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

Autor(en): **Koller, A.**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1 (1928)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-118882

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

En résumé dans de mauvais logis, une mère généralement surmenée met au monde des enfants qui meurent très souvent peu de temps après la naissance. Ceux qui survivent ne peuvent être nourris au sein; mal alimentés, ils succombent fréquemment à la suite des affections gastrointestinales; ceux qui survivent ont beaucoup de chances de devenir tuberculeux. Ce tableau nosographique paraît déjà suffisamment chargé et cependant nous n'avons pas encore parlé de l'alcoolisme et de l'immoralité, cette dernière s'accompagnant de tout le cortège des maladies vénériennes.

Au sortir de l'atelier, d'une usine, quel plaisir peut trouver l'ouvrier à rentrer à son domicile, s'il sait qu'il va trouver là l'inconfort, la saleté, les criailleries des enfants, les mauvaises odeurs, peu de chose à manger, rien à boire!

Combien peut et doit paraître tentante à ce moment-là la porte d'un cabaret ou la perspective d'une partie de cartes avec un camarade. Puis c'est l'habitude, le détour régulier, la halte qui se prolonge, qui s'éternisera bientôt, ajoutant la dégradation de l'individu au gaspillage de son salaire. Comme le dit M. Dautry, ingénieur en chef de la Compagnie du Nord, «supprimer le taudis, c'est vaincre l'estaminet et cette victoire est plus que l'espérance d'une vie heureuse pour l'ouvrier, c'en est l'évènement». Dans un ouvrage traitant de la vie dans les quartiers de l'Est à Londres, M. Cavins, juge au tribunal de Police de la Tamise, décrit en termes émouvants les conséquences du surpeuplement: «Il serait impossible d'exagérer les horreurs du surpeuplement. J'emploie ce mot à dessein, car c'est une horreur de jour et de nuit; le surpeuplement constitue un défi à la pudeur et à la loi morale, un défi à la santé, à la capacité de travail, au bien-être national. Le surpeuplement enlève au mariage toute sa beauté, prive l'enfant de tous ses droits. La vie de famille devient une impossibilité; les conditions domestiques sont lamentables; aucun développement moral ni mental ne peut se produire dans une pareille ambiance.»

Une haute autorité spirituelle a proclamé qu'un minimum de bien-être est nécessaire à la vertu. Que voulez-vous demander comme vertu à des frères et de soeurs partageant le même lit jusqu'à l'âge de quinze ou seize ans, vivant dans une promiscuité complète avec des couples d'adultes? Que pouvez-vous exiger d'enfants qui ne connaissent qu'une place de jeu, la rue, qu'un plaisir, se distinguer, «épater» leurs petits camarades par leur crânerie et leur habileté, dût-elle s'exercer aux dépens du bien d'autrui. Le meilleur garçon livré à lui-même aura tôt fait d'être un mauvais sujet grâce à tous les mauvais exemples qu'il a sous les yeux dans la rue et qu'il s'empressera d'imiter; car, ne l'oubliez pas, ce ne sont pas les paroles qui font l'éducation, mais l'exemple, le modèle bon ou mauvais que l'enfant se hâte de copier.

Et dire qu'il y a des heureux qui connaissent toutes ces horreurs et qui ont été transportés dans des cités-jardins merveilleuses comme celles de la Compagnie du Nord, comme celles dont parle Colette Yver dans «Vers la Santé» (mars 1926): «Pour remédier à la crise du logement, l'Association de l'Aide aux familles nombreuses, oeuvre locale très florissante composée en grande partie de dames de la ville de Rouen, a fait bâtir sur un vaste plateau voisin de la capitale normande, une petite cité de douze à quatorze cents habitants, sortie comme par miracle, des terrains en friche, avec de jolies maisons de brique, ses jardins, son église. Et elle y a installé les familles nombreuses les plus nécessiteuses parmi celles dont elle avait la charge. Voilà ce qu'a pu faire l'action restreinte d'un petit groupe de Rouennaises généreuses avec l'aide de financiers philanthropes. Or, on m'a raconté - et c'est aussi le coté psychologique et puissamment documentaire de l'histoire - l'émerveillement subit de ces pauvres gens transportés soudain de leurs infects quartiers humides et malodorants, dans ce riant village où chacun des chalets qui leur était offert leur paraissait un palais doré par le soleil. Instantanément, on vit s'opérer leur transformation morale. On n'avait pas choisi là des ménages spécialement vertueux.

Certaines mères étaient paresseuses. Certains hommes avaient continué de boire. Les êtres nouveaux apparurent. Pour l'amour du petit jardin enclosant la maison, les hommes, à peine libérés de l'usine ou du chantier, s'acheminaient en hâte vers leur cité, afin de prendre la bêche ou l'arrosoir; et le jardinage où ils se passionnaient remplaçait soudain le débit. Les femmes, grandies à leurs propres yeux d'habiter soudain une maison dont l'aspect leur semblait réservé à la bourgeoisie, perdirent leurs habitudes d'indolence. L'élévation survenue dans leur forme d'habitation les tirait en dépit d'elles-mêmes, les forçait de monter aussi. Les enfants furent lavés, soignés, surveillés, les besognes ménagères accomplies avec plaisir, le beau logis neuf entretenu. Tous, parce qu'ils aimaient leur maison, s'élevèrent.»

