

Actualité du logement

Objekttyp: **Group**

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

Band (Jahr): **47 (1974)**

Heft 7

PDF erstellt am: **15.05.2024**

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.

Les équipements de quartier et leur animation

20

L'après-midi du 11 mai a été consacré à un vaste *débat* sur le thème des équipements de quartier et leur animation. Présidé par M. René Gay, ce débat se révéla passionnant, mais foisonnant de constats, de critiques, de propositions souvent peu conciliables, parce qu'exprimant des prises de position en dernier ressort politiques. Il est vrai que l'ampleur du thème ne permettait pas que l'on puisse sans autre s'en tenir à des considérations concrètes et pragmatiques sur les «recettes» de l'animation réussie d'un quartier. Le problème devait d'abord être vu de plus haut, au niveau des politiques sociales, des politiques de l'habitat, des politiques du développement des équipements, et de la qualité de la vie socio-culturelle qu'ont le loisir de mener les habitants des quartiers nouveaux.

C'est bien dans ce sens que se sont exprimés les orateurs invités, qui étaient MM. Willener, sociologue, Amiguet, architecte, Willomet, architecte, Dupérier, architecte, Bassand, sociologue, et Quéloz, secrétaire général de l'AVLOCA. Il faut encore citer une pertinente intervention de M. Ayer, qui avait valeur de conclusion au débat.

Vu le peu de temps à disposition pour tenir ce débat, vu l'ampleur du thème et l'abondance inextricable de ses implications politiques, sociales, culturelles, économiques, il était normal que certains participants ressentent un sentiment de déception et de frustration devant un tel débat, c'est-à-dire devant l'absence de solutions concrètes et réalistes, telles que les coopératives d'habitation puissent les mettre en œuvre dans leurs réalisations. Non seulement ce n'était certainement pas possible, mais c'eût été peu souhaitable dans la mesure où, à ce stade de discussion et de compréhension du sujet traité, on n'aurait guère pu faire mieux que de fournir des recettes aléatoires, non contrôlées, donc peu dignes de foi. Mais ce débat doit être poursuivi, d'une part au sein de l'USAL et des coopératives d'habitation qui sont confrontées d'une manière très concrète au problème des équipements de quartier, d'autre part dans les pages de la revue *Habitation*.

Aussi reviendrons-nous sur ces problèmes dans les prochains mois, en leur donnant une importance particulière et en faisant appel à des spécialistes compétents, ou tout simplement à des personnes concernées directement. D'autre part, dans le numéro d'août de la revue, nous publierons certaines des interventions des orateurs, celles du moins qui nous sont parvenues par écrit. Ce sera ainsi donner à ce débat très intéressant le retentissement et les prolongements qu'il mérite.

La rédaction

Actualité du logement

Bail à loyer lié à un contrat de travail

Les entreprises se trouvent assez souvent dans le cas de pourvoir en logement leur personnel.

Lorsqu'une entreprise loue ou sous-loue un logement, la question de la coordination des délais de congé du contrat de travail et du bail à loyer se pose.

Les parties peuvent fixer librement la durée du contrat de travail et du bail à loyer; l'accord peut être exprès ou même tacite; lorsque le contrat de travail et le bail à loyer ont été convenus pour une durée déterminée, ils prennent alors fin à l'expiration du temps prévu sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Lorsque le contrat de travail a été convenu pour une durée indéterminée, on peut admettre dans la plupart des cas que la durée du bail du logement de service a été au moins tacitement liée à la durée du contrat de travail; le bail à loyer prendra alors fin en même temps que le contrat de travail (art. 267, al. 1, du Code des obligations); la durée étant fixée tacitement, il n'est même pas nécessaire de dénoncer, le moment venu, le bail à loyer.

Comme il n'est pas toujours facile d'établir ce qui a été tacitement convenu, il est évidemment plus sage de transformer l'accord tacite en accord exprès, si possible écrit.

La loi fédérale du 24 juin 1970, modifiant le Code des obligations (restriction du droit de résilier les baux), a toutefois accordé certaines protections aux locataires et sous-locataires. L'article 267a CO dispose que «lorsque la résiliation, valable conformément à l'article 267, a des conséquences pénibles pour le preneur ou sa famille, sans que cela soit justifié par les intérêts du bailleur, l'autorité judiciaire compétente du lieu de situation de l'immeuble (dans le canton de Vaud, le préfet) pourra prolonger le bail d'une année au plus s'il s'agit d'un logement...». Une seconde prolongation de deux ans au plus est possible si durant le premier sursis le preneur a vainement entrepris ce qui pouvait raisonnablement être exigé de lui pour remédier à ces conséquences pénibles.

