

Chronique - Communiqués - Divers

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **8 (1935)**

Heft 10

PDF erstellt am: **29.06.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Assemblée générale du 21 septembre 1935

de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

Présidence : M. Arthur Freymond. Présents : une quinzaine de membres et délégués parmi lesquels MM. Weiss, municipal, Messerli, médecin-chef du Service communal d'hygiène, Haemmerli, architecte de la ville, tous trois représentants la Municipalité de Lausanne ; MM. Du Pasquier, Burklin (Société coopérative d'habitation de Genève), Bovay (Société coopérative d'habitation de Lausanne), Meuwly (Ville de Fribourg), Jaquet (Coin de Terre, Genève).

La séance est ouverte à 11 h. 40 à la Salle des commissions au Comptoir suisse. M. Veillard donne lecture du procès-verbal de la dernière assemblée ; il est accepté. Puis le trésorier fait son rapport. L'effectif a sensiblement diminué ; certaines communes se sont vues obligées de donner leur démission. Il a fallu restreindre les dépenses au strict minimum. De quelle manière, demande le caissier, pourrait-on intéresser d'autres milieux à l'activité de l'union ? Après rapport des vérificateurs des comptes, les comptes sont acceptés.

Rapport présidentiel. — Notre association traverse une double crise : une crise financière et une crise de la construction. Cette année, le ralentissement de la construction est très sensible dans toutes les villes de la Suisse romande, à Lausanne avant tout. On ne peut se désintéresser du problème du logement, même si celui-ci préoccupe d'une façon moins immédiate, car ce qui prend son importance aujourd'hui, c'est l'organisation de l'intérieur. C'est pourquoi nous nous sommes intéressés à l'Exposition de l'aménagement intérieur du logement organisée par le Cartel romand H. S. M. au comptoir, effort éducatif qui semble atteindre son but. M. Freymond rappelle d'autre part l'initiative du Coin de Terre et se félicite de voir réapparaître les maisons familiales.

Le journal nous a posé de nouveaux problèmes du fait que l'imprimeur avait décidé de ne pas continuer. Différentes possibilités se présentaient : la liaison avec d'autres organes similaires, difficile à réaliser, ou alors celle qui fut acceptée, l'offre des Imprimeries Populaires de Lausanne qui étaient disposées à faire les sacrifices de début nécessaires. L'impression en rotogravure a permis d'illustrer richement la revue qui y a gagné en attrait. M. Freymond exprime la reconnaissance de l'association aux Imprimeries Populaires et remercie M. Hœchel, rédacteur, de toute la peine qu'il se donne. Le caractère politique des Imprimeries Populaires a pu offusquer certains membres. Ce qui importe et à quoi le comité tient, c'est que la Section romande reste maîtresse de son organe. Une autre question, plus délicate, est celle de sa présentation : la couverture du journal est nouvelle, ce que tous n'ont pas approuvé.

Elections. — M. Freymond se voit obligé de décliner une réélection, vu ses trop nombreuses occupations. M. Freymond a derrière lui bientôt quinze ans d'activité dans la section, et il a la satisfaction de communiquer que MM. Ribi et Veillard acceptent une réélection. M. Weiss exprime, au nom de toute l'assemblée, son profond regret de voir M. Freymond quitter la présidence — mais il sait que sa décision est irrévocable — et le remercie pour tout ce que la société lui doit. Il propose de désigner M. Gilliard comme successeur de M. Freymond. M. Gilliard a été longtemps secrétaire de la section et il a toute la compétence désirable. M. Gilliard se lève alors pour rappeler les débuts de son collègue et ami Freymond dans la société et lui témoigne, à son tour, sa reconnaissance et son vif regret. Il n'accepte la présidence qu'à la condition que M. Freymond reste membre du comité. M. Freymond répond aussitôt qu'il accepte cette demi-retraite.

M. Gilliard est acclamé président. Le reste du comité est nommé comme suit :

Bureau : Trésorier : M. Ribi ; secrétaire : M. M. Veillard ; membre : M. A. Freymond.

Membres du comité : MM. Chapallaz, Hœchel, Lateltin, Weiss. Un représentant de chacune des sociétés coopératives d'habitation de Genève et Lausanne ; un représentant du Jura bernois pour remplacer M. Buèche, démissionnaire.

