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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 4 (1931)

Heft: 12

Artikel: Inspections des logements : surveillance et entretien

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119362

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: 15.07.2025

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

Inspection des logements : Surveillance et entretien. (Suite)

(Paru dans Habitation et Construction)

En Angleterre.

En Angleterre, on essaie d'établir une certaine uniformité à cet égard. Le gouvernement a même publié des modèles pour les prescriptions communales qui doivent rester dans le cadre de la loi et être ratifiées par le ministère compétent. En Finlande, le gouvernement a pris des mesures analogues.

En Italie.

En Italie, il existe des prescriptions qui font l'objet d'une application et dont le point de départ sont les règlements sur les constructions et la loi sur l'hygiène, mais à vrai dire ces prescriptions ne confèrent aux communes que le droit de prendre des mesures pour l'amélioration du niveau des logements. En pratique, on se limite à inspecter les logements avant leur aménagement et à s'assurer si les prescriptions sur les maisons sont observées. Jusqu'ici les offices publics n'ont eu, ni le droit d'intervenir, ni celui d'établir des ordonnances appropriées. Dans les autres pays (Allemagne, Etats-Unis), les provinces peuvent émettre des lois sur les logements, en Suisse ceci est l'attribution des cantons. Les lois émises par chacune de ces provinces, ne diffèrent pas considérablement les unes des autres, aussi bien en ce qui touche leur contenu, que les obligations qu'elles imposent aux communes.

En Suisse.

En Suisse, par exemple, bien que la loi du 13 juin 1928 pour combattre la tuberculose ait obligé les cantons à prendre des mesures à cet effet et que le décret du 20 juin 1930 ait prescrit l'établissement d'une inspection des logements dans le même but, aucun d'entre eux n'a, jusqu'ici, pris de dispositions ayant un caractère obligatoire. Cependant neuf villes: Bâle, Berne, Bienne, Genève, Lausanne, Neuchâtel, Saint-Gall, Zurich et Soleure ont établi, de leur propre initiative, des règlements, qui diffèrent peu entre eux, sur l'inspection des logements. Il est vraisemblable que les autres villes de quelque importance suivront bientôt cet exemple en prenant comme point de départ la lutte contre la tuberculose. Cependant la réalisation de l'inspection des logements ne se fera pas sans difficultés, notamment, en raison des difficultés économiques et de l'objection que l'on fait à son caractère trop importun.

Aux Etats-Unis.

En U. S. A., le droit de préparer des lois sur l'habitation n'est pas matière du gouvernement fédéral, mais celle de chacun des 48 Etats. Ces derniers présentent des différences marquées au point de vue climat, densité de la population, conditions sociales, développement historique et par là dans la nature de leurs besoins, de sorte que les prescriptions qu'ils émettent en matière d'habitation sont considérablement différentes.

Ces Etats ne sont pas inclinés à imposer leur volonté au peuple même lorsqu'elle peut leur sembler bonne. Ils ne font que ce qu'ils supposent que la population, ou pour le moins une partie organisée de celle-ci voudrait leur voir faire. Tout ce qui a été fait aux Etats-Unis en matière d'inspection des logements, n'a aucune uniformité; il ne peut être établi aucune classification à ce sujet. Le peu qui a été fait a beaucoup plus été imposé par l'opinion publique que par une législation.

Autant la législation des différents Etats de l'U. S. A. peut être divergente, autant le sont les lois et les résultats atteints en matière d'inspection des logements, ainsi que les organisations privées, officielles ou semi-officielles qui concentrent leurs efforts sur ce domaine.

Les résultats.

La suppression des taudis des grandes villes est du domaine de l'entretien des logements. Ce but a été, en Angleterre et en Hollande, parfaitement atteint, tandis qu'en Norvège, par exemple, tous les efforts n'ont donné que des résultats insuffisants en raison de la pénurie étendue des logements.

L'activité aux Etats-Unis.

La lecture de ce qui suit donnera un aperçu des efforts déployés en U. S. A. dans le domaine qui nous intéresse. Les lois directrices sont: lois sur l'urbanisme, sur l'hygiène, sur les logements, règlements sur les constructions. Les organismes qui collaborent à leur application sont:

1. Commissions officielles et associations privées d'urbanisme. Elles travaillent en général pour les villes. L'Etat créera plus tard des organismes analogues.

2. Offices pour l'inspection des logements (ces offices sont en général municipaux).

3. Offices de l'hygiène (organisations de l'Etat et des communes).

4. Organisations privées qui s'occupent d'hygiène en général, sociétés pour combattre la tuberculose, par exemple.

5. Postes d'incendies (organisations municipales).

6. Institutions de charité et offices pour l'immigration.

7. Organisations privées qui sont intéressées à l'activité municipale en matière de construction d'habitations telles que Chambres de commerce, etc.

