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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 25 (1953)

Heft: 12

Rubrik: Informations

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: 01.07.2025

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

doivent cesser momentanément. Les recherches, les études, l'application pratique des résultats de la recherche et la diffusion de renseignements documentaires constituent les divers aspects d'une tâche unique et devraient être considérées comme tels. L'industrie du bâtiment et, dans une grande mesure également, les spécialistes tels que l'architecte et l'ingénieur, ne semblent pas accorder un appui suffisant aux activités de ce genre. Les gouvernements devraient donc encourager, et, le cas échéant, appuyer de façon pratique, la recherche, les études, l'application des résultats de la recherche et de la documentation, chacune de ces activités étant considérée comme constituant l'un des éléments d'un plan coordonné.

(Commission économique pour l'Europe.)

Hygiène de l'habitation

SI VOUS AVEZ UN MALADE

C'est la saison des grippes, rhumes et autres ennuis que Monsieur Hiver promène à ses trousses sans aucun scrupule. Parfois ces petites infections se transforment en maladies plus graves qui nécessitent un séjour prolongé au lit et c'est ici que se place le titre de notre chronique d'aujourd'hui.

Si l'on tient à garder un malade chez soi, il faut lui assurer ce dont il aura besoin pour se rétablir, c'est-à-dire, en tout premier lieu, le confort et l'hygiène que lui procurerait un séjour à l'hôpital.

Dernièrement, j'ai rendu visite à un malade atteint de pleurésie, qui a voulu à tout prix se soigner chez lui. On l'avait installé sur le divan de la salle à manger. De vieux journaux dépliés et posés sur le tapis afin de protéger celui-ci servaient de descente de lit. A proximité, on pouvait apercevoir un pot de chambre transformé en crachoir pour la circonstance. Deux bambins de 4 et 6 ans s'amusaient non loin dans une atmosphère surchauffée et sentant le sirop pour la toux et la friction.

Je n'ai pas besoin de vous dire que ce n'est pas ainsi qu'on installe un malade quelle que soit la durée de son séjour au lit car, si le facteur moral joue un rôle (on s'ennuie moins à la maison qu'à l'hôpital), il ne faut pas négliger l'hygiène.

Lorsqu'il y a un malade, c'est lui qui doit rester dans la chambre à coucher et c'est le conjoint bien portant qui doit émigrer à la salle à manger, de façon à conserver une pièce où l'on puisse se tenir durant la journée sans fatiguer le patient. Un malade doit se reposer et non recevoir des visites toute la journée.

Si vous avez un malade, placez son lit de façon à ce que la lumière du jour lui parvienne de côté mais jamais de face.

Si vous avez des lits jumeaux, transformez celui qui n'est pas utilisé durant la journée. Enlevez le duvet et les oreillers et couvrez avec un jeté de divan ou un drap et disposez sur le lit ainsi débarrassé tout ce que le malade aimerait avoir à sa portée.

Si le séjour au lit risque de dépasser une semaine, n'hésitez pas à louer une table de malade, c'est pratique et très utile.

Supprimez tout ce qui pourrait encombrer la chambre: guéridon, etc. Ce n'est pas pour rien qu'on dit : « Nu comme une chambre d'hôpital ».

Ne laissez pas traîner des objets servant aux soins du malade. Disposez-les sur un plateau et couvrez-les avec une serviette.

Enfin n'oubliez pas qu'un malade a besoin d'air. Aérez souvent. Cinq minutes toutes les heures ce serait parfait. Dix minutes quatre fois par jour c'est tout juste admissible.

M. Sch.

INFORMATIONS

Projet d'ordonnance du Conseil fédéral concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation du 24 octobre 1953

A. CHAMP D'APPLICATION

I. Principe

ARTICLE PREMIER. – Sous réserve de l'article 2, les dispositions de ce chapitre sont applicables à toutes les rétributions :

a) pour la cession d'immeubles à l'usage ;

b) pour le mobilier loué conjointement avec une chose immobilière ;

c) pour des prestations accessoires fournies par le propriétaire.

Sont également réputés loyers au sens de la présente ordonnance les fermages non agricoles.

