

Pour des logements économiques 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): **2 (1929)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-118951>

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'enseignement technique supérieur et possesseur de laboratoires d'essais a été jusqu'ici très indifférente à ces questions qui touchent pourtant d'aussi près l'économie nationale que l'hygiène publique. Les subventions accordées aux constructeurs par la plupart des Etats dans lesquels règnent une crise du logement n'ont pas été précédées par les études et les essais nécessaires pour faire rendre aux capitaux publics ainsi engagés un résultat optimal au point de vue de la qualité des logements à édifier. Le seul exemple qui mérite d'être signalé est celui de la Reichsforschungs-Gesellschaft, fondation dotée par l'Etat allemand d'une somme de 10 millions destinée uniquement à des recherches dans le domaine de l'habitation. Ceux qui connaissent les publications de cette Société ne peuvent cacher leur admiration pour le travail fécond entrepris et déjà fait dans le temps relativement court de son existence.

Quelques villes ont cependant compris que leur tâche devait également s'orienter vers ces questions et nous rappelons à ce propos le grand effort entrepris en 1927 par la ville de Stuttgart qui fit construire un certain nombre de maisons par des architectes allemands et étrangers de tendance nettement moderne. Il convenait de remémorer ce fait qui est à l'origine de la modeste manifestation zurichoise que nous présentons à nos lecteurs.

En 1927, la ville de Zurich examina la possibilité de favoriser un essai de constructions modernes qui devaient être présentées en même temps qu'une exposition d'intérieurs organisée dans les locaux du Musée des Arts et Métiers. Une Société Coopérative se déclara prête à assurer l'entreprise moyennant l'aide financière accordée à cette époque par la Ville aux sociétés analogues dont les statuts permettaient de reconnaître le caractère d'utilité publique. Cette prestation consistait en l'octroi de la seconde hypothèque. En outre la ville prenait à sa charge les frais du concours ouvert entre dix jeunes architectes en vue d'obtenir les bases du projet.

Le résultat de ce concours, jugé le 6 septembre 1927, donna les résultats suivants :

- I rang fr. 500.— H. Hofmann, architecte
- II rang 300.— M. Häfeli, architecte
- III rang 200.— W. Kienzle, architecte

Chaque participant primé ou non recevait encore une indemnité de fr. 300.—.

Pour des raisons d'ordre financier le second projet fut recommandé par le Jury pour l'exécution.

Le groupe de maisons exécutées est situé à la Wasserwerkstrasse entre cette rue et la voie du chemin de fer qui longe la Limmat. Le terrain est en forte pente et la solution adoptée doit de ce fait être considérée comme un cas particulier imposé par une topographie spéciale.

Des trois maisons constituant le groupe, les types A (voir plan) sont des habitations familiales de 5 chambres, cuisine et chambre de bonne, tandis que le type B est divisé en deux logements de 3 chambres et cuisines étagés l'un et l'autre.

En sous sol, le chauffage central et aux combles la buanderie sont des services communs.

Les décrochements de façades à l'endroit des terrasses et balcons évitent d'avoir vue sur le voisin tout en dégageant le coup d'œil vers les rives de la Limmat.

On remarquera que les sous sol sont hors du sol à la manière préconisée par l'architecte Le Corbusier, et que l'étage des chambres à coucher se trouve placé en dessous de celui des chambres habitées de jour. Cette dernière disposition se justifie par le fait que l'entrée est de plein pied avec l'étage principal et qu'il fallait éviter d'avoir l'impression de « descendre » dans cet étage.

Entre nombre de détails intéressants nous avons remarqué les parois mobiles entre salle commune et salle à manger, les fenêtres en aluminium, les portes complètement unies en bois combiné, etc. Le gros œuvre est constitué par une carcasse en béton armé avec remplissage en briques spéciales, selon le principe consistant à faire travailler chaque matériau d'après ses qualités respectives. Enfin nous ne pouvons nous empêcher d'exprimer le plaisir que nous a procuré l'aspect de ce groupe de construction dont les lignes simples et heureuses sont encore mises en valeur par une situation intéressante.

