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

Herausgeber: Société de communication de l’habitat social

Band: 1 (1928)

Heft: 4

Rubrik: Chronique

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: 05.12.2025

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

C. Voyons maintenant ce qu'est l'office du logement de St Gall.

J'ai déjà indiqué pour quelles raisons cet office est un des mieux organisés du genre. J'ai fait connaître son activité comme office de renseignement et de surveillance. Examinons maintenant les autres domaines dans lesquels il travaille.

Il donne des renseignements gratuits en matière juridique. Environ 2000 cas lui sont soumis annuellement. Les propriétaires, qui sont dans l'embarras tout comme les locataires, soumettent à l'office leurs différends ou le consultent sur l'application des lois. Il s'agit le plus souvent de questions de location ou de baux. Mais d'autres questions juridiques sont également traitées par l'office. Que ferait le pauvre père de famille qui a besoin d'une consultation s'il ne pouvait recourir à un service public? Il s'adresserait, me répondra-t-on, à un avocat. Sans doute, mais une semblable démarche entraîne nécessairement des dépenses que le modeste budget de famille ne peut supporter. Dans bien des cas un conseil désintéressé évite des tracas inutiles et précise la situation de celui qui se croit lésé, parfois à tort. Nul ne peut nier les grands services que peut rendre une semblable institution.

Le tribunal arbitral, en matière de logement, est, en droit civil saint-gallois, un tribunal auquel les parties peuvent s'adresser en cas de différend et qui rend la justice de façon expéditive et peu coûteuse. Les baux rédigés par l'Union des propriétaires en commun avec l'office du logement renferment une clause qui prévoit le recours à ce tribunal. Les jugements sont sans appel. Seule la cour de cassation peut annuler un jugement pour vice de forme. Les parties doivent se présenter elles-mêmes sans être accompagnées d'un Conseil. Le tribunal est formé d'un nombre égal de représentants des propriétaires et des locataires. Le président est désigné par la municipalité. Chacune des parties peut faire des propositions pour le choix des autres juges, auxquels sont adjoints 1 ou 2 secrétaires. Présentement, le tribunal est compétent dans toutes les affaires où la somme en litige n'est pas supérieure à 500 fr. Ce montant peut être dépassé si les parties l'admettent d'un commun accord. Jusqu'à 50 fr. le président peut rendre un arrêt en qualité de juge unique. Pour toute somme supérieure, il doit être assisté de deux juges, choisis, l'un, dans le groupe des propriétaires, l'autre dans celui des locataires. Lorsqu'une seule des parties agit comme plaignant, le président, ou le fonctionnaire qui le remplace, reçoit la plainte et ordonne, lorsque cela est nécessaire, un transport sur place. A cette occasion, il cherche déjà à concilier les parties. Si la conciliation paraît impossible, le tribunal rend son jugement. Les frais qui, en raison du caractère social de l'institution, réduits à un minimum, sont supportés par les parties, conformément à la procédure habituelle. Lorsque la conciliation intervient avant le jugement, les intéressés en retirent le plus grand avantage. La pratique montre que dans la plupart des cas le tribunal peut provoquer une entente; la partie qui succombe évite même alors de grands frais. Les services que rend cette institution sont inappréciables; tant au point de vue social qu'au point de vue économique.

Il est sans doute superflu de rappeler ici les services que peut rendre la statistique en tant qu'elle permet d'enregistrer les mouvements les plus divers de la vie économique. Dans le domaine de l'habitation, les offices publics sont admirablement placés pour fournir tous renseignements utiles. Grâce à leur activité propre et à leur organisation ils disposent de tout le matériel nécessaire et n'ont pas besoin de se livrer à des recherches spéciales. Ils sont documentés sur le marché du logement, sur le prix des loyers et sur la production des habitations. Comme toutes les branches de la statistique sont intimement liées les unes aux autres, il est naturel de traiter dans la même administration, tout ce qui a trait au mouvement de la population, au calcul des dépenses de ménage, et à la variation du prix des articles les plus nécessaires à l'existence. Tous ces divers renseignements se complètent les uns les autres et donnent ainsi une idée très nette de la situation économique générale. L'index des logements qui est compris dans ces évaluations, est un élément important puisqu'il exerce une influence directe sur le salaire minimum. Aujourd'hui l'on ne se contente plus d'estimations vagues, on veut des faits positifs, on exige des chiffres à l'appui de toute théorie économique. Pour pouvoir parer aux conséquences des crises, on tient à suivre, autant que cela est possible, la marche des phénomènes économiques. Si l'on ne recueille pas jour après jour les éléments qui constituent la statistique, on est réduit, lorsqu'on veut résoudre de nouveaux problèmes, à procèder à des enquêtes compliquées ou à se contenter d'estimations approximatives, qui donnent des renseignements incertains.