II. Exceptions

ART. 2. – Ne sont point soumis au contrôle des loyers :

a) les nouvelles constructions prêtes à être occupées après le 31 décembre 1946 ;

b) les choses assujetties aux dispositions de l'ordonnance du Conseil fédéral du ... sur le contrôle des fermages agricoles (R.S. 1953, ...) ;

c) les biens-fonds non bâtis ;

d) les cinémas ;

e) les garages qui ne sont point loués conjointement avec une autre chose immobilière ;

f) les devantures et les surfaces publicitaires qui ne sont point louées conjointement avec d'autres objets immobiliers ;

g) les chambres meublées louées séparément et les appartements de vacances garnis.

Les appartements dans les immeubles pour la construction desquels des subventions ont été allouées dès 1942 sont également affranchis du contrôle des loyers au sens de la présente ordonnance. Demeurent réservées, les dispositions de l'article 20 et les autres prescriptions relatives à la formation des loyers de ces appartements.

B. INTERDICTION D'AUGMENTER LES LOYERS

ART. 3. – Il est interdit d'augmenter les loyers au-delà de leur niveau maximum du 31 décembre 1953 sans l'autorisation des offices désignés par les gouvernements cantonaux.

Le propriétaire qui n'a pas fait usage de l'autorisation d'augmenter un loyer en vertu d'une décision d'espèce, ou des prescriptions du Service fédéral du contrôle des prix du 30 août 1950 sur les loyers de biens immobiliers (R.O. 1950 II 827), est en droit de l'augmenter également après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, dans les limites de cette autorisation et sous réserve des arrangements contractuels.

C. PRINCIPES D'APPRÉCIATION

ART. 4. – Les loyers maximums et les frais de chauffage et d'eau chaude ne peuvent être déterminés que d'après des critères d'ordre objectif. Les éléments subjectifs concernant la situation personnelle du bailleur ou du preneur, notamment leur situation financière, ne peuvent être pris en considération.

En fixant les loyers ainsi que les frais de chauffage et d'eau chaude maximums, on ne tiendra compte des dépenses des propriétaires que dans la mesure où elles n'excèdent pas les prix de concurrence usuels admissibles.

D. AUTORISATIONS

I. Conditions

ART. 5. – Des augmentations de loyers ne peuvent être accordées que si le propriétaire augmente ses prestations, par exemple en procédant à des investissements à plus-value, en accordant des prestations accessoires supplémentaires aux preneurs ou en agrandissant la chose louée.

II. Calcul des augmentations

ART. 6. – En cas d'investissements à plus-value, on peut autoriser, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa, une augmentation de loyer représentant 6% des frais entrant en ligne de compte.

a) Investissements à plus-value

Pour les investissements à plus-value ci-après énumérés, les augmentations de loyer suivantes pourront être accordées :

Installations	*Augmentation en % des investissements à plus-value*
Chauffage central :	
au charbon	7
au mazout	8
Ascenseur	8
Essoreuse	9
Chauffe-eau	9
Frigidaire	9
Machine à laver	10

Lorsqu'une installation exige d'importants travaux de construction, le coût de ceux-ci sera disjoint du montant total de l'investissement et ne sera renté qu'à 6%.

b) Prestations accessoires

ART. 7. – Une augmentation correspondante du loyer doit être accordée lorsque le propriétaire augmente ses prestations accessoires supplémentaires.

c) Extension de la chose louée

ART. 8. – Lorsque la chose louée est élargie, le loyer sera fixé d'après les loyers usuels dans le quartier pour des objets de valeur semblable construits à la même époque.

III. Répartition

ART. 9. – L'augmentation totale accordée à la suite d'investissements à plus-value ou de prestations accessoires supplémentaires doit être répartie proportionnellement aux avantages qui en découlent pour les locataires des divers objets loués.

E. CHOSES SANS LOYER MAXIMUM

ART. 10. – Pour les choses qui, le 31 août 1939, n'étaient pas louées ou n'étaient louées que dans une composition différente et pour lesquelles l'autorité compétente n'a pas encore fixé de prix de location maximum, le loyer ne peut être ni exigé ni accepté sans le consentement de cette autorité.

Le loyer maximum sera fixé d'après les loyers usuels dans le quartier pour des immeubles de valeur semblable, construits à la même époque.

F. TRANSACTIONS COUPLÉES

ART. 11. – Il est interdit de lier la location de choses louées à des transactions quelconques n'ayant aucun rapport justifié avec le bail à loyer.

G. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

I. Frais de chauffage

a) Interdiction de rétributions forfaitaires

ART. 12. – Nonobstant des arrangements contractuels contraires, les bailleurs ne peuvent exiger des locataires que le paiement des frais de chauffage effectifs et justifiés.

b) Frais entrant en ligne de compte

ART. 13. – Ne sont considérés comme frais de chauffage que les dépenses pour :

les combustibles consommés (y compris le bois ou le gaz d'allumage, etc.) ;
l'énergie électrique utilisée pour les pompes ;
le nettoyage de l'installation de chauffage ;
le détartrage et l'huilage des chaudières ;
l'enlèvement des scories ;
la revision périodique des installations ;
le service des compteurs calorimétriques ;
la manutention.

Les frais de manutention peuvent être facturés aux taux usuels même si le service est assuré par le propriétaire ou des membres de sa famille.

c) Frais ne pouvant être facturés

ART. 14. – Ne peuvent être considérés comme frais de chauffage :
les prix d'achat des compteurs calorimétriques ;
les dépenses pour l'entretien des installations de chauffage ;
les intérêts, les amortissements et le coût de réfection des installations de chauffage.

d) Répartition – Principe

ART. 15. – Le coût du chauffage doit, autant que possible, être réparti en raison de la consommation de chaleur. En l'absence de dispositions divergentes, on se fondera sur le cubage des locaux chauffés.

LOCAUX INUTILISÉS

ART. 16. – Les appartements vacants qui n'ont été chauffés que dans la mesure nécessaire pour prévenir les dégâts par le gel seront portés en compte pour un tiers seulement de leur part normale dans la répartition des frais de chauffage. Ce tiers sera à la charge du propriétaire.

Les appartements loués ou occupés par le propriétaire, mais inutilisés pendant un temps appréciable de la période de chauffage et dont il est prouvé qu'ils n'ont été chauffés que dans la mesure nécessaire pour prévenir les dégâts par le gel, seront également portés en compte pour un tiers de leur part normale pour le temps où ils n'ont pas été utilisés.

COMPTES

ART. 17. – Un compte détaillé des frais de chauffage et de leur répartition doit être remis à chaque locataire à la fin de la saison de chauffage. Le locataire, ou son représentant dûment autorisé, sera admis à examiner les pièces justificatives originales utiles ; il pourra de même contrôler l'état des stocks de combustible au début et à la fin des saisons de chauffage, ainsi que les livraisons effectuées.

II. Eau chaude

ART. 18. – Autant que possible le coût de la fourniture d'eau chaude doit être réparti en raison de la consommation que l'on en fait. En l'absence de dispositions divergentes, 60% de ce coût doit être porté en compte d'après le nombre des robinets et 40% d'après le nombre des consommateurs, compte tenu des sous-locataires éventuels.

En outre, les dispositions concernant tant le calcul et la répartition du chauffage que sa séparation du loyer seront appliquées par analogie au coût de la fourniture d'eau chaude.

III. Contrôle par les offices cantonaux

ART. 19. – Il incombe aux services désignés par les gouvernements cantonaux de décider, lorsqu'un locataire ou un propriétaire le demande, ou d'office si les circonstances l'exigent, quels montants maximums peuvent être facturés aux preneurs au titre de frais de chauffage et d'eau chaude.