C'est un type de construction qui conviendrait aux plus belles rives de notre Léman.

Avant d'être ouverts au public les appartements furent meublés de meubles modernes standardisés à l'exception d'une maison entièrement garnie de mobilier ancien, de bonne époque, prouvant aux visiteurs que cette dernière possibilité était au besoin admissible dans une maison moderne.

Le nombre des visiteurs à cette exposition purement locale fut de 34,548. III.

Pour des logements économiques à Genève.

Texte des projets en présence soumis à la votation populaire

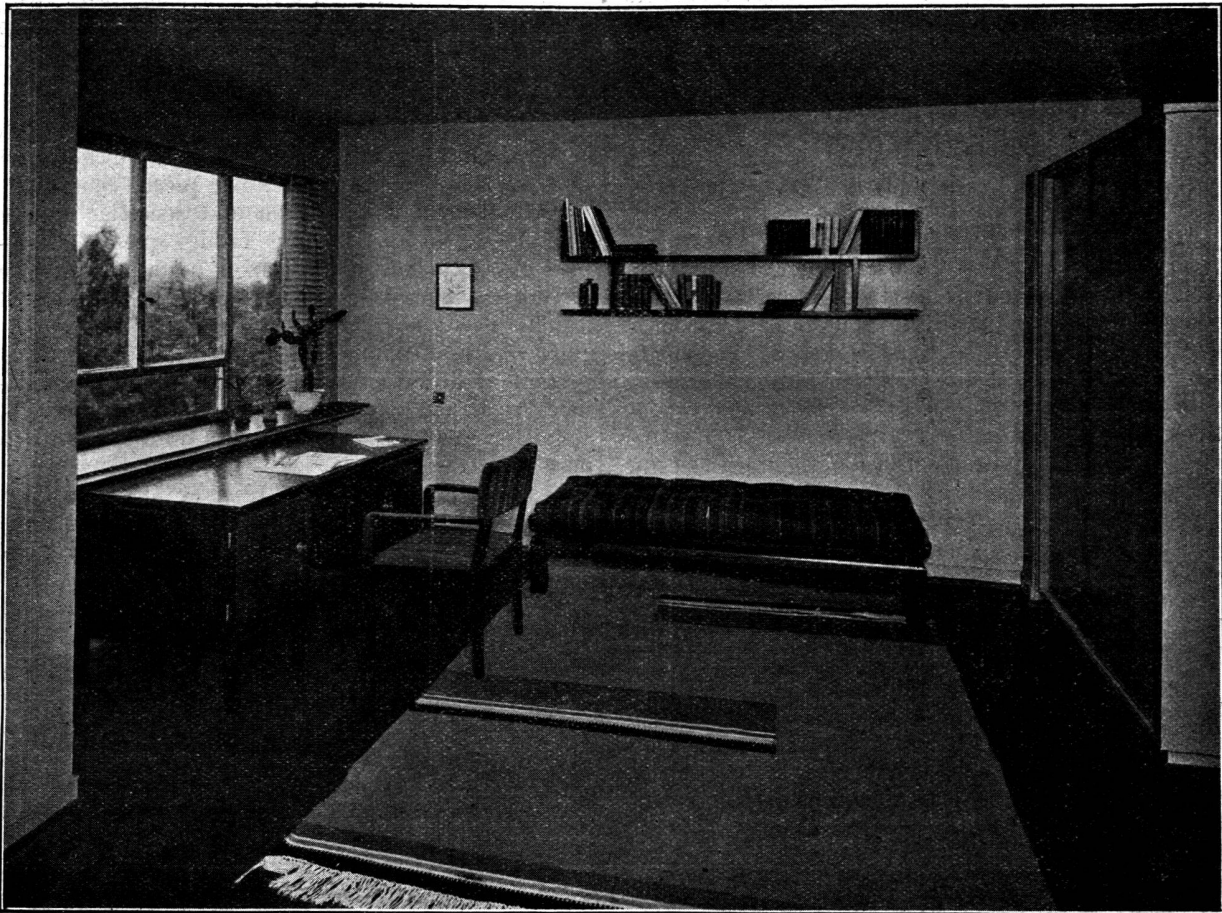
le 12 mai 1929 (le contre-projet a été accepté).

