

Informations

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **22 (1950)**

Heft 12: **Collège de Sainte-Croix**

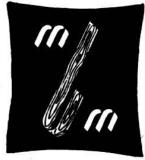
PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.



Menuiserie Lausannoise S.A.

Téléphone 22 49 33

TRAVAUX D'ART ET DE BATIMENT
AGENCEMENTS
TOUTES RÉPARATIONS - STORES

Les grands spécialistes en

**TAPIS
LINOLÉUM
PARQUET-LIÈGE
Sols en caoutchouc**



P. König & Cie.

Bâtiment Ciné Rex, Petit-Chêne
LAUSANNE Tél. 22 55 41



Exemptes de nœuds

Veines droites

LAMES PLANCHER SAPIN

Épaisseur: 23 mm Larg. unique: 108 mm Long.: 1,00-6,60 m de 20 en 20 cm
(Halles de gymnastique de la Pierre à Mazel, Neuchâtel 330 m²)

**J. & P. Guignard S. A., Scierie-Parqueterie,
ROMAINMOTIER** Tél. (024) 7 41 61

Fondée en 1888



PERRET FRÈRES

Spécialisée pour tous genres de réparations

Appareilleurs concessionnaires - Tél. 22 55 61

INFORMATIONS

Le texte publié dans le présent numéro, sous le titre « Société et urbanisme », est extrait d'une étude très complète publiée par la revue *Habitation*, de Bruxelles, dans son numéro juin-juillet 1950.

Le texte publié sous le titre *La reconstruction française*, par M. Claudius Petit, ministre de la Reconstruction et de l'urbanisme, a été publié par le *Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment* dans son numéro 27, 1950.

Arrêté concernant les comptes de chauffage

En nos temps de vie chère, de hausse de loyers, d'indices exorbitants et de spirales pleines d'embûches, il n'est pas complètement inutile, pensons-nous, de rappeler à chacun ses devoirs et ses droits en matière de logement. Voici le texte d'un arrêté qui ne manquera pas de rendre service à de nombreux lecteurs.

ARRÊTÉ

CONCERNANT LES COMPTES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE
Du 29 mars 1949.
LE CONSEIL D'ÉTAT.

vu l'ordonnance I du Département fédéral de l'économie publique, concernant le coût de la vie et les mesures destinées à protéger le marché, du 2 septembre 1939;

vu les prescriptions 632 A/45 de l'Office fédéral du contrôle des prix, du 22 août 1945 concernant le coût du chauffage et de la fourniture d'eau chaude, notamment l'article 14;

ARRÊTE :

I. Etablissement des comptes.

ARTICLE PREMIER. — Les comptes de chauffage et d'eau chaude seront arrêtés chaque année le 30 avril.

ART. 2. — Le bailleur établira, au plus tard le 15 juin, un compte général détaillé des dépenses de l'exercice écoulé, ainsi qu'un tableau de répartition, conformément aux prescriptions N° 632 A/45 de l'Office fédéral du contrôle des prix et sur des formules homologuées par le Bureau cantonal de surveillance des prix.

ART. 3. — En l'absence de compteurs de chaleur, le coût du chauffage sera, en règle générale, réparti au prorata du nombre de pièces.

Toutefois, dans les cas où ce mode serait manifestement inéquitable, on se fondera sur le cube des locaux chauffés ou sur la surface de chauffe.

ART. 4. — En l'absence de compteurs permettant de déterminer exactement la consommation de chaque locataire, le 60 % du coût de la fourniture d'eau chaude sera porté en compte d'après le nombre de robinets et le 40 % d'après le nombre de consommateurs (locataires et sous-locataires).

Le nombre de robinets sera calculé comme suit :

	coefficient
Salle de bains	1
Cuisine	1
Cuisine sans salle de bains	1 ½
Lavabos supplémentaires	½

Les coefficients, ainsi que le nombre des consommateurs, seront déterminés par le bailleur à la date du 30 avril.

Cependant, dans les immeubles où un autre mode de répartition a été antérieurement appliqué avec l'accord des locataires, celui-ci pourra être maintenu.

