements sans mansardes.
[2] Une nouvelle augmentation de 5 % est appliquée depuis 1923.

L'augmentation des loyers est évidemment la plus forte à Berne, mais la tendance est la même partout.

L'Office fédéral du travail a établi en 1925 un chiffre-index du logement basé sur les relevés faits dans une série de localités. Cet index montre de combien les loyers ont augmenté en prenant pour base 1914 que l'on indique par le chiffre 100. Le résultat par localité est dans l'ordre le suivant:

| | | | |
|---|---|---|---|
| St. Moritz | 111 | Schaffhouse | 157 |
| Arbon | 121 | Frauenfeld | 159 |
| La Chaux-de-Fonds | 125 | Winterthour | 161 |
| Rorschach | 132 | Baden | 168 |
| Hérisau | 133 | Zurich | 170 |
| St-Gall | 140 | Porrentruy | 170 |
| Glaris | 142 | Bâle | 172 |
| Vevey | 146 | Olten | 173 |
| Lucerne | 152 | Liestal | 175 |
| Aarau | 155 | Langenthal | 182 |
| Genève | 157 | Berne | 187 |

Cet index donne le mouvement de l'augmentation des loyers depuis 1914. Il n'est évidemment pas un moyen permettant d'en mesurer l'augmentation absolue. Pour établir celle-ci, il faudrait comparer le montant des loyers effectifs, comme l'indique le tableau ci-dessous:

| Localités | Loyers de 3 chambres[1] sans mansarde 1913 | 1923 | Index 1925 |
|---|---|---|---|
| Berne | 628 | 1132 | 187 |
| Genève | 672 | 1056 | 157 |
| Zurich | 608 | 894 | 170 |
| Olten | 524 | 869 | 173 |
| Bâle | 528 | 827 | 172 |
| Bienne | 516 | 788 | — |
| Soleure | 508 | 737 | — |
| Fribourg | 472 | 710 | — |
| Lucerne | 524 | 707 | 152 |
| St. Moritz | 672 | 700 | 111 |
| Aarau | 480 | 688 | 155 |
| Baden | 516 | 679 | 168 |
| Liestal | 532 | 638 | 175 |
| La Chaux-de-Fonds | 548 | 634 | 125 |
| Coire | 476 | 620 | — |
| Sion | 412 | 614 | — |
| Vevey | 472 | 613 | 146 |
| Schaffhouse | 440 | 599 | 157 |
| St-Gall | 468 | 586 | 140 |
| Winterthour | 436 | 576 | 161 |
| St-Imier | 472 | 565 | — |
| Le Locle | 452 | 556 | — |
| Arbon | 413 | 489 | 121 |
| Porrentruy | 348 | 476 | 170 |
| Langenthal | 330 | 472 | 182 |
| Frauenfeld | 296 | 432 | 159 |
| Glaris | 288 | 362 | 142 |

[1] D'après les relevés statistiques de l'Office fédéral du travail.

Si nous comparons les localités les plus chères et les meilleurs marchés, nous constatons des différences sur 1914 de 130 % et sur 1923 de plus de 200 %. Une disproportion énorme. En admettant même que le coût de la vie est plus cher dans une ville qu'à la campagne et que, par exemple, le prix des denrées alimentaires et autres articles puissent accuser des différences, celles-ci dépassent toute mesure dans les loyers. En comparant, par exemple, les prix de denrées alimentaires telles que l'Office fédéral du travail les publie, nous constatons entre les localités où elles sont le plus cher et le meilleur marché des différences comme suit: viande de bœuf 19 %, beurre 10 %, fromage d'Emmental 17 %, lait 25 %, pain 20 %, sucre 50 %, pommes de terre 66 %, œufs 25 %, briquettes 70 %.

La différence de 200 % constatée dans les loyers ne peut en aucun cas se justifier par un développement dû à des causes naturelles. On en accuse bien les « hauts » salaires payés aux ouvriers. Une statistique faite par la Fédération des ouvriers du bois et bâtiment en 1923 a démontré que les salaires payés aux maçons dans les localités en question marquaient une différence de 24 % et ceux des manœuvres de 60 %.

