

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 1 (1928)

Heft: 4

Artikel: Le Logement et la santé

Autor: Montandon

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-118884>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

17. Taxes, estimation, etc.	332.15
18. Terrain	1342.—
19. Travaux extérieurs	1225.80
20. Plantations	721.75
21. Intérêts et divers	319.—
Total fr.	16.355.—

Plus value pour installation de mansarde: fr.	500.—
Prix du mètre carré de surface construite	fr. 354.15
Prix du mètre carré de surface utile	fr. 245.20
Prix du mètre cube (normes S. I. A.)	fr. 45.70

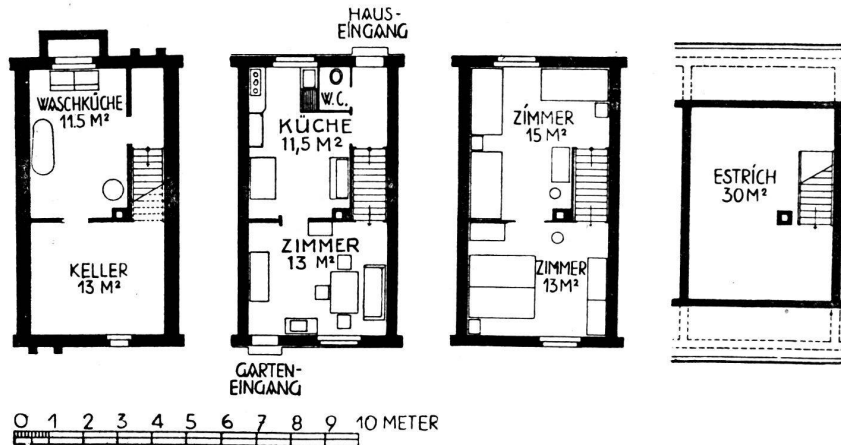
Plan financier pour une maison	
1 ^{ère} hypothèque 9500 à 5¼ %	= 546.25
2 ^e hypothèque 4500 à 6 %	= 270.—
Capital 2555 à 4 %	= 94.15
16.355	910.40

Charges annuelles

a) Intérêts hypothécaires	910.40
b) amortissement 1 ^{ère} hyp. (3%)	165.55
c) fonds de réserve	81.75
d) Impôts, assurances	44.30
fr. 1200.—	

Prix de vente d'une maison entre bâtie 16355.—
 Prix de vente d'une maison d'angle 25288.—

Ce type de maison a été très apprécié par une certaine classe de la population. Aussi au printemps 1926, a-t-on entrepris la construction d'un deuxième groupe de 22 maisons qui a été terminé en octobre de la même année. Les acheteurs sont pour la plupart de petits fonctionnaires de l'Etat, et des ouvriers à salaire fixe qui préfèrent être propriétaires plutôt que de se soumettre aux engagements qu'exigent les coopératives et aux conditions imposées dans les logements construits par l'Etat.



Plans des étages

Le Logement et la santé

(suite et fin).

Nous pouvons dire sans hésiter que les cités jardins valent par leur rendement économique, social et moral dix fois les capitaux que l'on a consacrés à leur établissement. Or, quelles difficultés rencontre-t-on à multiplier les cités-jardins? Ce ne sont pas les terrains qui font défaut, il y en a dans chacun de nos cantons, c'est avant tout une question d'intérêts de capitaux. Trouvez le moyen de disposer de capitaux importants avec un rendement minime de 1 à 2% et l'obstacle est levé. Vient ensuite la question du transport rapide et bon marché, trains ou tramways, bicyclettes si la distance n'est pas grande et si le terrain n'est pas accidenté; à Lausanne les tramways vont fort bien et les bicyclettes assez mal, à Genève il y a 40.000 cyclistes et les tramways ne battent que d'une aile.

Chaque fois qu'il est question d'organisation, on pense avec raison à ce qui se fait en Suisse allemande ou en Allemagne, or nous sommes heureux de pouvoir citer ici ce que l'on a obtenu récemment comme résultats dans le plus dévasté des territoires français, nous voulons parler du Département du Nord et du travail accompli par la Compagnie du Nord:

Nous extrayons ce qui suit d'un rapport présenté en 1923 par M. Dautry, ingénieur en chef du service de la voie: «C'est parce que le réseau du Nord a vu de trop près les dangers que couraient ses agents et leurs familles dans des gîtes de fortune, c'est parce qu'il a été persuadé que la clef des problèmes techniques, moraux et sociaux qu'il avait à résoudre était le logement, qu'il a construit

onze mille maisons décentes avec terrain de cultures et non pas onze mille abris de fortune posés sur des décombres. Car, attentif aux conséquences des nouvelles lois sociales et spécialement de la loi de huit heures le Réseau s'est en effet efforcé d'en corriger les inconvénients et d'en réaliser les avantages en donnant à ses agents non seulement un logement agréable où ils aient plaisir à vivre 16 heures chaque jour, mais encore le moyen d'utiliser leurs loisirs et de ne pas le passer à l'estaminet. Faire des agents et de leur famille des populations mi-industrielles, mi-rurales, c'était leur conserver les anciennes vertus du paysan français, leur donner le moyen de s'occuper, de se délasser, les fortifier et leur procurer un revenu supplémentaire. Tous ces jeunes Normands, Picards, ou Flamands, embauchés à l'atelier ou sur le rail, après la guerre, sont ainsi restés au contact de cette terre que leurs ancêtres ont cultivée et qu'eux-mêmes ont remuée et défendue. Le jardinage est maintenant pour eux un revenu et un sport apprécié. Tout compte fait, le jardinage, sport très français, ne vaut-il pas mieux que le football ou le cricket anglais? C'est avec l'approbation et, pour une partie avec l'aide provisoire de l'Etat, sans se laisser décourager par l'indifférence, ni arrêter par les critiques et mêmes par certaines hostilités, que le Nord a bâti, en deux ans et demi ses onze mille maisons entourées chacune d'un jardin de quatre à cinq ares.

312 millions ont été consacrés à l'édification de ces 4727 maisons en bois et de ces 6193 en dur. Plus de 20 millions à des logements isolés, au total 530 millions.

800 hectares ont été employés à la construction de ces villages nouveaux, de ces cités-jardins.

Sur ces 800 hectares, ce n'est pas seulement l'oxygène, le soleil et le toit qui ont été procurés à toutes les familles, c'est aussi du confort, de la beauté, un ensemble de conditions telles que les fautes de service sont plus rares qu'avant la guerre, l'ivrognerie beaucoup moins fréquente, les démissions moins nombreuses qu'elles ne le seraient dans les régions où manque la main d'oeuvre, la natalité augmentée et la mortalité diminuée. Aucune de ces 11 mille maisons, si appréciées et si recherchées, n'est faite pour les ménages à cent maisons. Toutes comprennent au moins quatre pièces, salle commune, chambre de parents, chambre de garçons, chambre de filles, et même plus d'un dixième, soit près de 1200, attribuées aux familles très nombreuses, comprennent cinq ou six pièces.

Une voirie soignée, le tout à l'égoût, l'eau potable à discrétion, l'électricité dans toutes les pièces, procurent un confort moderne très goûté, aussi bien dans les sept villages de cinquante à cent maisons, que dans cette véritable sous-préfecture qu'est Tergnier avec ses 1100 maisons et sa population de plus de 4000 habitants. Ces maisons édifiées dans les étés de 1919 à 1921 sont habitées actuellement par 11074 cheminots et 14000 enfants dont 944 de moins de un an, 5750 de moins de quatre ans, 9789 de moins de 15 ans. C'est une fraction importante du personnel du réseau qui va nous permettre des comparaisons intéressantes.

Les loyers de nos maisons sont peu élevés (840 francs par an) et le revenu net des 512 millions engagés dans cette affaire à l'époque où les prix de construction étaient maxima n'est que de 1%. Mais tous les revenus d'une industrie ne sont pas ceux que paient le caissier; il y a des revenus que l'homme d'Etat comme l'industriel, le financier comme l'actionnaire, et même le simple citoyen qui se contente d'être soldat, de voyager, de vendre, d'acheter ou de travailler ne peuvent ignorer.

Le premier de ces revenus indirects de nos cités-jardins c'est, pour le Réseau, un personnel attaché à son service, qui l'aime, le fait correctement et a été, dans des heures graves, d'une fidélité absolue. Le second, c'est pour le pays, un trafic satisfaisant comme prix, sécurité et régularité. La certitude d'avoir les transports dont l'industrie, le commerce, la mobilisation ou la guerre ont

besoin. Le troisième, et c'est celui sur lequel je veux m'arrêter, c'est une mortalité totale qui n'est que de 48 pour 10.000, alors que pour la France, elle atteint 176 et une natalité de 501 pour 10.000 ce qui dépasse de plus de la moitié le chiffre de 194 représentant la moyenne française. 501 pour 10.000, 5,01 pour cent. Retenez bien, Messieurs, ce chiffre de 5,01% qui ne figure pas au bilan annuel de la Compagnie. C'est le dividende de la natalité du Réseau du Nord. Pourquoi vous tairai-je, d'ailleurs, que ce dividende de natalité n'est qu'un dividende de début, un dividende de mise en route de nos jeunes cités! Il s'accroît chaque année et, déjà, les vieilles cités, — j'entends celles qui ont trois ans — donnent des super-dividendes.