II. Vérification des comptes.

ART. 5. — Afin de leur permettre d'exercer leur droit de contrôle, le bailleur, ou son mandataire, est tenu, sur leur demande, d'aviser les locataires, ou leur représentant dûment mandaté, deux jours à l'avance de la date de chaque livraison de combustibles.

Le bulletin de livraison, indiquant le poids, sera établi en trois exemplaires et signé par le représentant des locataires, qui en conservera un. Un autre exemplaire sera remis, pour sa décharge, à la personne qui a effectué la livraison et le troisième sera joint à la facture.

En cas de contestation sur la quantité ou la qualité des combustibles ou sur tout autre point de fait relatif à l'entrée en soule ou à la sortie de soule du combustible, le Bureau cantonal de surveillance des prix, s'il en est requis, déléguera immédiatement sur place un inspecteur qui dressera procès-verbal de ses constatations. Au besoin, une expertise sera faite. Les frais seront avancés par la partie qui aura sollicité cette mesure et seront supportés, en définitive, par la partie qui aura succombé.

ART. 6. — Le bailleur, ou son mandataire, est tenu de remettre à chaque locataire qui en fera la demande, un exemplaire du compte général et du tableau de répartition.

Il doit, d'autre part, lui permettre d'examiner librement toutes les pièces originales justificatives des dépenses portées en compte et lui fournir, verbalement ou par écrit, les explications utiles.

ART. 7. — En cas de désaccord, le locataire présentera une réclamation écrite et motivée au bailleur, ou à son mandataire, dans les trente jours suivant la réception de son compte.

ART. 8. — Si le litige subsiste, le locataire soumettra le compte, pour vérification, au Bureau cantonal de surveillance des prix, au plus tard trente jours après la réception de la réponse écrite du bailleur ou de son mandataire.

Toutefois, s'il paraît vraisemblable qu'une infraction a été commise, le Bureau cantonal de surveillance des prix procédera d'office, même après l'expiration de ce délai.

ART. 9. — Les décisions du Bureau cantonal de surveillance des prix fixant les montants maxima pouvant être imputés aux locataires pour le chauffage et le service d'eau chaude, seront notifiées aux intéressés sous pli recommandé. Elles attireront leur attention sur leur droit de recours, dans les trente jours, auprès de l'Office fédéral du contrôle des prix.

ART. 10. — Tant que l'affaire sera en mains du Bureau cantonal de surveillance des prix, ou que le recours sera pendant, le bailleur ne pourra pas exiger du locataire le paiement du ou des postes contestés. Ce dernier est tenu, toutefois, de payer les provisions prévues au contrat.

III. Commissions de locataires.

ART. 11. — Les locataires peuvent charger un ou plusieurs d'entre eux d'exercer en leur nom les droits de contrôle qui leur sont reconnus par le présent arrêté. Les noms du ou des représentants ainsi désignés seront communiqués sans délai au bailleur ou à son mandataire.

IV. Dispositions pénales.

ART. 12. — Les infractions au présent arrêté seront poursuivies conformément à l'arrêté du Conseil fédéral du 17 octobre 1944 concernant le droit pénal et la procédure pénale en matière d'économie de guerre.

V. Entrée en vigueur et clause abrogatoire.

ART. 13. — Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication dans la « Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève ».

Sont abrogées, dès cette date, toutes dispositions contraires, notamment l'arrêté du Conseil d'Etat du 6 octobre 1945 concernant les comptes de chauffage et d'eau chaude.

(Approuvé par l'Office fédéral du contrôle des prix, le 17 mars 1949.)

Certifié conforme,

Le chancelier d'Etat : A. TOMBET.

Assemblée d'automne du Cartel romand H. S. M.

Au cours de l'assemblée générale du Cartel romand H. S. M. qui s'est déroulée à Lausanne le 5 octobre, la question du logement pour les personnes à revenus modestes, portée à l'ordre du jour, a été traitée par MM. A. Freymond, ancien syndic de Lausanne, A. Jaquet, administrateur des « Coins de terre genevois et vaudois », et F. Gilliard, architecte.