Un examen de ces faits nous amène à constater que les loyers sont influencés, en outre des facteurs dûs au renchérissement général de la vie, par la loi de l'offre et de la demande, de la spéculation, de la façon de construire, des intérêts des capitaux, des impôts et des mesures prises par les communes.

Prenons les loyers de 1913, que l'Office fédéral du travail a pris pour base de son index; divisons-les en trois catégories: les chers, les moyens et les bons marché, pour en faciliter l'exposé et faisons-en de même pour 1923 et nous aurons ainsi un tableau réel du développement:

*Prix moyens de trois chambres sans mansarde.*

| Localités | 1913 cher | 1913 moyen | 1913 bon marché | 1923 cher | 1923 moyen | 1923 bon marché |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Genève | 672 | — | — | 1056 | — | — |
| St. Moritz | 672 | — | — | — | 700 | — |
| Berne | 628 | — | — | 1132 | — | — |
| Zurich | 608 | — | — | 894 | — | — |
| La Chaux-de-Fonds | 548 | — | — | — | 634 | — |
| Liestal | 532 | — | — | — | 638 | — |
| Bâle | 528 | — | — | 827 | — | — |
| Olten | 524 | — | — | 869 | — | — |
| Lucerne | 524 | — | — | — | 707 | — |
| Bienne | — | 516 | — | — | 788 | — |
| Baden | — | 516 | — | — | 679 | — |
| Soleure | — | 508 | — | — | 737 | — |
| Aarau | — | 480 | — | — | 688 | — |
| Coire | — | 476 | — | — | 620 | — |
| Fribourg | — | 472 | — | — | 610 | — |
| Vevey | — | 472 | — | — | 613 | — |
| St-Imier | — | 472 | — | — | — | 565 |
| St-Gall | — | 468 | — | — | — | 586 |
| Le Locle | — | — | 452 | — | — | 556 |
| Schaffhouse | — | — | 440 | — | — | 599 |
| Winterthour | — | — | 436 | — | — | 576 |
| Arbon | — | — | 413 | — | — | 489 |
| Sion | — | — | 412 | — | 614 | — |
| Porrentruy | — | — | 348 | — | — | 476 |
| Langenthal | — | — | 330 | — | — | 472 |
| Frauenfeld | — | — | 296 | — | — | 432 |
| Glaris | — | — | 288 | — | — | 362 |

Sans doute en raison de la crise de l'industrie des étrangers, St. Moritz est descendu de la première place à un niveau moyen. Lucerne est dans une situation identique. Berne prend le premier rang en lieu et place de Genève. Il est possible que Genève aurait reculé davantage si elle n'était devenue le siège de la Société des nations, cette ville ayant été très frappée par la crise économique. La Chaux-de-Fonds, qui se trouvait également dans la catégorie chère, est maintenant dans la catégorie moyenne. Cela n'est sans doute pas dû uniquement à la crise économique, mais davantage à la saine et intelligente politique du logement pratiquée par la majorité socialiste au pouvoir dans cette ville. Mais, en général, il est certain que l'offre et la demande jouent un rôle considérable, car ce sont précisément les localités et régions fortement frappées par la crise qui accusent les plus faibles augmentations des loyers. La preuve semble également faite que les effets des mesures de protection ont été facilement surestimés, à moins de ne prétendre que sans ces mesures protectrices, les loyers de certaines localités seraient encore plus élevés.

