

Fondation du logement ouvrier, Lausanne

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **6 (1933)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119738>

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.

complètes qui ont amené à préconiser l'application d'un ancien principe de régime foncier: le droit de superficie. Ce système est en vigueur dans nombre de villes européennes, mais surtout en Angleterre. Il permettra à la communauté de récupérer les bénéfices créés par la revalorisation du quartier.

Nous reviendrons plus tard sur cette question.

Conclusions.

Comme les projets représentent deux tendances opposées, il apparaît bien qu'une expertise impartiale, par des spécialistes choisis hors de Genève, et peut-être au delà de nos frontières, constituerait une solution loyale, capable de satisfaire les partis en présence, tout en déchargeant les pouvoirs publics d'une grave responsabilité. HI.

Fondation du logement ouvrier, Lausanne.

Le Conseil de la Fondation du Logement Ouvrier a tenu son assemblée générale le 30 janvier, sous la présidence de M. F. Ribî.

Le rapport annuel, présenté par le président, constate la marche satisfaisante des affaires dont s'occupe cette utile fondation. Les relations entre les organes dirigeants et les autorités municipales, d'une part, les locataires des logements offerts aux familles nombreuses ou nécessiteuses, d'autre part, ont été, en général, assez faciles.

Les projets de constructions.

Le projet d'utilisation d'un terrain, sis au nord de l'ancienne usine à gaz, à Ouchy, pour la construction d'un groupe d'habitation, a dû être abandonné, la Commune ayant estimé que le terrain devait être réservé pour une autre destination.

De nouveaux pourparlers ont été engagés et, après avoir examiné divers terrains offerts par la Municipalité, le Conseil de la Fondation a porté son choix sur une parcelle sise à l'Avenue de Tivoli, dans un quartier qui conviendrait parfaitement à la construction de logements économiques.

Un avant-projet, accompagné d'un plan financier, a été présenté à la Commission des Logements. Mais l'autorité municipale ne s'est pas encore prononcée et ses propositions devront être soumises encore au vote du Conseil Communal.

Il s'agirait d'édifier un groupe de cinq maisons locatives, contiguës, renfermant 63 appartements de 1, 2 ou 3 pièces, cuisine et bain, qui se loueraient, respectivement à raison de fr. 420.—, 540.— et 660.—. Le coût de l'entreprise est devisé à fr. 670.000.—.

L'aide communale.

Comme pour les précédents groupes, la Fondation du Logement Ouvrier devrait pouvoir compter sur la cession gratuite du terrain et sur un prêt hypothécaire, en 2^{me} rang, de la Commune, au taux de 2 1/2 % (amortissement compris).

La pénurie de logements économiques.

Lorsque les derniers logements construits à la Borde ont été mis en location, il y a eu 51 demandes pour 18 appartements disponibles. C'est dire qu'il reste encore à faire pour répondre aux besoins de la population.

L'œuvre accomplie.

La fondation du Logement Ouvrier loge actuellement, dans son groupe de la Borde, 48 familles avec 120 enfants. Le président a fait remarquer que la tâche du surveillant-concierge n'était pas toujours facile. Néanmoins, on n'a eu de contestations sérieuses qu'avec deux des locataires. Il n'y a eu que six mutations, dont deux rendues obligatoires par l'attitude des locataires.

Le caissier, M. H. Bovey, a présenté les comptes de l'exercice écoulé. La perception des loyers, toujours plus difficile durant les mois d'hiver, s'est effectuée de manière satisfaisante. Les locataires font en général montre de bonne volonté. Les pertes de loyers ont été de fr. 385.— en 1931, de fr. 515.— en 1932.

Le rapport des vérificateurs, MM. Piguet et Poncey conclut à l'approbation des comptes et propose au Conseil de donner décharge au caissier, en le remerciant.

Une baisse éventuelle des loyers, correspondant à la diminution des intérêts hypothécaires, a été discutée. Mais le Conseil s'est rendu compte que cette baisse serait insignifiante, et qu'il valait mieux constituer, si possible, une petite réserve pour pouvoir faire face aux pertes de loyers, inévitables en temps de crise.

Le bénéfice de l'exercice a été versé au fonds d'entretien des immeubles et à l'amortissement des obligations émises auprès des entrepreneurs.

Le bureau de la Fondation du Logement Ouvrier est composé de MM. F. Ribî, président, Dr. Châtenay, secrétaire, H. Bovey, régisseur.