M. Freymond a tout d'abord exposé le problème général de la construction et marqué l'évolution qui s'est produite dans ce domaine de 1939 à 1950. Il a fait remarquer d'une part que, récemment encore, environ 80 % des logements étaient soumis au *blocage des prix des loyers* opéré par l'arrêté fédéral de 1939, mesure tempérée par l'augmentation de 10 %, en deux étapes, accordée dernièrement. D'autre part, l'orateur a situé le *marché de la construction* dont on sait que les prix ont approximativement doublé par rapport à ceux de 1939, soit à cause du renchérissement du matériel, de l'augmentation des charges sociales pour les entrepreneurs, de l'augmentation des frais d'exploitation et d'administration des immeubles, soit encore du fait que le confort souvent exigé commande un appareillage, un entretien et des réparations plus délicats (frigorifiques, par exemple), par conséquent plus coûteux. Entre ces deux catégories figurent les immeubles subventionnés.

Ce schéma, cependant, ne saurait montrer toute la complexité du problème du logement. Le marché n'est pas libre, mais fragmenté en un certain nombre de catégories de prix, correspondant à des catégories de revenus différentes, elles aussi.

Pour fixer les bases d'une politique générale du logement et prévoir une évolution favorable de ce problème, des données statistiques du *mouvement de la construction*, dans toutes les localités de quelque importance, doivent être établies. Si, jusqu'à maintenant nous avons été régis par les arrêtés fédéraux fixant les subventions accordées par la Confédération, nous sommes désormais devant un fait nouveau : la Confédération se désintéresse de la construction de logements. Nous sommes encore en pleine période fébrile de construction, parce que nous exécutons des travaux pour lesquels les subventions ont été accordées en 1949. Mais, pour l'avenir, nous nous trouvons devant des problèmes désormais cantonaux, et il faut insister sur le renforcement des conditions d'examen sur le plan cantonal. Il existe un problème de relation entre les logements disponibles et les catégories de revenus auxquelles ces logements disponibles sont accessibles, un problème de la répartition des logements par rapport aux besoins. Le marché paraît saturé de petits logements. Mais ce qui semble faire défaut, ce sont les logements de quatre pièces pour familles un peu plus nombreuses. Une statistique qui serait établie par les offices communaux et centralisée par les offices cantonaux permettrait de connaître véritablement les besoins actuels en matière de construction de logements.

Il appartient à M. Jaquet d'aborder l'aspect financier du problème du logement. Si l'on se base, pour définir la catégorie dite des « écono-

IMPARKOL Imprégnation de tous revêtements de sols.

IMPARKOL permet l'entretien sans paille de fer ni encaustique.

IMPARKOL laisse aux sols leur couleur naturelle.

IMPARKOL s'entretient en balayant et bloquant.

IMPARKOL le procédé d'entretien moderne garanti de trois à dix ans.

IMPARKOL S.A. BALE-LAUSANNE

PL. ST-FRANÇOIS 12 TÉLÉPHONE (021) 22 11 03

Utilisez notre service de nettoyages d'immeubles.

Carrelages — Revêtements

Mosaïques — Asphaltages

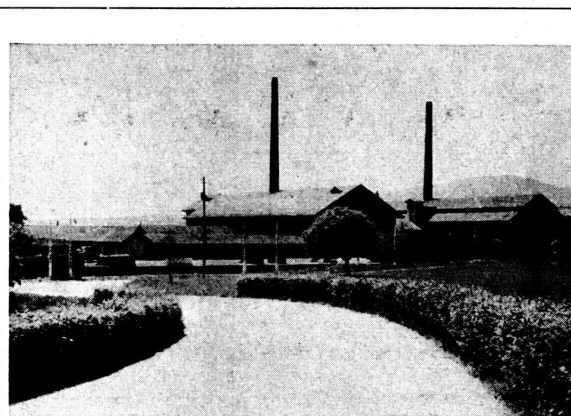
Isolation — Fournitures

(Les meilleures références)

Ed. Bonvin-Deslarzes

Successeur

Boul. James-Fazy 2 - GENÈVE - Téléphone 237 83



TUILERIES ET BRIQUETERIES

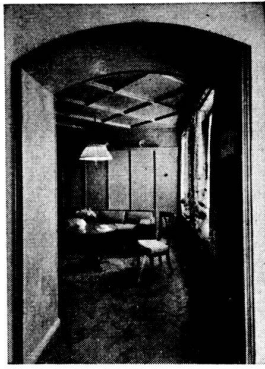
Barraud & C° S.A.