La politique foncière joue également un rôle déterminant sur les loyers. Un travail du Dr Hebeisen sur le développement de la valeur de la propriété foncière dans la ville de Berne, de 1850 à 1914, en fait ressortir toute l'importance pour les terrains à bâtir.

| Rues | 1850—60 par m² | 1910—14 par m² |
|---|---|---|
| Spitalgasse | 118.25 | 1077.45 |
| Aarbergergasse | 89.25 | 550.25 |
| Schauplatzgasse | 108.55 | 534.— |
| Käfiggässchen | 126.15 | 1147.25 |
| Metzgergasse | 118.15 | 245.15 |
| Monbijouquartier | 11.40 | 135.65 |
| Mattenhof | 1.90 | 29.35 |
| Weissenbühl | 1.65 | 36.— |
| Marzili | 0.40 | 12.— |
| Fischermätteli | 0.40 | 9.20 |
| Linde-Holligen | 0.50 | 15.60 |
| Weyermannshaus | 0.50 | 27.25 |
| Vordere Länggasse | 1.15 | 30.50 |
| Spitalacker | 0.50 | 41.40 |
| Lorraine | 0.50 | 12.80 |
| Kirchenfeld | 0.50 | 28.45 |

Depuis 1914, ces prix ont pour le moins doublé. La ville de Berne n'est certainement pas une exception, la même chose se remarque dans toutes les autres villes et surtout dans les grandes.

Quand dans un endroit de la ville, à un ou deux kilomètres du centre, un terrain est aliéné pour une construction, il faut aujourd'hui compter pour le moins le m² à fr. 50. La maison et le dégagement nécessaire demandent un terrain d'au moins 300 mètres carrés. Il est dès lors facile de calculer que le terrain à lui seul grève la maison de fr. 15,000. A 5½ % d'intérêt, cela fait une somme de fr. 800 qui chargeront annuellement les loyers. Une maison familiale doit en supporter seule la charge, pour deux familles, cela fait pour chacune d'elles fr. 400. Pour trois familles fr. 266 et pour quatre ménages fr. 200 de loyer à payer en plus que pour des habitations construites sur des terrains non grevés.

Il est évident que des habitations plus confortables influent aussi sur les loyers. On ne veut plus, avec raison d'ailleurs, de ces constructions primitives. On demande partout maintenant la lumière électrique, le gaz, l'eau, la chambre de bain et toutes les dépendances nécessaires.

Les taux hypothécaires sont aussi une cause de renchérissement venant grever non seulement les nouvelles constructions, mais les anciennes également. Les statistiques de la Banque nationale en font ressortir malheureusement aussi les constantes augmentations:

*Intérêts moyens pour obligations.*

| | 1906 % | 1913 % | 1919 % | 1920 % | 1922 % | 1923 % | 1924 % | Augmentation depuis 1906 % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Banques cantonales | 3,73 | 4,21 | 4,69 | 4,81 | 4,93 | 4,82 | 4,89 | 1,16 |
| Grandes banques . | 3,88 | 4,28 | 4,87 | 4,97 | 5,08 | 4,92 | 4,98 | 1,10 |
| Banques moyennes et locales . . . | 3,88 | 4,35 | 4,86 | 4,99 | 5,21 | 5,11 | 5,18 | 1,25 |
| Caisses d'épargnes et de prêts | 3,88 | 4,36 | 4,76 | 4,89 | 5,06 | 4,96 | 4,93 | 1,05 |
| *Banques hypothéc.* . | 3,73 | 4,12 | 4,56 | 4,64 | 4,77 | 4,56 | 4,60 | 0,87 |
| Caisses d'épargnes | 3,76 | 4,32 | 4,73 | 4,86 | 5,11 | 5,01 | 5,03 | 1,27 |
| Total | 3,78 | 4,21 | 4,70 | 4,81 | 4,94 | 4,79 | 4,85 | 1,07 |

