

La question du Logement à Genève

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1 (1928)**

Heft 6

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-118889>

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.

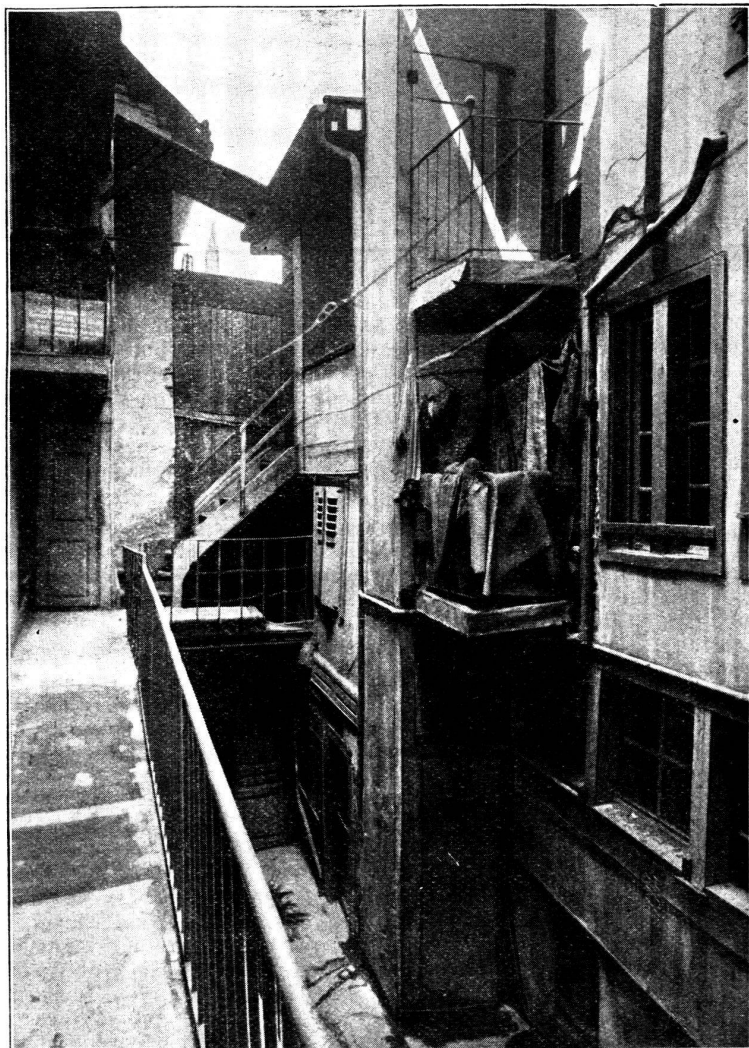
L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

REDACTION: GENÈVE
10, BOULEVARD DE TRANCHÈS
CAMILLE MARTIN, ARCHITECTE

PRIX D'ABONNEMENT
FRS. 6.—
POUR L'ÉTRANGER frs. 8.50

EDITION ET ADMINISTRATION: ZÜRICH
EDITION NEULAND S. A., Bäckerstr. 38
TELEPHONE SELNAU 13.44 - CHÈQUE POSTAL VIII 8751



En 1928:

**Une des nombreuses
cours de nos
vieux quartiers**

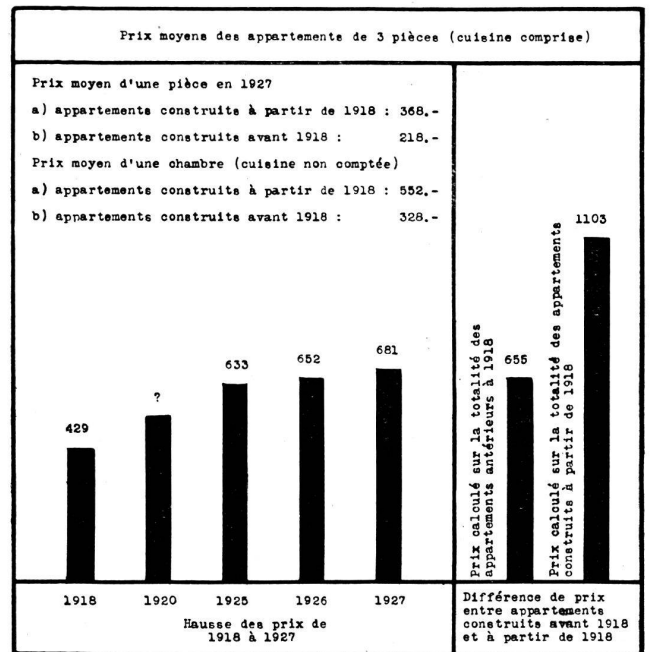
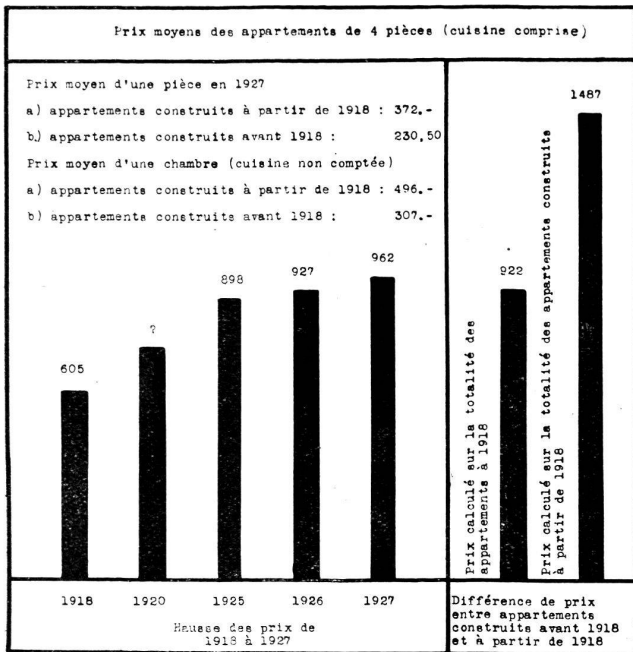
La question du Logement à Genève