Les deux premières catégories s'occupent de questions ayant rapport à la préparation des plans de construction. Elles veillent en outre à l'observation des prescriptions en vigueur dans toutes les grandes villes et dans la plupart des localités moyennes. Les offices des logements et de l'hygiène (« Bureau

of Housing and of Sanitation ») dirigent leur attention sur toutes les questions intéressant les locataires et les logements. Ils examinent les plans de construction et surveillent leur réalisation. Ils inspectent périodiquement les quartiers pauvres et notamment les maisons pour familles nombreuses. Dans quelques Etats, en Pensylvanie par exemple, ces offices jouissent de pouvoirs étendus et travaillent d'après un programme fixé à l'avance, de sorte qu'ils peuvent fixer certaines prescriptions tant aux propriétaires qu'aux locataires. Leur désir est de développer le sentiment de la responsabilité chez les locataires et de créer une entente réciproque entre ceux-ci et les propriétaires. A cet effet, les inspecteurs des habitations (house keepers) emploient des méthodes dont le caractère mérite d'être noté, telles que: affichage, dans les couloirs des maisons, de placards à la louange des locataires et propriétaires, etc. Il existe une collaboration étroite entre les autorités et un grand nombre d'organisations sociales privées. Quelques-unes de ces dernières établissent des projets de lois sur l'habitation ainsi que des programmes en cette matière. (National Housing Association. Better Homes in America).

(A suivre)

Caisses d'épargne de construction.

La Chambre cantonale bernoise du commerce, des arts et métiers communique: Ces derniers temps une active propagande est faite en Suisse pour l'adhésion à des coopératives de logements économiques tels qu'il en existe en Angleterre, en Amérique et en Allemagne. Après avoir examiné les statuts et les conditions de contrat de plusieurs de ces entreprises, la Chambre considère que son devoir est de mettre le public en garde contre l'adhésion à ces coopératives.

Le secrétariat de la Chambre se tient à la disposition des intéressés pour leur fournir tous autres renseignements.

Extrait de l'„Express de Neuchâtel".

Depuis quelque temps certaines « caisse d'épargne de construction », organisées sur le modèle des caisses allemandes de ce genre, déploient en Suisse une grande activité en vue de recruter des membres. Considérant qu'il s'agit d'un système de crédit d'un caractère tout à fait spécial, inconnu dans nos contrées, et qui, si les affaires traitées par les caisses prennent une certaine envergure, peut englober des sommes très importantes au point de vue économique, il a paru indiqué à la direction de l'intérieur du canton de Berne d'étudier toute cette question d'une manière approfondie. Le résultat de cette étude fait l'objet d'un rapport du Conseil d'Etat qui est maintenant soumis au Grand Conseil. Ce rapport précise que les cinq caisses d'épargne de construction existant en Suisse sont des institutions créées sur le modèle des caisses allemandes. Le capital de toutes ces entreprises est fort minime. Les ressources ne proviennent que des versements des membres. En ce qui concerne l'intérêt des dépôts et des prêts, il est fort réduit ou même inexistant, et de même qu'en Allemagne, ces caisses d'épargne prennent l'argent de ceux qui en ont le plus besoin pour eux-mêmes. Seuls la caisse « Wohnkulter » de Wil (St-Gall) présente des conditions d'intérêt se rapprochant de la normale. L'introduction de nouvelles formes de crédit est jugée inutile, étant donné le grand nombre de banques et de caisses d'épargne qui se livrent en Suisse aux Opérations hypothécaires. Le contrat d'épargne en construction est en fait un contrat de prêt. Les conditions en sont si compliquées que celui qui le signe sauf de rares exceptions, n'est pas à même de se rendre compte de leur portée. Ces conditions sont en majeure partie tout au profit de la Société, principalement en ce qui concerne le délai d'attente, qui n'est pas fixé exactement mais qui se règle en général sur les fonds disponibles. Une action en vue d'obtenir l'attribution d'un crédit est donc pratiquement vouée à l'insuccès.

Le rapport constate que les dépôts effectués ne sont nullement garantis et, d'autre part, que les risques des caisses d'épargne de construction qui accordent des prêts allant jusqu'au 80-85 % sont beaucoup plus élevés que par exemple, celui de la Caisse hypothécaire du canton de Berne et des caisses d'épargne bernoises qui accordent des premières hypothèques allant dans la règle jusqu'aux 2/3 de l'estimation cadastrale. Enfin il est aussi fait allusion aux frais énormes de recrutement, d'administration et d'encaissement des caisses d'épargne de construction.

Concernant les mesures éventuelles que peuvent prendre les autorités, le rapport révèle que les autorités fédérales examinent actuellement la question de la surveillance des caisses d'épargne de construction. Au cas où, contre toute attente, une réglementation fédérale ne pourrait intervenir à bref délai, il conviendrait d'examiner, dit le rapport, si le canton ne devrait pas introduire un concessionnement obligatoire pour les caisses en question.