IV. Logements subventionnés

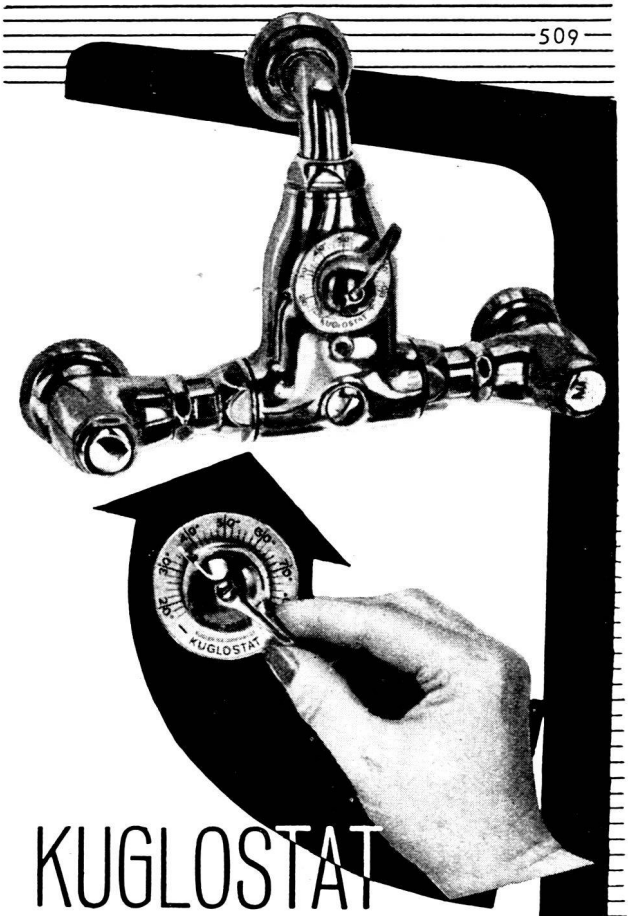
ART. 20. – Les dispositions relatives aux frais de chauffage et d'eau chaude sont également applicables aux appartements dans les immeubles pour la construction desquels des subventions ont été allouées dès 1942.

H. VOIES DE RECOURS

I. Décisions cantonales

ART. 21. – Les décisions des offices cantonaux chargés du contrôle des loyers peuvent être déférées, par écrit et dans les trente jours dès

509



KUGLOSTAT

Plus de brûlures...

... grâce au mélangeur thermostatique **KUGLOSTAT**, réglant automatiquement l'eau à la température désirée. 3600 installations, garanties et contrôlées, ont été faites en 3 ans. A quand votre tour?

CHAVANNES

KUGLER FONDERIE ET ROBINETTERIE S. A.

GENÈVE LA JONCTION TÉLÉPHONE (022) 472 35
ZURICH NEUMUHLEQUAI 32 34 TEL. (051) 264742

leur notification, au Service fédéral du contrôle des prix. La procédure est régie par les dispositions de l'article 23 bis de la loi sur l'organisation de l'administration fédérale (R.S. 1, 247).

II. Décisions du Service fédéral du contrôle des prix

ART. 22. – Les décisions du Service fédéral du contrôle des prix portant sur des loyers ainsi que sur des frais de chauffage et d'eau chaude peuvent être déférées dans les trente jours dès leur notification à la Commission fédérale de recours en matière de loyer. La procédure est régie par le règlement de la Commission fédérale de recours en matière de loyers, du... 1953.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Requêtes et recours

Les requêtes adressées avant le 1er janvier 1954 à une autorité cantonale sont traitées d'après les dispositions en vigueur jusqu'ici, tant en ce qui concerne le fond que la procédure.

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

Vingt et un pays d'Europe ont pris part à la VIIe session du Sous-comité de l'habitat

La session qui, dans l'histoire du Sous-comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe a été la plus fertile en heureux résultats, s'est tenue au Palais des Nations pendant la première semaine d'octobre. Elle a eu cela de particulièrement remarquable que ses travaux ont été suivis par les représentants de vingt et un pays d'Europe [1] et de dix organisations intergouvernementales et non gouvernementales. De nombreuses discussions se sont déroulées, dans une atmosphère excellente sur d'importantes questions de politique générale intéressant le logement en Europe.

Après avoir entendu le discours d'ouverture de M. Burinsky, secrétaire exécutif par intérim de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe, le Sous-comité, à l'unanimité, a élu président M. E. Humphreys (Irlande) et vice-président M. J. Gorynski (Pologne).

Dans son étude d'ensemble de la situation de l'Europe en matière de logement, le sous-comité a débattu des questions de politique générale qui, en matière de logement et de construction, sont d'une importance primordiale pour les gouvernements, à savoir, la politique générale des crédits et subventions, la politique des loyers, les mesures que prennent les gouvernements pour réduire le coût de la construction et favoriser son intensification.