Vérificateurs des comptes : MM. Bovay et Siegenthaler.

Aux propositions individuelles, M. Meuwly (Fribourg) exprime le vœu de voir la Confédération subventionner de nouveau les réparations apportées aux vieux immeubles, comme elle le fit en 1922 et 1923. La société ne pourrait-elle pas chercher à obtenir des communes et de la Confédération des subventions permettant d'améliorer les anciens logements, au lieu de toujours pousser à l'augmentation des logements modernes. Le Dr Messerli n'est pas d'accord. Il est arrivé à la conclusion que les immeubles devraient être obligatoirement amortis en cent ans et démolis à cette échéance. Cela résoudrait, estime-t-il, le problème du chômage. C'est, dit-il, la première assemblée qu'il honore de cette communication importante et il se propose d'entreprendre une campagne pour faire adopter son plan. M. Freymond répond qu'un tel programme a encore besoin d'être mûri et examiné sous toutes ses faces avant d'être lancé.

La séance est levée à 13 heures.

Le secrétaire : M. Veillard.

Résultats d'enquête

Le prix moyen des loyers dans l'agglomération genevoise

Il a paru utile au Département du commerce et de l'industrie de publier les résultats de l'enquête faite par le Bureau de statistique et de recensement pour déterminer le prix moyen des loyers dans l'agglomération genevoise (Ville et Carouge), de 1932 à 1935. Ont été compris dans l'enquête tous les logements occupés de trois et quatre pièces, quelles que soient leur situation et leur qualité, ce dont il faut tenir compte pour l'exposé des prix moyens, en particulier pour la catégorie A.

Les résultats confirment dans leur ensemble la baisse des loyers déjà apparente en 1933 et en 1934. Voici, comparativement à 1932 — époque où les loyers avaient atteint leur maximum — la régression progressive enregistrée au cours de ces trois dernières années :

Prix moyens — Agglomération

Catégorie A. — Logements situés dans des immeubles construits antérieurement à 1918 :

	1932	1933	1934	1935
Logements de 3 pièces	741	735	727	712
Logements de 4 pièces	1028	1021	1003	974

Catégorie B. — Logements situés dans des immeubles construits postérieurement à 1918 :

	1932	1933	1934	1935
Logements de 3 pièces	1184	1164	1123	1088
Logements de 4 pièces	1589	1557	1499	1415

De 1932 à 1935, la diminution du prix moyen pour la catégorie A est de 29 points en ce qui concerne les logements de trois pièces et de 54 points pour ceux de quatre pièces.

Respectivement cette diminution est de 96 et de 174 points pour la catégorie B.

Ces différences résultent, d'une part, du grand nombre d'appartements vacants et, d'autre part, de l'offre dépassant la demande sur le marché du logement.

Pour les immeubles modernes de construction récente, il faut également tenir compte de l'abaissement du coût des matériaux et de la main-d'œuvre. Grâce à cet abaissement, il en est résulté pour les immeubles en question des prix de location plus avantageux que ceux pratiqués il y a quelques années pour les premiers immeubles neufs d'après guerre.

Voici encore quelques renseignements sur le nombre des logements occupés de 1932 à 1935.

Catégorie A. — Logements situés dans des immeubles construits antérieurement à 1918 :

	1932	1933	1934	1935
Logements de 3 pièces	11,966	11,686	11,168	10,892
Logements de 4 pièces	7,620	7,362	6,890	6,725

Catégorie B. — Logements situés dans des immeubles construits postérieurement à 1918 :

	1932	1933	1934	1935
Logements de 3 pièces	2,865	3,654	4,279	4,662
Logements de 4 pièces	1,720	1,833	1,980	2,268

Ces chiffres sont significatifs. La clientèle tend de plus en plus à abandonner la construction ancienne pour la nouvelle. Toutefois, lorsque les ressources le permettent, les anciens immeubles sont transformés et remis à neuf, ceci dans le but de lutter contre la concurrence des habitations de construction récente et dotées d'installations modernes.

(Communiqué.)

