

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

Artikel: L'importance sociale et économique des offices du logement et le rôle joué par l'office du logement de Saint-Gall

Autor: Koller, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-118885>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 12.05.2025

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

800 hectares ont été employés à la construction de ces villages nouveaux, de ces cités-jardins.

Sur ces 800 hectares, ce n'est pas seulement l'oxygène, le soleil et le toit qui ont été procurés à toutes les familles, c'est aussi du confort, de la beauté, un ensemble de conditions telles que les fautes de service sont plus rares qu'avant la guerre, l'ivrognerie beaucoup moins fréquente, les démissions moins nombreuses qu'elles ne le seraient dans les régions où manque la main d'œuvre, la natalité augmentée et la mortalité diminuée. Aucune de ces 11 mille maisons, si appréciées et si recherchées, n'est faite pour les ménages sans enfants. Toutes comprennent au moins quatre pièces, salle commune, chambre de parents, chambre de garçons, chambre de filles, et même plus d'un dixième, soit près de 1200, attribuées aux familles très nombreuses, comprennent cinq ou six pièces.

Une voirie soignée, le tout à l'égout, l'eau potable à discrétion, l'électricité dans toutes les pièces, procurent un confort moderne très goûté, aussi bien dans les sept villages de cinquante à cent maisons, que dans cette véritable sous-préfecture qu'est Tergnier avec ses 1100 maisons et sa population de plus de 4000 habitants. Ces maisons édifiées dans les étés de 1919 à 1921 sont habitées actuellement par 11074 cheminots et 14000 enfants dont 944 de moins de un an, 5750 de moins de quatre ans, 9789 de moins de 15 ans. C'est une fraction importante du personnel du réseau qui va nous permettre des comparaisons intéressantes.

Les loyers de nos maisons sont peu élevés (840 francs par an) et le revenu net des 512 millions engagés dans cette affaire à l'époque où les prix de construction étaient maxima n'est que de 1%. Mais tous les revenus d'une industrie ne sont pas ceux que paient le caissier; il y a des revenus que l'homme d'Etat comme l'industriel, le financier comme l'actionnaire, et même le simple citoyen qui se contente d'être soldat, de voyager, de vendre, d'acheter ou de travailler ne peuvent ignorer.

Le premier de ces revenus indirects de nos cités-jardins c'est, pour le Réseau, un personnel attaché à son service, qui l'aime, le fait correctement et a été, dans des heures graves, d'une fidélité absolue. Le second, c'est pour le pays, un trafic satisfaisant comme prix, sécurité et régularité, la certitude d'avoir les transports dont l'industrie, le commerce, la mobilisation ou la guerre ont

besoin. Le troisième, et c'est celui sur lequel je veux m'arrêter, c'est une mortalité totale qui n'est que de 48 pour 10.000, alors que pour la France, elle atteint 176 et une natalité de 501 pour 10.000 ce qui dépasse de plus de la moitié le chiffre de 194 représentant la moyenne française. 501 pour 10.000, 5,01 pour cent. Retenez bien, Messieurs, ce chiffre de 5,01% qui ne figure pas au bilan annuel de la Compagnie. C'est le dividende de la natalité du Réseau du Nord. Pourquoi vous tairai-je, d'ailleurs, que ce dividende de natalité n'est qu'un dividende de début, un dividende de mise en route de nos jeunes cités! Il s'accroît chaque année et, déjà, les vieilles cités, — j'entends celles qui ont trois ans — donnent des super-dividendes.

Nous sommes heureux de donner tout cela en exemple à ceux qui dans notre pays se préoccupent de ces questions de logement et de leurs rapports avec la santé, avec l'hygiène sociale et morale de la population.

Comme nous, vous sentez que là est la solution normale de la question du logement; mais quelle infime fraction d'heureux compte-t-elle à l'heure actuelle en comparaison avec les chiffres écrasants des miséreux mal logés dans les grandes villes.

Si l'on admet qu'un ouvrier ne peut consacrer plus du sixième de son revenu total à son logement, demandez-vous comment vous feriez pour vous loger hygiéniquement vous et votre famille avec un gain journalier ne dépassant pas huit à dix francs par jour, ce qui est fréquent dans notre pays, ou présentons la question autrement: quels locaux trouvez-vous à louer au prix annuel de cent à cent vingt-cinq francs la pièce?

L'initiative privée peut-elle résoudre ce problème? oui, puisque les dames de Rouen citées ci-dessus nous l'ont prouvé, mais cela est bien difficile. Ce ne sera qu'à l'aide de puissantes compagnies financières désintéressées, s'il en existe, ou de la communauté que l'on arrivera à trouver le remède à cette situation angoissante pour une partie importante de notre population qui souffre dans son état physique et moral de l'insuffisance du logement.

Et dire que nous gaspillons en Suisse tant d'argent en alcool! Qu'attendons-nous pour récupérer ces capitaux mal employés, au profit de nos œuvres sociales, contre la tuberculose et pour le meilleur logement?

Dr. Montandon.

L'importance sociale et économique des offices du logement et le rôle joué par l'office du logement de Saint-Gall

(Fin)

Un inspecteur des logements ou, ce qui serait mieux encore, puisqu'il s'agit de la tenue des habitations, une inspectrice des logements, ne doit intervenir que s'il est en présence de plaintes justifiées ou s'il a connaissance d'un état de fait, qui risque d'être, tôt ou tard, dangereux. En règle générale, le personnel de surveillance est informé par les réclamations des intéressés. Dans la plupart des cas, il parvient à remédier aux inconvénients qu'on lui signale, ou du moins à en réduire les effets fâcheux en montrant au locataire comment il doit utiliser son logement.

Il va sans dire que la bonne tenue du logement dépend en première ligne du genre de vie des habitants. L'activité des offices publics doit donc s'exercer avant tout dans le domaine moral et social. Etant données les répercussions qu'ont sur le développement et la prospérité de la communauté, l'état sanitaire et moral de ses membres, il paraît indiqué que les pouvoirs publics interviennent en ces matières. La surveillance officielle des logements n'aura toutefois de véritable effet que lorsque la loi sur la tuberculose entrera en vigueur. A ce moment elle pourra s'exercer sur un champ d'action beaucoup plus étendu. Je ne pourrais mieux faire que de citer à

cette place les paroles prononcées par M. Muller, président de la ville de Bienne, dans son discours de bienvenue à l'assemblée annuelle de l'Union suisse pour l'amélioration du logement: «Aucune famille ne peut s'épanouir dans un mauvais logement. Tous ceux qui se préoccupent de la conservation de la famille ne peuvent se désintéresser de la question du logement. Nous faisons annuellement de grands sacrifices financiers pour l'école et le sport, pour la lutte contre la tuberculose et l'alcoolisme. Quand comprendrons-nous que ces sommes sont dépensées en vain tant que des milliers de citoyens ne peuvent mener une existence convenable dans une demeure salubre et bien conditionnée. Pour détruire à sa racine le mal qui ronge et détruit notre peuple, il faut supprimer le taudis. La réforme du logement est le premier acte qu'il faut accomplir pour améliorer les conditions de la vie physique, intellectuelle et morale de nos populations. C'est pourquoi la question du logement se pose non seulement aux pauvres gens, à ceux qui souffrent de la pénurie des logements, mais à tous les citoyens pour qui la solidarité n'est pas un simple mot vide de sens, mais une règle de vie.» Ces paroles devraient être méditées dans tous les milieux et servir de ligne directrice à tous ceux qui se préoccupent de l'amélioration du logement.

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 tracasseries 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, choisit, 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 procéder 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;