I. Projet de loi (émanant de l'initiative populaire).

Les citoyens signataires de l'initiative en vertu de l'article 2, alinéa 1, de la loi constitutionnelle du 17 juin 1905, sur le droit d'initiative, proposent au Grand Conseil le projet de loi qui suit:

LOI PORTANT CREATION D'UN SERVICE CANTONAL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Article premier. — Il est créé un Service cantonal de construction de logements dont le but est de faire construire sur le territoire du canton de Genève et au moyen de capitaux mis à sa disposition par la Caisse d'Etat, des logements salubres permettant de loger des familles nombreuses ou aux



ressources insuffisantes et de combattre, par la construction de logements nouveaux et en nombre suffisant, la hausse incessante et générale des prix réclamés à l'ensemble des locataires.

Ce service relève directement de l'administration cantonale.

Art. 2. — La rente et l'amortissement des capitaux investis par l'Etat dans la construction ordonnée par le service cantonal sont assurées par les ressources suivantes, spécialement affectées à l'accomplissement de la tâche du dit service:

a) Le produit des loyers payés par les locataires de maisons construites en vertu de la présente loi;

b) Le produit de l'impôt indiqué à l'article 3 ci-après;

c) Le produit de tous autres impôts qui pourraient être votés par le Grand Conseil dans ce but spécial; sous réserve des lois cantonales en vigueur;

d) Les sommes spéciales prélevées sur les ressources générales de l'Etat ou des communes par décisions des pouvoirs compétents;

Art. 3. — Il est perçu l'impôt suivant dont le produit est mis à la disposition du service cantonal de construction de logements;

Vingt-cinq centimes par franc sur les recettes provenant des droits de succession, d'enregistrement et de timbre.

Ne sont pas soumis à cet impôt les immeubles bâtis et non bâtis destinés à l'agriculture.

Art. 4. — Les constructions du service cantonal sont établies selon les règles de l'hygiène moderne.

Art. 5. — Le règlement d'exécution de la présente loi fixe les conditions d'attribution des logements. Au nombre de ces conditions figurent notamment:

a) Le droit de tout habitant de n'importe quelle nationalité à un tel logement, pourvu que l'intéressé soit domicilié sur le territoire du canton de Genève depuis trois années au moins;

b) La priorité est accordée aux familles nombreuses et à celles dont les ressources sont insuffisantes (salaires payés à l'heure, gains incertains, risques de chômage, etc);

c) Le règlement d'attribution des logements tient tout spécialement compte des demandes provenant de familles délogées des quartiers insalubres qui sont à démolir dans l'agglomération urbaine genevoise.

Art. 6. — En règle générale, le montant du loyer ne doit pas dépasser le 15 % du revenu familial. Le nombre des pièces attribuées à chaque famille en plus de la cuisine et de la chambre commune, n'est jamais inférieur à une pièce pour deux habitants.

Art. 7. — Sur les ressources dont dispose le service cantonal, il peut être prélevé, par des lois cantonales spéciales, des subventions en faveur des communes qui en font la demande en vue de la

construction par leurs soins, d'immeubles locatifs répondant aux conditions énumérées dans la présente loi.