La politique des loyers dans les pays d'Europe, question qui, dans certains pays, a fait l'objet d'importantes controverses, a été examinée de façon détaillée au cours des débats. Le sous-comité y a consacré une grande partie de la session, et presque toutes les délégations y ont pris part. A la suite de son étude, qui était fondée sur le rapport du secrétariat (voir communiqué de presse N° ECE/HOU/18), le sous-comité a formulé et adopté une série de conclusions générales sur des questions de principe, à savoir :

1. La politique des loyers doit être considérée comme faisant partie intégrante de la politique du logement ; elle doit notamment être liée étroitement à la politique suivie en matière de subventions, aux taux d'intérêt pour les prêts accordés à la construction, aux mesures prises pour réduire le coût réel de la construction, et enfin au niveau des salaires.

2. Il est souhaitable d'aligner, dans la mesure du possible, les loyers des logements qui présentent sensiblement les mêmes caractéristiques et le même degré de confort.

3. Dans les pays où ces alignements se traduisent par une augmentation progressive des loyers demandés pour les maisons de construction ancienne, il est essentiel de prendre des mesures d'ordre social qui permettent à toutes les catégories de la population de faire face à une augmentation des loyers.

4. Le sous-comité n'est pas parvenu à exprimer de conclusions générales sur la façon dont il faudrait répartir, pour les maisons de construction ancienne, le produit de l'augmentation des loyers. Dans certains cas, il serait opportun d'employer une partie du produit de cette augmentation à fournir des logements aux groupes de population dont le revenu est le plus faible, et à indemniser ceux qui seraient appelés à subir les répercussions du relèvement des loyers, les familles nombreuses, par exemple ; dans d'autres cas, il serait légitime que le propriétaire bénéficie de cette augmentation, en compensation de la hausse du coût de l'entretien et des réparations ; dans d'autres cas encore, il pourrait être judicieux d'utiliser une partie du produit de l'augmentation des loyers pour réduire les charges que représentent les subventions.

5. Une pénurie générale de logements persiste encore dans un certain nombre de pays et, tant qu'il en sera ainsi, on ne saurait envisager

[1] Albanie, Autriche, Belgique, Danemark, Etats-Unis d'Amérique, Finlande, France, Zones occidentales d'Allemagne, Grèce, Hongrie, Irlande, Italie, Pays-Bas, Pologne, Roumanie, Suède, Suisse, Tchécoslovaquie, Turquie, Union des Républiques socialistes soviétiques et Yougoslavie.

ÉCOLE CANTONALE
DE DESSIN ET
D'ART APPLIQUÉ
A LAUSANNE
Dessin - Bosse - Académie - Peinture - Modelage
Anatomie - Dessin technique - Perspective
Architecture d'intérieur - Composition décorative
Gravure sur bois - Graphie - Histoire de l'art
Eau-forte - Lettres - Dessin de mode

Vve B. DROGUET
Ferronnier
Tous travaux d'art et du bâtiment
Rue de Genève 75 - LAUSANNE - Tél. 24 12 20

ENTREPRISE GÉNÉRALE
ED. CUÉNOD S. A.
GENÈVE Rue des Plantaporrêts 8
BEX Rue du Marché
Bâtiment Travaux publics
Maçonnerie - Gypserie - Peinture
Béton armé
Réparations et entretien d'immeubles

Chauffages centraux
Chauffages à air chaud pour églises cinémas, garages, villas, locaux publics, etc.
Service d'eau chaude à eau et à vapeur. Ventilation et conditionnement d'air.
ENTREPRISE GÉNÉRALE DE CHAUFFAGE
AMI ROULAZ
S. A.
Bureaux et ateliers : r. du Jura 11
Téléphone 24 10 44-45
LAUSANNE
Fabrication de réservoirs
pour tous usages - Citernes à mazout.
Brûleurs et calorifères à mazout
Soudure électrique et autogène. Tous travaux de tôlerie.
Etudes et projets sans engagement.

de supprimer le contrôle des loyers ou l'octroi des subventions à la construction ; de plus, les modifications que les gouvernements envisagent d'apporter à leur politique des loyers ne pourront se réaliser que fort lentement.

6. Dans une large mesure, les différences constatées dans la politique des loyers résultent de différences de conception dans la politique du logement en général, et de la place plus ou moins grande qu'occupe l'entreprise privée dans l'industrie du bâtiment. Il n'en reste pas moins que le problème du logement n'a pas, il s'en faut, qu'un caractère purement technique et économique ; ses aspects sociaux sont aussi très importants et les gouvernements ne peuvent les ignorer.