Dr. Montandon. (A suivre)

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

Pour connaître un homme, pour savoir s'il a le sens de l'ordre et de la propreté, pour avoir même une idée de son genre d'esprit, il suffit souvent de voir son logement, de considérer comment il orne sa demeure, comment il sait remédier aux inconvénients qu'elle peut présenter au point de vue de l'hygiène. Comme on fait son lit, on se couche, dit le proverbe. Le bien-être d'une famille entière dépend en grande partie de la façon dont le logement est disposé et entretenu. On comprend donc qu'à notre époque on attache une grande importance à posséder une demeure saine et agréable. Dans les milieux les plus simples, on recherche un confort plus grand, on apprécie les avantages que procure une chambre de bains, un bouilleur électrique, des lavabos, le chauffage central, la cuisine à l'électricité, etc., on s'intéresse à toutes les inventions modernes dans le domaine de l'habitation.

On pourrait donc croire à première vue qu'à cet égard tout est pour le mieux dans le meilleur des mondes, en tout cas que les sombres tableaux tracés par des esprits pessimistes ne correspondent plus à la réalité. L'expérience prouve que trop de familles sont encore dépourvues de ce sens de l'ordre et de la propreté qui est le plus bel ornement du foyer domestique.

Les public ignore le plus souvent les conditions dans lesquelles vivent certains habitants des villes. Les maux que l'on ne connaît pas n'en sont pas moins réels. Et le devoir s'impose aux pouvoirs publics d'y remédier par des moyens énergiques. Qui peut agir si les moyens appropriés font défaut et si les cas les plus flagrants ne sont pas connus? Les bureaux d'assistance, les services d'hygiène, les autorités scolaires et les administrations de travaux publics ne sont généralement pas en mesure d'intervenir en matière sanitaire. Ils ne peuvent pénétrer dans des milieux souvent peu accessibles, et ignorent trop souvent les cas les plus intéressants. On a donc été amené à organiser des inspections périodiques des logements au cours desquelles on s'efforce d'obtenir des résultats par la persuasion, plus que par la contrainte, en évitant toutes mesures tracassières. C'est seulement dans les cas exceptionnels qu'on intervient d'une manière plus directe.

Les offices de logement existent dans les villes et pays germaniques depuis de nombreuses années. A Saint-Gall cet office a été crée il y a 20 ans; dans d'autres villes on a eu recours à des mesures semblables, particulièrement depuis le moment où ont été abolis les mesures de protection des locataires.

Aujourd'hui l'on parle ici et là de supprimer les branches dites gourmandes de l'administration. On fait valoir la nécessité d'effectuer des économies, parfois même l'on conteste l'utilité de ces offices. Il est donc peut-être opportun de donner ici quelques précisions sur cette institution de prévoyance sociale, d'expliquer sa raison d'être et de montrer les services qu'elle peut rendre à tous ceux qui vivent uniquement du produit de leur travail.

L'organisation des offices de logement varie d'une ville à l'autre selon les circonstances locales et les besoins. Ici l'on accorde plus d'importance à l'inspection des logements, là on met au premier plan la location des logements. Parfois ces deux branches d'activité sont combinées.

L'un des offices les mieux organisés de notre pays et même de l'étranger est celui de la ville de Saint-Gall. Ici sont concentrés les deux services ci-dessus mentionnés: le bureau de location où tous les logements à louer doivent être annoncés obligatoirement; et l'inspection des logements. En outre sont adjoints à l'office un bureau de renseignements juridiques, gratuit en matière de baux en loyers, et une juridiction spéciale pour les loyers (Mietschiedsgericht). En plus des compétences que nous venons d'énumérer, l'office a celle d'un bureau de statistique. Cette combinaison est nouvelle, elle est, semble-t-il à l'heure actuelle, unique en son genre. Les expériences qui ont été faites jusqu'ici sont plutôt encourageantes, quand bien même on a pu, en se plaçant au point de vue purement administratif, préférer une séparation des diverses branches de l'administration. Il faut convenir que pour mettre en valeur de façon complète des matériaux statistiques, il ne faut pas être dérangé à toute heure par des visiteurs venant pour d'autres motifs. Il est d'autre part incontestable que partout où il n'existe pas un véritable bureau de statistique, l'office du logement a le devoir de recueillir les renseignements statistiques sur le prix des loyers, l'état du marché des logements, l'activité dans le domaine du bâtiment. Si l'on ajoute à cette documentation des données sur le mouvement de la population et le prix de la vie, on possède un ensemble de faits qui éclairent la situation économique. Quand bien même le nom n'ajoute rien à la chose, on pourrait appeler un service semblable l'office économique (Wirtschaftsamt).