II. Arrêté législatif (proposant un contre-projet).

LE GRAND CONSEIL,

Sur la proposition du Conseil d'Etat,

DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

Article premier. — Pour faciliter l'évacuation des logements reconnus insalubres par les organes compétents, le Conseil d'Etat est autorisé à encourager dans le canton la construction de logements économiques, soit au moyen d'exonération d'impôts, soit par des allocations annuelles faites aux fondations, sociétés, associations ou particuliers qui, dans un délai de deux ans dès la promulgation de cette loi, auront acquis le bénéfice des dispositions qu'elle contient et se seront engagés à construire des maisons locatives répondant aux exigences d'un cahier des charges approuvé par lui.

Art. 2. — Ce cahier des charges doit spécifier les conditions que doivent remplir les nouveaux logements créés.

Art. 3. — Les facilités accordées par l'Etat sous la forme d'exonération d'impôts et d'allocations annuelles sont limitées à une durée de vingt-cinq ans au maximum. Ces dernières partent du moment où il est constaté que les appartements répondent aux exigences du cahier des charges et peuvent être occupés.

Art. 4. — Les sociétés, fondations, associations ou particuliers disposés à entreprendre la construction de logements économiques et désireux d'être mis au bénéfice d'une allocation annuelle, d'une exonération d'impôts ou d'autres avantages analogues, doivent en présenter la demande au Département des travaux publics, en accompagnant celle-ci des plans des constructions projetées, des statuts de la société, fondation ou association et d'une justification financière indiquant entre autres l'importance, le taux et le plan d'amortissement des emprunts projetés.

Les allocations, dégrèvements d'impôts et autres avantages ne seront consentis que pour autant que les plans de construction auront été approuvés par le Conseil d'Etat.

Art. 5. — L'importance de l'allocation annuelle est fixée par le Conseil d'Etat. Ce dernier tient compte pour déterminer celle-ci de la grandeur et de la disposition des appartements, de leur situation, de leur orientation, du choix des matériaux, de l'aménagement et de la valeur des terrains et du taux des emprunts hypothécaires.

Le fonds capital versé des sociétés ou le fonds social des associations ou fondations demandant à être mises au bénéfice de la présente loi doit représenter le 20 % au moins de la somme des emprunts hypothécaires.

Art. 6. — Le loyer annuel des appartements ne doit pas dépasser les chiffres suivants:

2 pièces.	Fr. 480.—
3 pièces.	» 640.—
4 pièces.	» 800.—

Art. 8. — Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi qui entre en vigueur le

Au delà de quatre pièces, le prix du loyer ne doit pas dépasser 190 francs par pièce.

Le règlement d'application doit spécifier quelles sont les dimensions les plus faibles que les chambres et les cuisines doivent avoir pour pouvoir être considérées comme des pièces au sens du présent article.

Art. 7. — Les appartements créés en vertu de la présente loi doivent être construits plus spécialement pour recevoir soit des familles nombreuses, soit des personnes isolées et âgées ne disposant que de ressources modestes.

Les appartements seront réservés aux locataires habitant le canton depuis plus de cinq ans et pouvant fournir la preuve que leur revenu familial obtenu en totalisant les gains et les revenus des personnes habitant dans un même appartement, ne dépasse pas:

- Fr. 2000.— par an s'il s'agit de personnes isolées et âgées;
- » 2400.— par an s'il s'agit de ménages sans enfants;
- » 3000.— par an s'il s'agit de ménages ayant un ou deux enfants âgés de moins de 18 ans;
- » 3600.— par an s'il s'agit de ménages ayant trois ou quatre enfants âgés de moins de 18 ans;
- » 4200.— par an s'il s'agit de ménages ayant au moins cinq enfants âgés de moins de 18 ans.

En cas de pénurie de locataires d'une des catégories ci-dessus, le Conseil d'Etat peut autoriser que des dérogations soient apportées aux limites fixées plus haut.

Lorsque plusieurs locataires se présenteraient pour un même appartement, la priorité sera accordée aux Suisses.

Art. 8. — Les locataires dont les revenus familiaux sont inférieurs à ceux spécifiés à l'article 7 ci-dessus, peuvent demander à bénéficier de réductions sur les prix de location stipulés à l'article 6.