Association coopérative immobilière

« La Maison ouvrière »

Extrait du rapport de l'année 1934

Mesdames et Messieurs,

En date du 21 mars 1935, le nouveau bâtiment de La Maison ouvrière situé en Bellevaux-Dessus, a été inauguré. Nombreuses sont les personnes qui ont visité avec intérêt les nouveaux appartements mis à la disposition de locataires étant dans une situation financière difficile.

Comme vous le savez, les bénéficiaires des nouveaux appartements créés par notre association se recrutent principalement parmi ceux qui habitent des logis insalubres, humides et privés de soleil, comme il en existe hélas encore trop dans notre ville.

Les appartements mis à la disposition des locataires se composaient de une et deux pièces. Ils sont occupés plus spécialement par des vieillards, des personnes revenues de l'étranger ayant perdu les quelques économies qu'elles avaient réalisées, et enfin de jeunes ouvriers dont les salaires sont restreints et qui veulent se créer un foyer.

Malheureusement, il n'a pas été possible de fournir des appartements à toutes les personnes qui s'étaient inscrites, et c'est avec grand-peine que l'on a dû procéder au choix des locataires. Nous saisissons cette occasion pour remercier vivement Mlle Courvoisier, infirmière, qui, avec un dévouement inlassable, a procédé aux enquêtes pour le choix des locataires.

Pendant la période de crise que nous traversons, des locataires ont beaucoup de peine à payer leur loyer, mais il faut reconnaître cependant que la plupart d'entre eux font un effort considérable pour faire face à leurs engagements.

Dans le dernier rapport qui avait trait à l'année 1933, l'exercice bouclait par un bénéfice de 18,368 fr. 83. En 1934, le bénéfice s'élève à la somme de 15,540 fr. 24. Cette diminution provient, d'une part, de la réduction de loyer que nous avons consentie à nos locataires du Groupe d'Ouchy, et, d'autre part, à une légère augmentation des dépenses, soit impôt de crise, excédent d'eau, etc.

Avant détermination du bénéfice, nous avons transféré par le débit du compte Pertes et Profits au compte Dépréciation des immeubles le montant de 7022 fr. 80. Ce virement représente comme pour les exercices précédents un amortissement de 1 1/2 % par an de la valeur des immeubles terminés qui figurent à notre bilan. Bien que déjà intéressant, cet amortissement annuel de 1 1/2 % est insuffisant. Nos efforts doivent tendre à avoir la possibilité de faire subir à notre compte Immeubles, chaque année, une dépréciation normale, soit de 1 % au minimum de la valeur de nos immeubles à notre bilan.

Dans le but de lutter contre le chômage, la Municipalité de Lausanne a étudié, avec l'aide de la Commission pour l'amélioration du logement, la possibilité de construire de nouveaux groupes d'immeubles pour des locataires habitant actuellement des logements insalubres. Trois projets sont actuellement à l'étude, dont un de ceux-ci concerne l'Association coopérative immobilière « La Maison ouvrière ».

Rappelons à ce sujet que la commune de Lausanne a fait don à notre association d'un terrain ayant une surface d'environ 4600 mètres carrés sur lequel on peut édifier trois bâtiments. Un de ceux-ci est construit et a été occupé par les locataires au mois de mars 1935, et il serait possible, cette année encore, avec l'aide de la commune de Lausanne, de construire les deux autres bâtiments.

Avant d'élaborer un projet, nous avons fait une enquête pour savoir quel était le genre d'appartements qui était le plus demandé, et nous pouvons affirmer que ce sont les appartements de deux pièces et d'une pièce et hall qui sont les plus recherchés. C'est donc sur ces bases-là qu'un avant-projet a été établi, puis soumis à la Commission de l'amélioration du logement accompagné d'un plan financier.

Dans ce nouveau groupement, il est prévu 48 appartements de deux pièces et 16 appartements de une pièce. Dans chaque appartement il existe un hall et un local avec toilette et douche, ainsi qu'un balcon.

Le plan financier pour ces deux bâtiments s'établit comme suit :

Coût de l'opération.

Terrain, cédé gratuitement	Fr.	—.—
Coût des bâtiments 2 x 8400 m ² à 38 fr.	»	638,400.—
Travaux extérieurs	»	16,000.—
Participation unique aux frais d'entretien, soit 3 % du coût de construction	»	19,600.—
Coût total	Fr.	674,000.—

Capitaux investis.