D. Conclusions.

Nous avons cherché, dans les lignes qui précèdent, à décrire le rôle et à relever l'importance des offices de logement dans l'Etat moderne. Ils ont une mission spéciale à remplir à côté d'autres institutions de prévoyance sociale. L'équité commande que les rapports entre propriétaires et locataires soient soumis au contrôle d'une instance absolument neutre, agissant sans parti pris à l'égard de l'une comme de l'autre partie. Jusqu'à présent on a voué de l'attention aux questions du logement que dans les époques de crise. Il convient désormais de profiter des périodes plus calmes pour étudier dans tous leurs détails ces problèmes afin de ne pas être surpris par les inconvénients lorsque la situation deviendra moins favorable.

L'activité des offices de logement doit donc être développée. Ce n'est point le moment de supprimer ces institutions qui contribuent de façon efficace à améliorer la santé publique et à augmenter le bien-être des populations.

A. KOLLER
Chef de l'Office du logement
de la ville de St-Gall

Chronique

LA QUESTION DU LOGEMENT A LA CHAUX DE FONDS.

Dans sa séance du 9 mars dernier, le Conseil communal de la Chaux de Fonds a décidé que la commune participerait financièrement sous forme de prêts hypothécaires en deuxième rang à la construction d'immeubles locatifs. Une consultation préalable a fait surgir des demandes pour 340 logements en 1928. On peut admettre qu'on arrivera en réalité à 150 ou 170 logements, en plus des 44 bâtis par la commune elle-même.

Le prix de construction de ces 150—170 logements oscillera probablement entre 3 et 3½ millions de francs. Il est à prévoir que la première hypothèque couvrira le 60% de cette somme. La part hypothécaire de la commune est fixée à 25% de l'estimation cadastrale pour les immeubles et parties d'immeubles contenant des logements jusqu'à trois pièces et à 20% pour les immeubles ou parties d'immeubles contenant des logements de quatre pièces. Les logements de plus de quatre pièces et les locaux à usage industriel sont exclus de cette action. On peut supputer à 700.000 francs environ le montant des prêts en 2e rang que la Commune sera appelée à accorder.

Et voici par contre ce qu'on exigera des bénéficiaires de ces mesures:

1. Pièces à produire:

a) un plan de situation indiquant les terrains avoisinants dans un périmètre de 60 mètres;

b) la justification que le demandeur est bien propriétaire du terrain jusqu'aux axes des rues bordant la construction;

c) les plans, coupés et élévations nécessaires pour donner une idée claire de la nature des travaux, du nombre et de la composition des logements;

d) un bref rapport technique (description de l'ouvrage et de sa destination, indication des matériaux à employer);

e) un devis estimatif par catégorie d'ouvrages;

f) une justification financière (preuve qu'un crédit de construction, ainsi que la première hypothèque sont assurés);

g) un plan financier d'exploitation;

h) l'engagement du propriétaire d'employer pour sa construction des matériaux de qualité au moins équivalente à ceux des maisons construites par la commune et d'admettre la surveillance et le contrôle des organes technique de la Commune quant à la bonne exécution de la construction;

i) l'engagement de faire exécuter à prix et qualités égaux et à moins d'imppossibilité démontrée, tous les travaux dans les constructions visées par la présente action par des maisons établies à la Chaux de Fonds et occupant des ouvriers de la place.

II. Après examen des documents désignés sous chiffre I, le Conseil communal, sur rapport de la Direction des Travaux publics, arrêtera le % de l'hypothèque en second rang et délivrera au requérant une promesse d'hypothèque.

III. Après achèvement des travaux, les bénéficiaires de promesses d'hypothèques adresseront au Conseil communal une récapitulation générale des dèpenses effectives avec factures originales à l'appui. Seules les dépenses se rapportant à la mise sur le marché d'appartements locatifs seront prises en considération. Sont exclus tous autres locataux (magasins, entrepots, garages, etc.).

IV. Après examen et vérification, le Directeur des Travaux publics adressera au Conseil communal un rapport sur l'éxécution et le contrôle des travaux avec ses propositions quant au montant de l'hypothèque à accorder.

Le Conseil communal statuera définitivement.

Dans la même séance le Conseil communal a voté un arrêté tendant à conclure un emprunt cédulaire de fr. 600.000.—. En voici les dispositions essentielles:

Art. 1. Le Conseil communal est autorisé à passer convention avec la Banque cantonale Neuchateloise pour contracter auprès de cet établissement, un emprunt cédulaire de fr. 600.000.— au taux de 5 1/8%, net de tous frais, intérêts payables par semestres, à l'échéance de douze ans dès la date de l'entrée en jouissance.

Art. 2. Les cédules hypothécaires en 2ème rang accordées par le Conseil communal aux propriétaires particuliers seront remises en nantissement à la Banque cantonale.

Congrès international de l'habitation et de l'aménagement des villes.

Le Congrès, organisé par la Fédération internationale de l'habitation et de l'aménagement des villes aura lieu à Paris du 2 au 8 juillet 1928, sous les auspices du Président du Conseil municipal de Paris et du Président du Conseil général de la Seine.

Les principaux objets mis en discussion seront: Le prix de la construction, — l'habitation rurale, — l'habitation des très pauvres, — la masse et la densité des habitations par rapport aux espaces libres et aux facilités de trafic, — les difficultés légales et pratiques dans l'établissement d'un plan de ville, d'un plan régional.