Les réductions accordées peuvent être comprises entre le 5 % et le 30 % des prix de location fixés; elles sont d'autant plus élevées que le revenu familial est plus faible par rapport aux chiffres indiqués à l'article 7.

Le règlement d'application de la présente loi fixera quels seront les organes chargés de recevoir les demandes de réductions présentées par les locataires et de statuer sur celles-ci.

Art. 9. — Le nombre des pièces attribuées à chaque famille, en plus de la cuisine, doit être en principe d'une pièce par deux habitants.

Art. 10. — Le contrôle des engagements pris par les sociétés, fondations ou particuliers mis au bénéfice d'allocations ou d'exonérations d'impôts est exercé par le Conseil d'Etat.

Art. 11. — Le Conseil d'Etat déterminera par

un règlement d'application les normes de fixation des allocations et les cas dans lesquels les exonérations d'impôts pourront être accordées.

La non observation par les propriétaires de la présente loi et du règlement élaboré par le Conseil d'Etat ou le mauvais entretien des immeubles pourra entraîner la suspension ou la suppression complète des allocations ou exonérations d'impôts envisagées.

Nos jardins

A partir du 15 mai, soit dès que la période des «Saints de glace» sera passée, vous pourrez semer ou mettre en terre les légumes délicats. On sème les *haricots nains* par planches de 4 à 5 lignes; ces dernières sont espacées de 40 à 50 cm. Les touffes de 6 à 7 grains se mettent à 40 cm. dans la ligne. On sème les haricots quand la terre est sèche et pour les premiers semis on ne recouvre les grains que de 3 ou 4 cm. de terre. Les *haricots à rames* se plantent vers la fin du mois par planches de 2 lignes. On met 5 à 6 grains par paquets. Les haricots *Soissons à rames* se plantent vers le 20 mai, afin qu'ils puissent arriver à maturité. Les *cardons épineux de Plainpalais* ou de *Tours* se sèment vers le 15 mai à 80 cm. en tous sens. *Cornichons et concombres* seront semés en pleine terre en lignes espacées de 80 cm. à 1 m. Après la levée on éclaircit s'il y a lieu et laisse les plants à 60 cm. dans la ligne.

Nouvelles des Sociétés.

Société coopérative d'habitation de Lausanne.

Rapport 1928.

L'année qui vient de s'écouler nous a apporté son contingent habituel de travail et de préoccupations qui ont même augmenté du fait de la mise en exploitation du nouveau groupe des Fleurettes-Mont-Tendre (16 logements) et de la construction du troisième bâtiment de ce groupe, décidée à l'Assemblée générale de 1928. Nous avons également mis sur pied la *Fondation du logement ouvrier*, créée pour construire des logements à prix réduit avec l'appui financier de la Commune de Lausanne. En effet, ensuite des tractations engagées, et selon les prévisions indiquées à la fin de notre dernier rapport, la Municipalité s'est déclarée prête à soumettre au Conseil Communal, qui l'a ratifié, un projet d'aide à la construction de logements à prix très réduits.

Il n'était pas possible à nos organes directeurs, déjà très chargés, de s'occuper eux-mêmes de ce genre de construction, financé tout différemment que nos propres immeubles. Nous avons donc choisi dans le sein de notre société sept membres qualifiés pour administrer la nouvelle fondation, et avons alloué à celle-ci, comme capital de dotation, une somme de 10,000 fr. Le président de la *Fondation du logement ouvrier* a été désigné en la personne de M. Fritz Ribi, dont l'activité dans le domaine du logement ouvrier date de longtemps, et qui met toute son expérience et son dévouement à diriger cette nouvelle société. Les autres membres sont MM. Henri Bovey, caissier, Dr. Gaston Châtenay, secrétaire, avec MM. A. Ponci, Eugène Masson, Ernest Volet et votre président soussigné comme adjoints. Nous souhaitons une activité féconde et heureuse à cette société-sœur, à laquelle notre appui et nos conseils ne feront jamais défaut. Nos architectes, MM. Gilliard et Godet, ont exécuté les plans de 30 logements actuellement en construction à la Borde et sont un sûr garant de la réussite de ce projet à l'étude depuis plus de trois ans.