Hypothèque en 1 ^{er} rang 55 % de 654,400 fr.	Fr.	359,920.—
Hypothèque en 2 ^{me} rang, soit prêt communal, 40 % de 654,400 fr.	»	261,760.—
Part de la société, 5 % de 654,400 fr.	»	32,720.—
Capital versé à fonds perdu par la commune de Lausanne, comme participation unique aux frais d'entretien	»	19,600.—
	Fr.	674,000.—

Revenu locatif.

48 appartements de deux pièces, hall et toilette, loyer mensuel, 45 fr.; loyer annuel, 540 fr.	Fr.	25,920.—
16 appartements de une pièce, hall et toilette; loyer mensuel, 35 fr.; loyer annuel, 420 fr.	»	6,720.—
64 appartements	Fr.	32,640.—

Charges annuelles.

Intérêt hypothécaire 1 ^{er} rang : 359,920 fr. à 4 1/4 %	Fr.	15,296.60
Amortissem. hypothéc. 1 ^{er} rang : 1 % de 359,920 fr.	»	3,599.20
Intérêt hypothécaire 2 ^{me} rang : 261,760 fr. à 2 %	»	5,235.20
Amort. hypothéc. 2 ^{me} rang : 1/2 % de 261,760 fr.	»	1,308.80
Intérêts part de la société : 32,720 fr. à 4 %	»	1,308.80
Impôts, eau, électricité, entretien, etc.	»	5,891.40
Total	Fr.	32,640.—

La construction de ces bâtiments a été approuvée par l'assemblée générale.

Bibliographie

La Maison japonaise, par Tetsuro YOSHIDA. Edition Fretz et Wasmuth, texte allemand. — 20 fr.

Voici peut-être la plus remarquable et la plus complète présentation de la maison japonaise qui ait été faite à l'Occident.

Tous ceux qu'intéressent les us et coutumes d'autres pays, mais particulièrement les architectes et ensemble trouveront dans ces ouvrages des révélations surprenantes. Des intérieurs modernes — selon notre esthétique européenne — se trouvent là-bas dans des palais datant du XVI^{me} siècle (Palais Katsura, à Kyoto). Les matériaux diffèrent quelque peu des nôtres; le bois et le papier jouent un rôle prépondérant. Dans le domaine de la standardisation, notre industrie du bâtiment est encore dans les langes en comparaison de ce que poursuit l'entreprise japonaise dès le XVII^{me} siècle. Rien d'étonnant à ce que l'industrie japonaise arrive à battre à plate couture nos fabricants.

En résumé, un ouvrage recommandable à tout architecte.

Exposition permanente de la construction

A fin juin de cette année a eu lieu à Zurich l'inauguration d'une exposition permanente dans laquelle les produits manufacturés, utilisés dans la construction, sont exposés. Il s'agit, naturellement, d'une sélection des matériaux et des objets les plus utiles et les plus caractéristiques dans le domaine de la technique. Les locaux sont accessibles au public et seront surtout visités par les gens du métier qui pourront montrer aux propriétaires désireux de faire construire ce qui peut les intéresser particulièrement pour leur nouvelle maison. Il est évident qu'une telle collection présente un intérêt plutôt local, mais il est indéniable qu'elle répond à un besoin qui existe dans tous les centres un peu importants de notre pays.

Dans le cas particulier, il s'agit d'une entreprise privée, mais il nous semble que nos villes de la Suisse romande pourraient faire de même sur une base plus rationnelle: nos écoles techniques et les groupements d'architectes, ingénieurs et entrepreneurs n'auraient qu'à s'entendre pour obtenir, si possible gratuitement, des locaux qui seraient mis à disposition par les pouvoirs publics. Une légère taxe sur les objets exposés (à titre de publicité) permettrait d'entretenir ces locaux et de les faire surveiller par un technicien capable de donner les explications voulues. Ce serait, en fait, un musée vivant et bien actuel pour l'enseignement de la construction; le grand public même ne manquerait certes pas de s'intéresser aux dernières nouveautés qui touchent au confort et à l'agrément de l'habitation.