Nous sommes heureux de donner tout cela en exemple à ceux qui dans notre pays se préoccupent de ces questions de logement et de leurs rapports avec la santé, avec l'hygiène sociale et morale de la population.

Comme nous, vous sentez que là est la solution normale de la question du logement; mais quelle infime fraction d'heureux compte-t-elle à l'heure actuelle en comparaison avec les chiffres écrasants des miséreux mal logés dans les grandes villes.

Si l'on admet qu'un ouvrier ne peut consacrer plus du sixième de son revenu total à son logement, demandez-vous comment vous feriez pour vous loger hygiéniquement vous et votre famille avec un gain journalier ne dépassant pas huit à dix francs par jour, ce qui est fréquent dans notre pays, ou présentons la question autrement: quels locaux trouvez-vous à louer au prix annuel de cent à cent vingt-cinq francs la pièce?

L'initiative privée peut-elle résoudre ce problème? oui, puisque les dames de Rouen citées ci-dessus nous l'ont prouvé, mais cela est bien difficile. Ce ne sera qu'à l'aide de puissantes compagnies financières désintéressées, s'il en existe, ou de la communauté que l'on arrivera à trouver le remède à cette situation angoissante pour une partie importante de notre population qui souffre dans son état physique et moral de l'insuffisance du logement.

Et dire que nous gaspillons en Suisse tant d'argent en alcool! Qu'attendons-nous pour récupérer ces capitaux mal employés, au profit de nos oeuvres sociales, contre la tuberculose et pour le meilleur logement?

Dr. Montandon.

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

(Fin)

Un inspecteur des logements ou, ce qui serait mieux encore, puisqu'il s'agit de la tenue des habitations, une inspectrice des logements, ne doit intervenir que s'il est en présence de plaintes justifiées ou s'il a connaissance d'un état de fait, qui risque d'être, tôt ou tard, dangereux. En règle générale, le personnel de surveillance est informé par les réclamations des intéressés. Dans la plupart des cas, il parvient à remédier aux inconvénients qu'on lui signale, ou du moins à en réduire les effets fâcheux en montrant au locataire comment il doit utiliser son logement.

Il va sans dire que la bonne tenue du logement dépend en première ligne du genre de vie des habitants. L'activité des offices publics doit donc s'exercer avant tout dans le domaine moral et social. Etant données les répercussions qu'ont sur le développement et la prospérité de la communauté, l'état sanitaire et moral de ses membres, il paraît indiqué que les pouvoirs publics interviennent en ces matières. La surveillance officielle des logements n'aura toutefois de véritable effet que lorsque la loi sur la tuberculose entrera en vigueur. A ce moment elle pourra s'exercer sur un champ d'action beaucoup plus étendu. Je ne pourrais mieux faire que de citer à

cette place les paroles prononcées par M. Muller, président de la ville de Bienne, dans son discours de bienvenue à l'assemblée annuelle de l'Union suisse pour l'amélioration du logement: «Aucune famille ne peut s'épanouir dans un mauvais logement. Tous ceux qui se préoccupent de la conservation de la famille ne peuvent se désintéresser de la question du logement. Nous faisons annuellement de grands sacrifices financiers pour l'école et le sport, pour la lutte contre la tuberculose et l'alcoolisme. Quand comprendrons-nous que ces sommes sont dépensées en vain tant que des milliers de citoyens ne peuvent mener une existence convenable dans une demeure salubre et bien conditionnée. Pour détruire à sa racine le mal qui ronge et détruit notre peuple, il faut supprimer le taudis. La réforme du logement est le premier acte qu'il faut accomplir pour améliorer les conditions de la vie physique, intellectuelle et morale de nos populations. C'est pourquoi la question du logement se pose non seulement aux pauvres gens, à ceux qui souffrent de la pénurie des logements, mais à tous les citoyens pour qui la solidarité n'est pas un simple mot vide de sens, mais une règle de vie.» Ces paroles devraient être méditées dans tous les milieux et servir de ligne directrice à tous ceux qui se préoccupent de l'amélioration du logement.