A. BUREAU DE LOCATION OFFICIEL.

Un bureau de location officiel ne rend des services complets que s'il a le droit d'exiger l'inscription de tous les logements qui sont à louer et que s'il est organisé de façon à pouvoir rendre des services d'intérêt général, au point de vue social et économique. Au point de vue social, il rend des services gratuits, aussi bien à celui qui veut mettre un logement en location qu'à celui qui cherche un logement. Au bailleur il permet d'offrir ses produits à un cercle d'intéressés très étendu, dans une institution de caractère neutre, il lui offre le maximum de chance de placer ses produits. Au preneur en quête d'un nouveau logement il fournit le moyen de faire son choix après avoir passé en revue tout ce qui pouvait lui convenir, soit au point de vue du prix, de la situation et de la disposition du logement.

Au point de vue économique, l'office du logement peut, en utilisant les matériaux statistiques dont il dispose, suivre toutes les fluctuations du marché du logement et enregistrer le mouvement de hausse et de baisse des loyers. Ces constatations doivent être faites d'une façon absolument impartiale de façon à donner aux autorités et au public un tableau exact de la situation. Connaissant ainsi les faits qui déterminent la vie économique, les pouvoirs publics peuvent, le cas échéant, prendre les mesures susceptibles de remédier aux inconvénients qui apparaissent avec évidence. Partout où une institution semblable n'existe pas, on en est réduit à des appréciations et à des présomptions qui peuvent varier dans des proportions considérables, selon la source à laquelle elles sont puisées et qui de ce fait donnent un aperçu inexact de la situation réelle. Quand l'on connaît de façon sûre la façon dont se comporte le marché du logement, on est mieux en mesure de comprendre la situation économique générale. Dans le domaine économique comme dans la vie de tous les jours, il vaut mieux fermer une fosse avant qu'un enfant se soit noyé ou soit sur le point de se noyer. Lorsque les adversaires des offices du logement prétendent que les bureaux de location officiels n'ont une raison d'être qu'en temps de pénurie de logements, ils font appel à des arguments peu solides. A St-Gall, on a pu reconnaître récemment, au cours des difficultés économiques actuelles, combien il est utile d'être bien renseigné en ces matières, même lorsqu'il n'y a pas pénurie de logements. Assurément il faut que ces offices soient organisés de façon à laisser à l'individu toute liberté d'action et de décision; il ne faut pas que l'obligation d'annoncer les logements vacants empêche quiconque de disposer de son bien et de conclure des contrats. Il faut que la liberté du commerce, garantie par la loi, reste pleine et entière. L'obligation d'annocer les logements vacants est une mesure de caractère social et économique et pas autre chose.

B. L'INSPECTION DES LOGEMENTS.

Quel est le but de cette institution? Sa tâche consiste à intervenir dans les cas où par suite de la mauvaise disposition de leurs logements, ou par suite de leur genre de vie, des familles se trouvent dans le mauvaises conditions sanitaires. Quels sont les moyens d'action?

1) Elle cherche à remédier à toutes les défectuosités constatées dans les logements au point de vue de l'hygiène, de la morale, de la construction, par des interventions amiables auprès des habitants.

2) Elle s'efforce de faire apprécier les avantages d'un logement agréable et sain par des entretiens sur l'hygiène populaire.

3) Elle agit pour faire améliorer les logements mal construits ou malsains et là où tout autre moyen serait inefficace, pour les faire démolir.

La Suisse a déjà fait de grand progrès dans le domaine du logement; les taudis sont aujourd'hui des exceptions. On n'entend plus de nos jours comme autrefois des plaintes sur les logements surpeuplés. On constate à cet égard un progrès général dans les moeurs et les habitudes. Je me souviens qu'il y a quelques années — c'était en 1908 — la police releva dans une maison de 4 appartements de 4 pièces la présence de 116 Italiens. De telles situations ne se présentent plus aujourd'hui. Et cependant lorsque l'on procède à des inspections consciencieuses, on rencontre encore bien des défectuosités provenant soit de mauvaises dispositions constructives, soit du désordre des locataires ou de leur peu de considération pour la chose louée. Il faut donc faire dans ce domaine comme dans d'autres, l'éducation du public. C'est là une des tâches que doit accomplir l'inspectorat du logement. Il est certain que dans les milieux où règne la plus grande misère, tout logement, si mauvais soit-il, est toujours un abri même si le plafond menace de s'écrouler et si l'humidité monte du sous sol le long des murs. Il peut arriver qu'après une première visite certaines améliorations soient exécutées, puis qu'après avoir laissé s'écouler un certain laps de temps, le logis revienne à son état initial, par suite de négligence ou de mauvais entretien. Il ne faut pas se laisser décourager par des insuccès momentanés. La bonne graine n'est jamais semée en vain. Et par bonheur les cas vraiment désespérés sont rares. Les familles qui n'ont pas naturellement le culte du bon ordre, ont une certaine crainte de l'inspection des logements; ce salutaire effroi les empêche de se laisser trop aller. En tout cas, depuis que cette institution existe, on constate une grande amélioration de l'état des logements. Il est à peine besoin de dire que l'inspection des logements doit être pratiquée avec le plus grand tact, pour ne pas être interprétée comme une mesure de police désagréable.

(A suivre)

A. KOLLER
Chef de l'Officin du Logement
de la ville de St-Gall.