Le sous-comité a adopté pour ses trois groupes de travail trois programmes de travail concernant respectivement l'évolution de la politique du logement, le coût de la construction, et les statistiques du logement et de la construction. Le comité a accueilli avec une satisfaction particulière la publication du « Bulletin trimestriel des statistiques du logement et de la construction pour l'Europe », ainsi que les tentatives faites pour étendre la portée et augmenter la comparabilité des statistiques du logement et de la construction. Le sous-comité a également décidé d'examiner les possibilités d'aider les pays moins industrialisés à développer leurs programmes de logements et à en assurer la mise en œuvre.

Quant à la question du commerce des matériaux de construction et des éléments de maisons qu'ont soulevée au cours du débat un certain nombre de délégués, le sous-comité a invité les gouvernements intéressés à examiner pour ces produits leurs besoins d'importation et leurs disponibilités d'exportation, et à informer le secrétariat de toute possibilité d'échange qu'ils jugeraient bon d'étudier dans le cadre de la C.E.E.

Lors de la séance de clôture, un certain nombre de délégués, notamment ceux de la Belgique, de la France, de la Pologne et de l'Union des Républiques socialistes soviétiques, se sont félicités de l'œuvre accomplie au cours de la session, grâce à un échange de renseignements, de points de vue et de données d'expérience.

La situation économique de l'Europe

L'O.N.U. a récemment publié une étude sur la situation économique de l'Europe depuis la deuxième guerre mondiale. Le premier chapitre de ce volumineux ouvrage analyse la situation immédiatement après les hostilités. Contrairement à ce que l'on a généralement cru à l'époque, il résulte de cette étude que l'équipement industriel de l'Europe n'est pas sorti amoindri de la guerre. L'agriculture, les transports et la propriété immobilière ont souffert beaucoup plus que l'appareil de production proprement dit.

L'équipement agricole a souffert davantage de la guerre que l'outillage industriel. C'est surtout le cheptel qui a dû payer son tribut. Pour toute l'Europe, Turquie et Union soviétique non comprises, le nombre de bovidés est tombé de 102 millions de têtes avant la guerre à 90 millions de têtes en 1946-47 et le nombre de porcs est descendu de 80 millions à 51,6 millions.

Cette régression n'est pas seulement la conséquence des événements de guerre; la sécheresse a également nécessité en 1946 et 1947 l'abattage d'un grand nombre de têtes de bétail.

Le matériel de transport est également sorti fortement diminué de la guerre. Les attaques aériennes stratégiques avaient surtout pour objectif les nœuds de communications importants. L'entretien et les renouvellements indispensables avaient été négligés. En 1947, le parc de locomotives et de wagons n'atteignait respectivement que 75% et 80% de son niveau d'avant guerre en France, 90% et 85% en Belgique, 100% et 60% aux Pays-Bas, 60% et 55% en Grèce. En Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne occidentale, la flotte intérieure avait diminué d'un cinquième. Les pertes de la flotte commerciale étaient encore plus considérables : sur un tonnage brut de 44 millions en 1939, l'Europe perdit 24 millions.

Seul le trafic routier, en raison de l'achat de voitures militaires à la fin des hostilités, a pu dépasser rapidement son niveau d'avant guerre.

Les dévastations causées par la guerre à la propriété immobilière en Europe ont été très importantes. Par rapport au chiffre d'avant guerre l'Allemagne, la Pologne et la Grèce ont perdu 20% de leurs immeubles ; l'Autriche, la Belgique, les Pays-Bas, la France et la Grande-Bretagne 6% à 9% ; l'Italie 5% ; la Tchécoslovaquie, la Norvège et la Hongrie 3% à 4%. En outre, excepté dans les pays neutres, les constructions nouvelles ont été arrêtées pratiquement d'une manière complète. Avant la guerre, l'Europe construisait chaque année plus d'un million de maisons nouvelles.

Pour toute la période qui s'étend de 1940 à 1947, on a seulement bâti 2,5 millions d'immeubles.

Outre les dévastations causées par la guerre, évaluées à 10 millions de maisons, il y avait encore un déficit dans le domaine des constructions nouvelles évalué à 6 millions d'immeubles, c'est-à-dire au total, environ 16% du nombre total d'habitations en Europe.

(Le Coopérateur suisse.)