Nous avons fait connaître à nos lecteurs les divers projets qui sont actuellement en discussion à Genève et dont le but est de favoriser la construction de logements à bon marché (voir nos 2 et 5 de l'Habitation). Dès lors une discussion approfondie a été engagée au Grand Conseil et une initiative populaire a réuni un nombre important de signatures (10.000 environ) en faveur du projet socialiste. Les divers arguments qui ont été avancés de part et d'autre au cours des débats ayant un intérêt qui dépasse les limites de la ville à laquelle ils étaient destinés, il nous paraît intéressant de relever ici quelques-uns des faits qui ont été apportés au cours de la

discussion et de souligner les thèses qui ont été défendues par les orateurs des divers partis.

Personne ne nie que le problème du logement se pose aujourd'hui, à Genève comme ailleurs, avec une certaine acuité. L'agitation qui se manifeste dans une partie de la population tient à plusieurs causes, de nature différente, qu'il convient de rappeler tout d'abord.

Remarquons pour commencer qu'il n'y a pas à Genève pénurie de logements, au sens propre du terme. Le nombre des logements vacants est même considérable, du moins en apparence. Dans l'agglomération genevoise, sur un total de 42681 logements, on comptait, en 1927,



1455 logements vacants, soit une proportion de 3,4% environ. Ce pourcentage anormal est dû au fait que, parmi les appartements disponibles, il en est un grand nombre qui sont inhabitables et, pour vrai dire inhabités, pour la plupart, depuis plusieurs années, en raison de leur état d'insalubrité. Si l'on fait abstraction de ces produits impropres à la consommation, le nombre des vacances réelles redevient tout à fait normal et ne dépasse pas 2%.

La crise dont on souffre aujourd'hui n'est donc pas à proprement parler une crise de quantité. Elle est due principalement à trois causes:

a) L'existence, dans les vieux quartiers, d'un très grand nombre de logements insalubres; signalés depuis fort longtemps par ceux qui s'intéressent à l'amélioration du logement, mais ignorés volontairement ou non du plus grand nombre.

b) La hausse des loyers qui se manifeste depuis plusieurs années.

c) La difficulté qu'éprouve à se loger la classe ouvrière, et particulièrement les familles nombreuses, en raison de cette hausse, le montant du loyer d'un logement normal absorbant une part trop grande du revenu du travail.

Les chiffres qui ont été présentés au Grand Conseil de Genève, pour faire comprendre la situation actuelle à ces divers points de vue n'ont pas été contestés; tout au plus s'est-il manifesté quelques divergences sur des questions de détail.

En ce qui concerne le nombre des logements insalubres qui devraient être évacués à bref délai, des données exactes ne pourront être fournies qu'au jour prochain où l'enquête ordonnée par le Conseil d'Etat sera terminée. On a avancé les chiffres provisoires de 1377 et de 1200 logements insalubres. Même dans les milieux les plus modérés, on a paru admettre que le total de un millier serait atteint. Il semble que ce chiffre peut être considéré comme un minimum.

La hausse des loyers a été étudiée de façon très précise par le bureau cantonal de statistique, pour les appartements de 3 et 4 pièces. (Nous rappelons qu'à Genève la cuisine est comptée comme une pièce). Les divers orateurs ont donc été puiser leur documentation aux mêmes sources.