Voici le résumé des comptes de l'exercice 1932:

PROFITS ET PERTES	
DOIT	
Loyers encaissés	Fr. 24.440.—
Intérêts actifs	» 852.20
Loyers dus	» 957.50
	Fr. 26.249.70
AVOIR	
Intérêts passifs	Fr. 14.445.40
Amortissements	» 2.242.85
Loyers perçus en avance	» 802.50
Frais généraux	» 3.480.68
Factures 1932 dues	» 503.50
Bénéfice avant versement au fonds en- retien	» 4.774.77
	Fr. 26.249.70

BILAN

ACTIF	
Immeubles	Fr. 321.578.70
Compte de construction	» 169.756.90
Avoir chèques postaux	» 1.502.20
Avoir en banque	» 27.933.50
Loyers dus	» 957.50

Fr. 521.728.80

PASSIF

Capital social	Fr. 26.450.—
Hypothèques	» 469.319.90
Obligations émises	» 8.705.—
Fonds de réserve	» 11.170.48
Dû au caissier	» 2.65
Loyers perçus en avance	» 802.50
Factures 1932 dues	» 503.50
Bénéfice avant versement au fonds en- retien	» 4.774.77

Fr. 521.728.80

Rapport de la Commission des loyers.

adressé au Département fédéral de l'Economie publique.

La rédaction de « L'Habitation » a récemment communiqué un résumé du rapport de la Commission fédérale chargée de l'étude de la question des loyers en Suisse. Ce rapport, déposé en date du 21 octobre 1932, mérite une publicité étendue, étant donné qu'il est le résultat de discussions contradictoires des représentants des locataires, des propriétaires et du gouvernement.

Constatations

(première partie du rapport)

I. L'indice des loyers.

La commission a tenu tout d'abord à établir si les loyers peuvent être considérés comme exagérés, dans les conditions économiques actuelles, et, dans l'affirmative, à examiner de quelle façon il serait possible de favoriser ou de hâter leur réduction.

Nous ne disposons pas de chiffres absolus récents sur les loyers dans l'ensemble de la Suisse. Nous sommes ainsi privés de renseignements sur l'importance des loyers, en tant que facteur du coût de la vie en général. En revanche, nous possédons, pour l'époque qui s'étend de l'avant-guerre jusqu'à nos jours, des chiffres sur les **fluctuations** subies par les loyers. Ces chiffres, comparés à ceux indiquant les mouvements des prix des autres groupes de dépenses, nous donnent de précieux éclaircissements sur la question. L'indice du coût de la vie calculé par l'office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail, et qui comprend aussi les loyers, accuse, par rapport à 1914, le point de départ étant indiqué par 100, les fluctuations suivantes:

		Alimentation, combustibles, vêtement	Loyer	Indice total
Juin	1914 . .	100	100	100
Moyenne de	1916 . .	138	101	131
»	» 1918 . .	228	111	204
»	» 1920 . .	249	127	224
»	» 1922 . .	169	146	164
»	» 1924 . .	172	155	169
»	» 1926 . .	161	166	162
»	» 1928 . .	157	176	161
»	» 1930 . .	152	184	158
»	» 1931 . .	141	186	150
Mars	1932 . .	130	187	142
Juin	1932 . .	125	187	138
Septembre	1932 . .	123	187	136

Il ressort ce qui suit de ces chiffres:

a) Pendant la période de renchérissement de guerre et d'après-guerre, les loyers ont augmenté à une allure sensiblement plus lente que les autres prix. Cette augmentation ne s'est toutefois arrêtée que tout récemment, tandis que les prix, dans les autres groupes, accusent depuis 1921, mais notamment depuis le début de 1930, une chute importante.

b) Actuellement, le renchérissement sur les loyers est sensiblement plus fort que sur les autres prix.

En faisant cette comparaison, on ne perdra toutefois pas de vue que la méthode suivie pour le calcul de l'indice des loyers, à la différence de celle qui est appliquée pour l'indice des autres groupes, ne tient pas compte seulement des modifications des prix, mais aussi des modifications du genre de vie. L'augmentation du confort et le nombre toujours croissant des appartements neufs et chers neutralisent plus ou moins, selon les localités, les effets qu'une diminution des loyers aurait sur l'indice général. Il y a néanmoins lieu de constater que les loyers sont actuellement très élevés par rapport aux autres prix. Remarquons cependant que les loyers ne varient pas aussi rapidement que les autres prix. Cela provient de ce que leur niveau ne s'établit pas en fonction immédiate du marché, mais dépend, en premier lieu, des frais de construction des logements bâtis à une époque où le niveau des prix était différent. En outre, la production de logements n'agit sur le marché qu'à échéance assez lointaine et à la condition seulement que le nombre des logements nouveaux offerts soit assez grand par rapport au nombre total des appartements d'une localité donnée, il faut en outre que ces logements soient d'une grandeur correspondant aux besoins de la population. La baisse des loyers ne suit donc la réduction générale des prix qu'avec un certain retard, de même que la hausse des loyers a retardé aussi sur l'augmentation des autres prix.

Ce qui a beaucoup contribué au fort renchérissement des loyers, c'est que les appartements construits avant la guerre, qui étaient encore relativement bon marché, se sont mis au niveau des loyers des appartements neufs. Cette égalisation a souvent été la résultante de la transformation