Bussigny Eclépens Chavornay Yverdon

Maison la plus ancienne de la Suisse romande, celle fournissant le choix le plus complet de tous produits en terre cuite.

SPÉCIALITÉS : TUILES EN TOUS GENRES

de qualité supérieure prouvée par plus de 80 ans d'expérience et les milliers de toitures diverses qui couvrent nos villes et villages romands.



**MENUISERIE ET
ÉBÉNISTERIE
MODERNES
S. A.**

LAUSANNE
LA PERRAUDETTAZ
CHEMIN DU LEVANT
Téléphone 28 10 21

Travaux soignés en tous genres
Bâtiments, Magasins, Bureaux,
Ouvrages d'Art,
Réparations, Transformations.

Magasin et Bureau
Beau-Séjour 8

Tél. permanent
22 63 70



Transports en Suisse et à l'étranger
Concessionnaire de la Sté vaudoise de Crémation

S.A. RENÉ MAY, ING.

ENTREPRISE DE TRAVAUX PUBLICS
Av. de France 66 - LAUSANNE - Téléphone 24 02 38

**BATIMENTS INDUSTRIELS
BÉTON ARMÉ**

**DALLAGES EN BÉTON VIBRÉ
pour cours, places, sols d'usines**

**Fabrique de stores en toile à projection
automatique**

pour collèges,
hôpitaux
et fabriques

**Constructions métalliques en tous genres
Portes basculantes pour garages**

Roger FIAUX, Malley-Lausanne Tél. 24 60 72

miquement faibles », sur le règlement fédéral dans le régime des subventions, « est économiquement faible celui qui ne gagne pas 18 000 fr. par an pour un ménage sans enfant ». On compte 500 fr. par enfant, pour les familles avec enfants. Est économiquement très faible celui qui ne gagne que 9000 fr. par an.

On estime, d'autre part, que le loyer incombant au locataire d'un appartement subventionné doit représenter entre le 16 et le 25 % du revenu. Devant les faits : l'ouvrier d'usine ou de la construction touche en moyenne un salaire d'environ 6000 fr. par an à Lausanne (un peu plus à Genève, sensiblement moins à Fribourg). On ne peut donc lui demander un loyer de plus de 100 fr. par mois, chauffage compris. Quel logement peut-on lui offrir pour ce prix ? S'il s'agit d'un ménage avec trois enfants, par exemple, il faut compter trois à quatre chambres. Si l'on construit, le règlement fédéral compte 10 000 fr. par pièce, cuisine non comprise. Mais quel ouvrier peut construire sans aide, dans les conditions actuelles ? Même avec les hypothèques à 3 1/2 % que l'on peut obtenir, la totalité de la somme que peut apporter un ouvrier risque d'être absorbée par les intérêts. Une hausse des salaires ne paraissant guère envisageable, quelle solution préconiser ?

M. Jaquet reprend les points déjà cités par M. Freymond comme causes de l'augmentation de la construction et relève que les charges sociales des entrepreneurs ont passé de 3 % en 1939 à 14,2 % d'après les contrats collectifs. On estime que la main-d'œuvre représente le 65 % du coût général de la construction.