La liste des rapports et des compte-rendus spéciaux sur ces sujets sera indiquée dans l'invitation officielle. Les rapports et sommaires seront envoyés aux participants avant le congrès. Sur chaque sujet, un rapport général résumant les rapports présentés sera préparé pour servir de base à la discussion.

Durant le congrès sera organisé une exposition de l'habitation, de l'aménagement des villes et du bien-être social.

Adressez toute la correspondance relative au congrès au Secrétaire du Comité d'organisation:

Fédération internationale de l'Habitation et de l'Aménagement des villes 25 Bedford Row LONDRES W. C. 1.

Une Cité jardin en formation.

L'office du logement économique de Paris a décidé la construction d'une Cité jardin de 2500 habitations à Plessis-Robinson.

La première étape de 180 maisons projetées par l'architecte Payret vient d'être terminée. Plans et exécution sont en progrès sur ce que l'on voit habituellement à Paris dans ce domaine; les larges fenêtres et le toit plat sont des éléments nouveaux qui montrent que les conceptions modernes de la construction et de l'hygiène se répandent peu à peu.

Correspondance

Sion, le 6 avril 1928.

Monsieur le rédacteur,

L'importante question des logements à Genève est entrée dans une nouvelle phase. MM. les députés au Grand Conseil s'en sont dessaisis en faveur d'une commission après y avoir consacré de longs et tapageux débats, qui n'avaient que faire avec les logements à bon marché.

Aussi les lecteurs de cette Revue auront-ils pu accueillir avec plaisir dans la chronique de février un aperçu des deux projets en présence, dépourvu de la verbeuse éloquence de nos tribuns. Je voudrais simplement ajouter à ces notes quelques observations.

L'on a beaucoup parlé de moyens financiers en rapport avec les loyers et les logements. L'on n'a pas parlé de construction. Je me fais comprendre: Des moyens financiers, du coût de la maison. il est facile de faire feu lorsqu'on est d'accord de part et d'autre de prendre dans la poche du voisin. Mais personne n'a fait de feu d'artifice en parlant de la construction même de la maison. Personne, tous l'ignorent donc probablement, n'a dit qu'il fallait aussi envisager des méthodes nouvelles de bâtir, plus rationelles parce que moins coûteuses. C'est un facteur qui n'est pas à dédaigner et dont nos législateurs pourraient tirer profit.

Je reviens aux deux projets soi disant antagonistes. De l'un à l'autre nous avons toutes une gamme de moyens financiers allant de l'emprunt au prélèvement en passant par l'impôt. A part des nuances de mots, l'intention et le résultat peuvent être les mêmes. Mais il y a cette nuance des mots qui ne peut échapper à personne. Le projet rouge et ses détracteurs ne le cachent guère, c'est Vienne en perspective. En attendant ce seront des impôts nouveaux que les propriétaires ne prendront pas en compte. Ce seront les locataires qui en feront les frais. Les lettres b) et c), art. 2 et l'art. 3 de ce projet sont savoureux. L'article 6, lettre a) ne serait pas non plus sans inconvénients; pour le marché du travail par exemple. Les ressources que l'on enlèvera encore aux communes ou à l'Etat en pour cent ou en pour mille seront à récupérer aussi. Comment — par des impôts toujours. Ce projet porte trop la couleur de ses auteurs au détriment d'une intention bien droite de servir la collectivité. Emanant d'un autre groupe, il aurait été bien mieux accueilli.

Le projet jaune, s'il n'est pas parfait, ne table pas sur une demi douzaine d'impôts à créer ou à augmenter. Il demande le sacrifice seulement au établissements de crédit.

Mais, dit-on, comment contraindra-t-on les dits établissements à réduire le taux de l'intérêt. Il y a plusieurs moyens applicables assurément et l'on peut donner à choisir par exemple entre: un prélèvement consenti en réduisant les taux du prêt et un prélèvement dans toute l'acception du terme, forcé et légal, tel que certains le désireraient.

Je crois que l'on peut conclure pour le public qu'entre le sacrifice demandé aux banques seules et celui demandé à lui sous forme d'une généreuse pluie d'impôts, il ne doit pas hésiter: Pas d'impôts nouveaux.

En vous priant d'avoir la bonté d'insérer cette lettre dans notre Revue, veuillez agréer, Monsieur le rédacteur, l'assurance de mes sentiments dévoués. F. DUVERNAY.

Une bonne affaire.

J'ai lu avec beaucoup d'intérêt les deux articles parus dans le numéro de février et traitant, le premier, des avantages moraux et sociaux des coopératives d'habitation; le second, analysant d'une façon très réaliste — beaucoup trop réaliste à mon avis — les avantages et les inconvénients du système coopératif de construction et d'habitation.

Il n'y aurait pas grand chose à redire à l'article signé Bernoulli — car si cela lui fait plaisir de critiquer et de mettre en doute l'utilité des coopératives d'habitation, c'est son droit — si ce n'était le dernier paragraphe de son article qui m'a positivement scandalisé par son souffle de «Realpolitik». J'estime fort regrettable qu'une prose aussi décourageante