Une prolongation du bail est toutefois exclue

— lorsque le contrat de bail porte sur des chambres isolées meublées (CO art. 267 d);

— lorsqu'un appartement appartenant à l'entreprise a été loué en relation avec un contrat de travail et que ce dernier est résilié par le preneur (travailleur-locataire) ou pour faute grave du preneur (CO art. 267 c).

Dans *Bulletin patronal*, mai 1974

La Fédération des locataires consternée

Hausse du taux de l'intérêt hypothécaire

«C'est avec consternation que la Fédération suisse des locataires a pris connaissance de l'autorisation accordée aux banques par M. Schurmann d'augmenter les taux d'intérêt de 0,5 %, dès le 1^{er} octobre prochain. Cette décision est la conséquence d'une impuissance politique face à la spéculation monétaire qui cause de graves dommages à notre économie», peut-on lire dans un communiqué de la fédération.

Pour celle-ci, cette augmentation se répercutera sur les loyers et provoquera une nouvelle accélération de l'inflation et des mouvements de colère parmi les locataires de condition modeste ou ceux dont les loyers ont déjà atteint des montants exorbitants. Dans ce domaine également, les dispositions légales se révèlent insuffisantes pour protéger efficacement les locataires contre les abus dont ils ne manqueront pas d'être victimes.

Rappel des mesures existantes contre les abus

La Fédération suisse des locataires rappelle les points principaux des dispositions existantes:

- Toute modification du loyer doit être annoncée sur une formule officielle approuvée par le gouvernement cantonal, faute de quoi elle sera nulle.
- La hausse de loyer ne peut entrer en vigueur qu'à l'échéance du bail et doit être notifiée en respectant le délai de résiliation de celui-ci, plus dix jours. Cette règle est applicable même si le bail prévoit la possibilité de modifier le loyer en cours de bail.
- Les loyers prévus dans les baux d'une durée de cinq ans minimum et indexés à l'indice des prix ne peuvent être adaptés à l'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire.
- Toute augmentation de loyer peut être contestée, dans les trente jours, devant la commission compétente.

Ces quatre conditions sont conformes aux articles 18 et 19 de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif et à l'article 6 de l'ordonnance d'application du 10 juillet 1972.

Pas forcément le maximum

La hausse de l'intérêt hypothécaire n'entraîne pas automatiquement une augmentation de loyer de 7 % pour 0,5 % d'augmentation du taux, souligne la fédération. M. Schurmann a précisé que le 3,5 % par 0,25 % d'augmentation du taux est un maximum. Dans la pratique, cela veut dire que seule la charge effective provoquée par la hausse de l'intérêt peut être reportée sur les loyers.

On pourra tenir compte éventuellement d'une certaine rentabilisation des fonds propres investis si les emprunts hypothécaires ont été fortement ou complètement amortis. Les justificatifs devront être présentés devant les commissions de conciliation, conclut le communiqué.

Dans 24 Heures du 10.6.1974

Les professionnels du béton préfabriqué devant de nouvelles tâches

Sous la présidence de M. R. Stussi, de Dällikon (ZH), l'Association suisse des professionnels du béton préfabriqué a tenu à Genève son assemblée générale ordinaire. L'association, qui groupe vingt fabricants d'éléments parmi les plus importants de Suisse, vise à développer la collaboration entre ses membres en général, et plus particulièrement dans le domaine technique, où une surveillance qualitative de la production est en ce moment à l'étude dans l'intérêt de la clientèle. Une commission d'information est chargée d'éclairer le public sur les avantages de la fabrication d'éléments. L'association a décidé d'examiner, de concert avec les organisations patronales, la question d'un contrat général de travail.

La fabrication d'éléments, de même que l'industrie du bâtiment en général, s'efforce d'enrayer les effets de la limitation des crédits et de l'augmentation galopante des frais. L'association est au demeurant convaincue que, précisément dans de telles circonstances, la préfabrication offre d'incalculables avantages.

PROFILIT®

Diffusion de la lumière et esthétique fonctionnelle en architecture d'intérieur

PROFILIT autorise des solutions architecturalement et fonctionnellement intéressantes pour la subdivision de bureaux, locaux d'habitation, cages d'escalier, foyers, corridors et vestibules. Les cloisons PROFILIT sont translucides, mais ne permettent pas une perception visuelle nette. En vitrage double, PROFILIT assure une excellente isolation thermique et phonique. Possibilité d'incorporer facilement au vitrage portes et bouches de ventilation.

PROFILIT confère à l'ouvrage une note exclusive et moderne.

Tout poseur de PROFILIT dispose d'un système de châssis idéal et complet.

PROFILIT-conseil
Willy Waller, Zoug
Oberallmendstrasse 16
6300 Zoug
Tél. 042 / 31 25 66



«Un seul PROFILIT - mais des applications multiples»

Escaliers hélicoïdaux en bois

Les escaliers hélicoïdaux Columbus, dans leur fabrication en aluminium, ont une réputation bien établie depuis longtemps. Ils prévalent comme escaliers de secours à l'extérieur des constructions et, à l'intérieur, par la facilité et la rapidité de leur installation d'un étage à l'autre.