Art. 12. — Il est ouvert au Conseil d'Etat pour l'exécution de la présente loi un crédit annuel de 150,000 fr., pendant vingt-cinq ans, dont 100,000 francs seront prélevés sur les fonds provenant de la dime de l'alcool mis à la disposition du canton par la Confédération, et 50,000 francs seront couverts par les recettes ordinaires du budget.

Les tomates seront mises en pleine terre vers le milieu du mois. On plante également une planche de *poireaux*. N'oubliez pas de semer les différentes sortes de chicorées soit: *Chicorée de Bruxelles*, la *Chicorée frisée de Ruffée* du de *Meaux* et la *chicorée scarole verte à cœur plein*. Vers la fin mai ou au début de juin, on plante les *céleris pomme* et *céleris côtes*.

Les plantes bulbeuses du printemps, *tulipes*, *jacinthes*, etc. ne seront arrachées que lorsque les tiges seront bien sèches. A partir du 15 mai, on met en place les *œillet*s, *chrysanthèmes*, *glaiéuls*, *dahlïas*, *géraniums*, etc. enfin toutes les plantes de garnitures estivales. Dès que la floraison des poiriers et pommiers sera terminée, appliquer un traitement à la bouillie sulfocacique. Vous pouvez également préserver vos cerisiers contre la maladie en les traitant, de suite après la floraison avec de la bouillie bordelaise à 1 1/2 ‰. On traite surtout la partie inférieure des branches et on renouvelle le traitement 10 jours après.

J. D.

Nous avons envoyé à chacun de nos membres un questionnaire lui demandant d'exprimer ses désirs en matière de logement. Connaissant le laisser-aller qui règne chez nous une abondance de réponses n'était guère à espérer! Cela a bien été le cas, et nous n'avons reçu en retour que 43 réponses sur plus de 800 questionnaires expédiés! Les indications reçues portaient des demandes éventuelles dans tous les quartiers de la ville; un certain nombre de demandes se groupaient cependant autour de deux d'entre eux. Huit sociétaires désirant une maison familiale dans le quartier de Béthusy, nous avons immédiatement chargé nos architectes d'étudier un projet dans ce sens. Après l'avoir mis sur pied, et soumis aux amateurs éventuels, un seul d'entre eux s'est déclaré prêt à louer une maison, les autres y ayant renoncé, soit à cause du prix élevé, soit à cause de l'éloignement du terrain envisagé. On ne pouvait évidemment pas acheter du terrain en bordure directe de l'avenue de Béthusy, où il coûte 25 fr. le mètre carré. Ce projet a donc été définitivement abandonné, après avoir donné beaucoup de travail aux architectes et au Comité de direction.

Un autre quartier, celui de Mont-Choisi, a réuni plusieurs demandes. Nous nous sommes donc occupés de chercher un terrain dans ce quartier et avons eu la chance d'en trouver un entre l'avenue du Seize-Mai et le chemin de Montolivet, à un prix très abordable et suffisamment vaste pour permettre de bâtir 4 maisons locatives de 8 appartements et 4 maisons familiales. La proximité du tram et de la ville, ainsi que la situation très dégagée et ensoleillée de ce terrain nous permettent d'augurer une demande suffisante, soit de nos sociétaires, soit du public. Nous joignons à ce rapport un bulletin d'inscription pour les membres désirant s'inscrire pour un logement dans ce futur groupe; si l'Assemblée générale ratifie le projet de construction que nous lui soumettrons, les travaux seront exécutés en deux périodes.

Nous rappelons ici que le journal *L'Habitation* est remis à nos membres au prix réduit de 2 fr., notre société accordant un subside de 1 fr. 50 à chaque