L'influence de l'augmentation du taux de l'intérêt sur les hypothèques est confirmée par un relevé fait à la Banque cantonale zurichoise sur les dettes hypothécaires investies:

| Années | Au dessous de 4¼ % | 4¼ % | 4½ % | 4¾ % | 5 % | 5¼ % | 5½ % | 5¾ % | 6 % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | en milliers de francs | | | | | | | | |
| 1913 | 489 | 113 974 | 188 356 | 13 441 | 2 076 | — | — | — | — |
| 1915 | 259 | 1 079 | 288 252 | 43 904 | 9 384 | — | — | — | — |
| 1916 | 125 | 214 | 1 654 | 330 219 | 23 534 | — | — | — | — |
| 1917 | 209 | 173 | 1 659 | 314 402 | 53 485 | — | — | — | — |
| 1918 | 207 | 142 | 1 535 | 307 594 | 73 097 | 3 063 | — | — | — |
| 1919 | 113 | — | 1 230 | 571 | 387 504 | 11 028 | 3 045 | — | — |
| 1920 | 109 | — | 227 | 916 | 2 284 | 398 931 | 20 895 | 769 | — |
| 1921 | 104 | — | 92 | — | 2 722 | 351 494 | 46 671 | 50 255 | 1540 |
| 1922 | 353 | — | 92 | — | 13 428 | 409 444 | 52 829 | — | — |
| 1923 | 380 | — | 111 | 61 | 502 138 | 502 | — | — | — |
| 1924 | 238 | — | 407 | 61 | 12 821 | 514 896 | 14 411 | 130 | — |

Une hypothèque du montant de 100,000 fr. exige donc aujourd'hui une somme de fr. 1000 de plus qu'en 1913 comme intérêts. C'est un revenu sans travail.

L'impôt foncier et les autres obligations influent de la même manière. La charge repose en principe sur le

propriétaire. En réalité, il l'a récupérée entièrement sur le locataire. Il est clair que les villes en sont plus chargées que les localités campagnardes. Dans les villes, il faut cntribuer aux frais de construction de rues, de canalisations, eau et gaz, l'éclairage et l'entretien des rues. L'impôt foncier est généralement payé comme impôt sur la fortune. Les sommes en sont importantes ainsi que le démontre, par exemple, la ville de Berne. Le taux de l'impôt foncier est à Berne de 3,7 °/₀₀ pour la commune et 3 °/₀₀ pour le canton. Une propriété foncière estimée à fr. 100,000 est grevée d'une hypothèque de fr. 50,000; il faut donc payer au canton fr. 150 (après déduction des dettes), et à la ville fr. 370 (sans déduction des dettes), soit au total fr. 520. Si l'on admet qu'une maison d'habitation possède cinq logements, cela fait pour chacun d'eux une charge de fr. 100 par an.

Il est facile de faire un calcul analogue pour d'autres cantons en se basant sur les impôts que l'on y prélève.

Nos recherches seraient incomplètes si nous passions sans autres sur l'influence que peuvent présenter sur les loyers les frais de construction. Nous avons, il est vrai, déjà fait allusion plus haut que l'influence revenant aux salaires a été fortement exagérée. Mais ils doivent évidemment aussi être pris en considération. L'Annuaire statistique de la ville de Berne nous donne aussi bien pour les salaires que pour les prix des matériaux de construction et pour les frais de construction en général de précieuses indications.

*Prix de matériaux de construction, frais de construction et salaires payés aux ouvriers à Berne, par rapport à 1914 si 1914 = 100.*

*a)* Matériaux de construction:

| | |
|---|---|
| Eviers | 262 |
| Tuiles | 294 |
| Briques | 285 |
| Chaux grasse | 358 |
| Gyps | 279 |
| Chaux | 203 |
| Ciment de Portland | 185 |
| Planches de pins | 215 |
| Courroies de planches en sapin | 179 |
| Planches de sapin | 176 |
| Bois de construction de sapin | 197 |
| Huile de thérébentine | 165 |
| Huile de lin | 149 |
| Couleurs (blanc de zinc) | 162 |
| Verre à vitre | 190 |
| Tuyaux pour conduites | 233 |
| Poutraisons de fer | 168 |
| Fers ronds | 183 |
| Baignoires | 94 |
| Cuvettes de W.-C. | 101 |
| Tôle | 179 |