M. Jaquet souligne aussi que le fait d'avoir soumis les demandes de subventions à des délais assez courts pour le commencement des travaux a provoqué une absorption totale de la main-d'œuvre disponible, provoquant ainsi une hausse. C'est ainsi qu'on a vu les salaires des maçons, par exemple, passer de 2 fr. 73 de l'heure à 4 fr. D'autre part, les constructions devant être effectuées en un temps donné, les maîtres d'état ont été obligés de prévoir une marge de sécurité exceptionnelle, qui n'aurait pas été nécessaire si les travaux avaient pu être échelonnés sur une durée plus longue. En outre, l'organisation professionnelle de la construction, au lieu de laisser le jeu de la libre concurrence s'effectuer, a exercé une influence plutôt défavorable (les corporations répartissent le travail, l'attribuant au maître d'état désigné par elles, lequel leur payera une redevance de 10 à 12 %). L'augmentation des différents impôts (impôt foncier ou immobilier, lois d'urbanisme, droit de construire, droit d'habiter, droit d'égout, etc.) a été sensible aussi. Enfin, l'impôt sur le chiffre d'affaire vient grever doublement le logement, puisqu'il est porté sur les factures de construction et que l'entrepreneur l'a, pour sa part, inclus dans ses frais généraux.

En conclusion, les possibilités de baisse de la construction paraissent minimes, la baisse des matériaux importés ayant été freinée par le début de guerre en Extrême-Orient. La péréquation des loyers ne paraît pas une solution suffisante. Une seule issue apparaît : c'est la constitution d'un capital permettant de consentir des prêts sans intérêts pendant dix ans. On arriverait ainsi à rétablir et à stabiliser le prix des logements, à loger convenablement ceux qui doivent pouvoir se loger à des conditions normales, tout en donnant aux capitaux privés une occasion d'être rentables.

M. Gilliard, se plaçant au point de vue de l'architecte, présente la balance « prix de revient de la construction-loyer », dont l'équilibre s'est établi par le moyen des subventions. Cet équilibre est désormais rompu. Si, aujourd'hui, nous construisons sans subvention une maison familiale de quatre pièces, les charges mensuelles seront d'environ 200 fr., ce qui élimine d'emblée la catégorie de revenus pour laquelle ces maisons étaient prévues.

Comment l'architecte peut-il contribuer à construire d'une façon économique ? Il peut prévoir l'établissement d'un plan de lotissement plus ou moins serré tout en répondant aux exigences de la vie d'un ménage. La rationalisation des éléments de construction, telle que portes, fenêtres, escaliers, « blocs » d'appareillage, etc., doit être poussée, car elle permet des économies appréciables. Trop souvent le but des constructeurs a été de bâtir, sans avoir la préoccupation de satisfaire aux besoins de la population. Il y aurait aussi toute une éducation de la population à faire, car souvent les locataires ont des exigences excessives en matière de confort, ce qui contribue à hausser sans cesse le prix des logements. Le programme d'avenir est vaste : appartements de quatre pièces d'un prix abordable pour les familles ayant des enfants, logements pour célibataires et pour couples âgés.

Si les pouvoirs publics n'y mettent un frein, une crise immobilière pourrait survenir en ce qui concerne certains appartements ; or, il importe peu qu'il y ait beaucoup d'appartements disponibles si ceux-ci ne sont pas adaptés aux besoins et aux possibilités économiques de ceux qui doivent se loger. Là encore s'avère indispensable la constitution d'une commission qui travaillerait sous l'égide de l'Etat, en dehors de toute influence politique ou économique, et qui étudierait à fond le problème du logement.

Au cours de la discussion, M. Grosjean (Berne) demande si l'élément profit ne joue pas un rôle important dans l'augmentation du coût de construction. MM. Jaquet, Freymond et Gilliard répondent à cette question, en général fortement exagérée dans l'esprit du public : pour que l'entrepreneur puisse s'assurer la main-d'œuvre qualifiée nécessaire, il a dû prévoir une marge de sécurité suffisante. Cette marge pourrait être réduite si l'on arrivait à régulariser la construction et à l'échelonner dans le temps. Il peut évidemment y avoir rémunération excessive de l'entrepreneur, du maître de l'ouvrage, de l'ouvrier. Toutefois, à Lausanne par exemple, la Commission du logement a veillé constamment à ce que la marge de profit ne soit pas excessive. Dans certains cas, des avertissements ont été donnés.

(A suivre.)]