En général, ils équipent des locaux professionnels, des dépôts et des combles. Dans les locaux d'habitation, les marches aluminium étaient, jusqu'à ce jour, recouvertes de tapis, ce qui contribue largement à rendre plus chaud et plus agréable le cadre de vie. Depuis peu, tapis et synthétique de garniture sont moins indispensables. En effet, Columbus livre désormais des escaliers en colimaçon en bois, et cela dans toutes les dimensions et pour n'importe quelle hauteur.

Comme leurs frères d'aluminium, les escaliers de bois sont livrés «prêts à la pose» selon un système Columbus. En un tournemain, la plaque de base en acier est bétonnée ou fixée solidement au sol. Les marches et les cales d'écartement sont rendues solidaires du noyau central. Les mains-courantes et le verrouillage définitif sont réalisés de la façon la plus simple, garantissant ainsi la solidité de l'ensemble. Le développement des marches, le départ, l'arrivée tout est fixé aisément grâce à des systèmes précis de réglage. La hauteur des marches est obtenue tout aussi aisément par des cales d'espacement.

Les escaliers en colimaçon Columbus en bois sont non seulement pratiques et agréables à l'œil, ils permettent encore de relier des plans superposés en n'utilisant qu'un minimum de place. Ils contribuent encore à la beauté esthétique des pièces d'habitation. Toutes ces qualités de simplicité, de bon goût, de solidité et de résistance sont néanmoins d'un prix très abordable. Il est certain qu'à l'avenir le bois des escaliers hélicoïdaux Columbus retiendra de plus en plus l'attention de tous ceux qui veulent allier le solide et l'agréable au pratique.



Des emballages perdus... et retrouvés

Consigner les emballages perdus. Faudra-t-il arriver à cette solution paradoxale pour lutter contre la prolifération des bouteilles en matière plastique? La part des matières plastiques dans les ordures ménagères, actuellement 4 % environ du tonnage, doit tripler d'ici à 1980.

Leur importance en volume est encore plus grande du fait de leur faible densité. Élastiques, la plupart des objets reprennent leur volume initial après compression. Légers, les sacs notamment se font particulièrement remarquer: ils s'envolent et se disséminent autour des décharges, se collent aux clôtures et ne sont pas, comme les papiers, détruits par l'eau de pluie.

Dans l'état actuel des connaissances, les matières plastiques ne sont pas biodégradables. On sait que l'air, aidé par les rayons ultraviolets, les oxyde et les rend cassantes: il peut ainsi les transformer en poussière... Mais on n'a pas encore trouvé les micro-organismes capables de les «digérer» et de les réintroduire dans le cycle naturel.

Seul le feu peut détruire les matières plastiques. Ce qui ne va pas sans difficultés. En fondant, les matières plastiques peuvent détériorer les incinérateurs. Et certaines, comme le polychlorure de vinyle (PVC) dont on fait notamment les bouteilles d'eau minérale, dégagent en brûlant du gaz chlorhydrique.

Reste le recyclage, la récupération des matières premières. Contrairement au verre (cassé) qui entre dans la fabrication du verre, les produits récupérés ne pourraient pas servir aux usages nobles des matières plastiques, comme l'emballage des liquides alimentaires. L'intérêt économique du recyclage est, d'autre part, difficile à évaluer, les coûts de fabrication des matières plastiques ou de récupération des produits de base étant très instables actuellement.

Ce que l'économie n'exige pas encore pourrait, en revanche, être réclamé par les protecteurs de l'environnement. Bien que le gouvernement ait renoncé pour l'instant à prélever une taxe sur les emballages qui aurait financé leur récupération, les professionnels et les pouvoirs publics étudient diverses solutions de collecte. Car le recyclage passe obligatoirement par le ramassage des emballages vides.

Tandis que les «fabricants d'eau», comme Evian, affirment qu'il est impensable d'abandonner le système de l'emballage perdu, et que les modes de consommation ont changé, on étudie sérieusement la collecte sélective des ordures ménagères.

Quelle méthode choisir? Faire rapporter les bouteilles vides par les consommateurs? Les industriels excluent de payer ce service, de «consigner» les emballages théoriquement perdus. Ils comptent sur le civisme (!) des usagers. Collecter à domicile? Cette solution sauvegarde mieux, à leurs yeux, les avantages de l'emballage perdu... mais elle coûte plus cher. La société des eaux minérales de Vittel doit tenter une expérience de ce genre.

L'ère de l'emballage «perdu et retrouvé» n'est pas pour demain.

M. Ch.

Le Monde, avril 1974