*b)* Frais de construction et salaires, 1914 = 100:

| | Salaires 1924 Ouvriers qualifiés | Salaires 1924 Manœuvres | Frais de construction 1924 |
|---|---|---|---|
| Terrassiers | — | — | 219 |
| Maçons | 207 | 241 | 174 |
| Poseurs de planelles | 161 | — | |
| Charpentiers | 199,5 | 236 | 182 |
| Couvreurs | 223,1 | 276,6 | 288 |
| Menuisiers | 207,1 | 228,6 | 217 |
| Parquetteurs | 205,8 | — | |
| Gypsiers | 219,2 | 210,8 | 278 |
| Ferblantiers | 197,3 | — | 243 |
| Serruriers | 195,6 | 181,5 | 242 |
| Peintres | 218,1 | 219,2 | 300 |
| Vitriers | — | — | 348 |
| Tapissiers | — | — | 233 |
| Poiliers | 213,6 | — | 227 |
| Installateurs | 203,1 | 190,2 | 164 |
| Electriciens | 208.2 | — | 180 |
| Ville, embranch. de canal. | | | 239 |
| » » gaz, eau | 274 | 258 | 316 |
| » » électricité | | | 194 |
| Imprévus | — | — | 174 |
| Plans, surveillance des travaux | — | — | 217 |
| | | Moyenne | 199 |

Coût de la construction par mètre cube:

| 1914 | 1918 | 1919 | 1921 | 1922 | 1924 |
|---|---|---|---|---|---|
| 28,1 | 75,1 | 77,5 | 71,5 | 56,8 | 56,2 |

D'une manière générale, l'augmentation des prix des matériaux est normale. Elle est trop élevée pour quelques sortes de bois, le gyps, la chaux grasse, les briques, les éviers et tuyaux. Ces matériaux sont en général entre les mains d'industries trustifiées.

L'augmentation des salaires est en moyenne plus que doublée. Cela ne veut nullement dire qu'ils sont trop élevés, au contraire. Il est heureux de voir que les ouvriers du bâtiment ont pu sortir en quelque sorte de leurs misérables conditions de travail d'avant-guerre.

D'après les constatations de l'Office statistique de la ville de Berne, les frais de construction ont, dans l'ensemble, augmenté de 100 % depuis 1914. Sans doute, si nous comparions la façon de construire de 1914 et celle de 1924, verrions-nous que l'augmentation des constructions d'après-guerre est considérablement plus forte. Par contre, il faut aussi considérer actuellement les installations de lumière et de salles de bains que l'on n'avait pas toujours antérieurement.

Le système des soumissions est aussi un point critique. Dans les villes, il est particulièrement regrettable que les artisans soient obligés de participer financièrement à la construction d'immeubles locatifs. Il en résulte des devis plus élevés afin de récupérer d'éventuelles pertes. Ces artisans cherchent aussi à se dédommager dans des travaux faits pour les communes et l'Etat.

Après avoir recherché quels pouvaient être les facteurs essentiels dans la fixation des loyers, il nous reste à déterminer sur la base de ces faits quelles mesures de défense peuvent être envisagées. C'est ce que nous nous réservons de dire bientôt.

# A la commission syndicale suisse

De nombreux délégués de fédérations et de cartels syndicaux cantonaux ont pris part à la séance de la commission syndicale le 4 mars à Olten.

Le comité syndical a fait le rapport sur les démarches faites en vue d'obtenir une concession au cimetière, pour y ériger un monument à la mémoire du camarade Greulich. Le camarade Dr Max Weber entrera en fonction le 1er mai au secrétariat de l'Union syndicale. Des plaintes sont parvenues contre le grand nombre de souscriptions lancées dans les organisations ouvrières; l'intervention du comité syndical est demandée. Le comité syndical n'est pas en mesure d'intervenir auprès d'organisations qui ne lui sont pas affiliées. Les organisations affiliées feront bien de limiter leur participation à ces souscriptions et d'examiner surtout dans chaque cas si les demandes faites sont d'un intérêt général. Des renseignements ont été fournis sur la création d'une banque syndicale. Le prochain congrès syndical international aura lieu en août 1927 à Paris.