Le prix moyen de location des appartements anciens et nouveaux a passé de 633 frs. en 1925 à 681 frs. en 1927, pour les 3 pièces, de 898 frs. à 962 pour les 4 pièces. Le produit des loyers de 13382 appartements de 3 pièces et de 8301 appartements de 4 pièces a passé ainsi entre 1925 et 1927, de 15.925.104 frs. à 17.098.704 frs., ce qui équivaut à une augmentation de valeur locative, sur ces deux catégories d'appartements seulement, de 1.173.600 frs. en deux ans.

L'apport de logements neufs n'exerce pas une influence très considérable sur cette hausse, attendu que, sur un total de 21.855 appartements de 3 et 4 pièces, il n'y en a que 1395 dont la construction soit antérieure à 1918.

On pourra d'ailleurs se rendre compte exactement de la hausse des loyers des logements anciens (soit d'avant 1918) à partie de l'année prochaine, car dès 1927, le bureau de statistique fait figurer séparément sur ses tableaux le prix moyen des logements neufs et celui des logements anciens.

En ce qui concerne les rapports qui existent entre le montant des salaires et le prix des loyers, voici les chiffres qui ont été avancés:

Les ouvriers qualifiés gagnent de 3600 frs. à 3800 frs. les ouvriers non qualifiés de 3000 frs. à 3100 frs. par année. L'ouvrier qualifié qui occupe un logement de 4 pièces (3 chambres et cuisine) doit ainsi prélever, sur son salaire de 3600 frs., 922 frs. (prix moyen de l'appartement ancien de 4 pièces); il lui reste pour vivre avec sa famille 2638 frs. par an. S'il peut se contenter d'un logement de 3 pièces, la somme disponible, après paiement du loyer, est de 2945 frs. La situation de l'ouvrier non qualifié est, cela va sans dire, encore moins favorable.

Evidemment, nous raisonnons sur des moyennes. Il se peut qu'au salaire du père s'ajoutent des gains d'autres membres de la famille; il se peut aussi que le prix du loyer soit au-dessous de la moyenne, mais il se peut aussi que les charges de la famille soient exceptionnelles: grand nombre d'enfants, maladie, sans parler du chômage, etc., ou que le gain soit lui aussi inférieur à la moyenne. De toutes façons, pour toutes les familles nombreuses, disposant d'un revenu de 3000 à 3800 frs. par an, la question du logement devient aujourd'hui véritablement angoissante; elle ne peut être résolue qu'aux dépens de la santé de la famille: en lui fournissant une

alimentation insuffisante, ou en la faisant vivre dans des logements de mauvaise qualité ou trop exigus.

La société ne peut plus ignorer ces déficits de l'organisation actuelle. Aussi bien personne n'a-t-il contesté la nécessité de faire quelque chose pour remédier à une situation dont les inconvénients ne peuvent être niés. Les divergences d'opinion naissent dès l'instant où il s'agit de déterminer les moyens susceptibles d'améliorer les conditions d'existence d'une partie de la population et d'en fixer l'importance.

Tous sont encore d'accord pour proclamer il est vrai qu'il faut construire des logements à bon marché, c'est à dire qu'il faut construire des logements qui seront loués à un prix inférieur à ceux qui sont demandés par l'industrie privée, travaillant dans des conditions normales. Le prix moyen de location d'une pièce, dans un bâtiment construit après 1918 est de 370 frs. Ce prix est évidemment inabordable pour les familles disposant d'un revenu annuel de 3000 à 3800 frs. par an. Il correspond à un loyer de 1487 frs. pour un appartement de 4 pièces, de 1105 frs. pour un appartement de 3 pièces. On pourrait peut-être réduire ces prix, dans une certaine mesure, en employant des méthodes de construction plus rationnelles, et en exécutant les travaux en série. Toujours est-il que l'écart entre le prix de revient d'un appartement neuf et le prix que peut payer un ouvrier recevant un salaire moyen reste considérable. En l'évaluant au montant de la différence qui existe entre le prix d'un logement neuf et celui d'un logement ancien, ce qui est un minimum, il doit être au moins de 450 frs. par appartement de 4 pièces, soit de 150 frs. par pièce, et 565 frs. par appartement de 3 pièces, soit de 140 frs. par pièce.

Il faut donc, pour équilibrer le budget d'une opération immobilière travaillant dans ces conditions, un apport annuel qu'on peut fixer à 500 frs. en moyenne par appartement de 3 ou 4 pièces (cuisine comprise).

Les deux partis qui s'affrontent au Grand Conseil de Genève, et qui se retrouvent dans toutes les assemblées du monde, reconnaissent la nécessité de cet apport, mais lui donnent chacun des noms différents. Les uns demandent à l'Etat seul de payer les frais de cet apport, c'est alors une contribution. Les autres s'adressent à la fois à l'Etat et aux établissements de crédit, c'est alors

un sacrifice. Et tandis que les uns envisagent un effort qui sera d'emblée considérable et qui demeurera permanent, les autres se contentent d'un effort occasionnel, qui pourrait au besoin être renouvelé.

Les socialistes demandent à la collectivité, ou pour parler plus exactement à la fortune privée, une contribution régulière, sous forme d'augmentation de 25% des droits de succession. Ce prélèvement supplémentaire apporterait à une caisse spéciale, celle de l'office du logement à créer, une somme d'un million par an, au moyen de laquelle il serait possible de construire chaque année un grand nombre de logements. La première année, la caisse ne disposerait que du produit des droits de successions, les années suivantes, cette source serait accrue du produit des loyers, après déduction des charges. Année après année le nombre des logements irait en croissant. L'opération se ferait donc sur des bases très larges et serait indépendante des conditions du marché de l'argent.

Les partis adverses ont paru se rallier à une solution proposée par l'un d'eux, dans laquelle la réduction du montant des loyers serait obtenue par les moyens suivants: L'Etat consentirait des réductions sur les impôts et sur certains droits fiscaux; les Communes supporteraient une part des frais d'édilité et les services industriels accorderaient des conditions spéciales pour l'installation et la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité. La collectivité, dans son ensemble, et non plus seulement la fortune privée, fournirait ainsi un premier apport. Un deuxième devrait être obtenu des établissements de crédit qui auraient à consentir une réduction d'intérêts pour les 1^{es}, 2^{es} et 3^{es} hypothèques, ces dernières étant garanties par l'Etat. L'opération projetée (à titre de premier essai) consisterait à construire 170 logements, ce qui entraînerait une dépense de deux millions. La réduction d'intérêt que devraient admettre les banques, et qui s'éleverait à 20.000 frs. par an, ainsi que les facilités accordées par l'Etat et les Communes, dont le montant n'a pas été évalué, permettraient de fixer le prix des loyers à 225 frs. la pièce. Ils'agit donc bien d'un essai, modeste il faut le reconnaître, mais surtout difficilement renouvelable, en raison de caractère exceptionnel des moyens auxquels on a dû avoir recours pour abaisser le prix des loyers. (à suivre)

Le petit logement aux Etats Unis

par H. B. Baumann, architecte à Zurich.

De grands efforts s'accomplissent aujourd'hui chez nous pour rendre les maisons d'habitation moins coûteuses à construire et à habiter, tout en les dotant de tout le confort possible. Un mouvement analogue se dessine aux Etats-Unis depuis une vingtaine d'années: on cherche à construire des logements de surface réduite, ou chaque objet trouve sa place appropriée et où la ménagère exécute son travail avec un minimum de dépense de force.

Tous les problèmes qui nous occupent depuis la guerre: recherche de capitaux pour la construction, coût de la construction et du mobilier, question des domestiques, ont été examinés aux Etats-Unis depuis fort longtemps. La simplification de l'habitation a été facilitée par le fait qu'aucune tradition ne retarde le développement naturel des choses. Nous avons beaucoup appris des Américains, au cours de ces dernières années, en ce qui concerne les méthodes de production, les moyens de communication, la réclame; dans le domaine de l'habitation nous pouvons de même recueillir des renseignements de l'autre côté de l'Atlantique.

Nous ferons ici complètement abstraction de la forme des bâtiments et de l'aspect des intérieurs, non pas que ces questions nous paraissent sans importance: mais nous estimons qu'en Europe la passion qu'on met à discuter ces questions empêche souvent l'esprit d'aborder le fond même des problèmes.

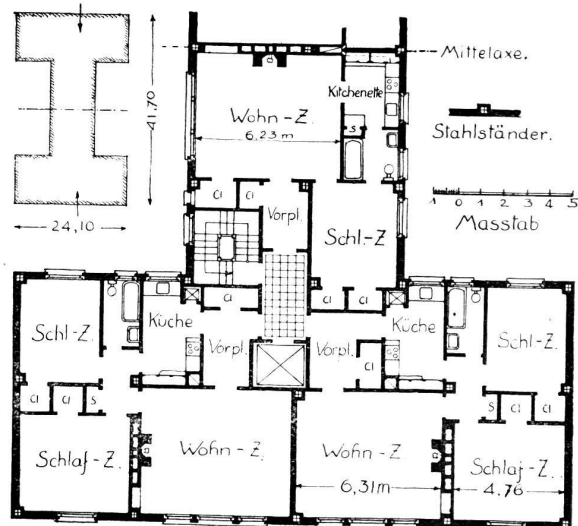


Fig. 1. Plan d'une maison locative à New-York, 12 étages. A chaque étage, 6 appartements de 2 à 3 pièces (cuisine non comprise). Construction en acier avec parois en briques A gauche en haut, plan du bâtiment complet — cl. - closet, c'est à dire armoire profonde, sorte de penderie. Wohnz. - chambre commune, Schlafzimmer - chambre de coucher, Vörpl. - Vestibule.