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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 4 (1931)

Heft: 2

Artikel: Loi du 23 février - 12 mai 1929 et son application

Autor: Reverdin, Francis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119329

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

supprimer, si on le peut, tout contact entre la source d'émission et les éléments constructifs.

Autour d'une machine, par exemple, on créera un joint dont on remplira le vide. Il faut toujours rechercher la rupture du contact et de l'homogénéité. Dans un bâtiment, on scia du haut en bas un mur mitoyen, pour empêcher des vibrations de se produire. (Il va de soi que cette solution est un cas exceptionnel!)

Au point de vue pratique, les constructions en bois, étant très homogènes, sont mauvaises au point de vue sonore. Et cependant le bois n'est pas un excellent conducteur de son.

L'ensemble « maçonnerie et bois » est très bon. Mais on ne peut pas toujours l'utiliser.

La maçonnerie avec solivage de fer donne des résultats moins heureux que ceux obtenus précédemment. Et notons, pour réhabiliter le béton armé, que les solivages exécutés avec ce matériau sont moins sonores que les solivages en fer. Comme nous l'avons dit, un remède à apporter à la sonorité du béton armé serait probablement de faire travailler moins les fers.

L'orateur remarque encore qu'il est la plupart du temps illusoire d'isoler des piliers en les sectionnant. Ces piliers étant comprimés, fortement souvent, les joints d'isolants qu'on y aménagera seront comprimés à leur tour, acquerront de ce fait une densité considérable et laisseront passer le son. Un système bien préférable consiste à isoler les piliers avec des galandages situés tout autour.

D'une manière générale, nombre d'isolants sont bons. Mais il convient de les employer judicieusement, et de ne jamais les comprimer.

L'orateur, fort applaudi, termine son exposé en précisant que le problème de « l'insonorisation » est loin d'être résolu, mais dès maintenant on peut obtenir des résultats intéressants... fort coûteux souvent, malheureusement.

J. P.

Nos jardins

En février lorsque le temps le permet, on commence à préparer le terrain pour les premiers semis et plantations de printemps. Les travaux de labour, défoncement, préparation du sol, ne doivent jamais se faire lorsque le terrain est humide, car l'aération se fait dans de mauvaises conditions. Possédez-vous quelques châssis? Si tel est le cas, vous pourrez semer en couche tiède ou froide, c'est-à-dire avec ou sans fumier: *laitues pommées* et *romaines, radis, carottes, poireaux.* Les laitues sont mises en pleine terre en avril, à moins que vous ne les récoltiez comme laitue à couper. Vers la fin du mois, vous planterez les *oignons, échalottes, aulx,* à moins que vous n'ayez planté ces derniers en automne, ce qui est préférable. Les oignons se mettent en lignes espacées de 20 à 25 cm. et 15 cm. dans la ligne, dans un terrain très peu fumé et où il n'a pas été cultivé des poireaux ou un légume de la même famille, l'année précédente.

Les *fèves* se plantent également trè stôt, par paquets de deux à trois grains, à 35 ou 40 cm. de distance les uns des autres.

On plante de même les *pois,* en choisissant pour les premiers semis des variétés à grains ronds, car ils sont plus résistants à la pourriture. Nous ne conseillons pas la plantation de variétés naines; elles sont d'un rendement trop faible dans nos potagers. Les variétés à rames se sèment par planches de deux lignes espacées de 50 à 60 cm. Les graines sont peu recouvertes à cette saison, et sont placées en lignes à deux ou trois centimètres les unes des autres. Les meilleures variétés sont: *P. Caractacus, Express à longues cosses* et *Serpette amélioré.*

On taille les rosiers et les arbustes d'ornement fleurissant en été et en automne. On attache les plantes sarmenteuses. On rajeunit les vieilles touffes de plantes vivaces en les divisant et en les replantant. Il est temps de tailler les arbres fruitiers, en commençant par les arbres à pépins. On fait subir aux couronnes des arbres fruitiers à tige un élagage rationel. Ce travail a pour but d'éclaircir les couronnes et d'augmenter la fructification en enlevant toutes les branches inutiles et nuisibles, rameaux gourmands, etc. Il est préférable de confier ce travail à un spécialiste. Enfin, en février, on peut planter arbres et arbustes d'ornement et à fruits.

J. D.

Loi du 23 février-12 mai 1929 et son application.

Lorsque la Confédération, en 1918, voulut s'intéresser à la construction d'immeubles pour parer à la crise du logement, elle avait convoqué à Berne une commission pour établir les modalités de son intervention dans ce domaine nouveau. Il fut décidé de proposer aux Chambres fédérales un arrêté qui fut mis en vigueur le 15 juillet 1919. L'aide de la Confédération consistait en subsides à fonds perdus et en prêts immobiliers à taux modéré.

J'avais proposé, au lieu de subsides en capital, d'allouer aux constructeurs de logements, la rente que procurerait la somme investie pour les subsides. De cette manière, la Confédération serait tenue à des dépenses annuelles représentant, par exemple, le 5 % du capital, celui-ci n'étant pas aliéné définitivement, comme dans les subsides. La proposition ne fut pas adoptée.

L'Etat de Genève a procédé d'après cette idée dans la loi qui porte le titre de « Loi destinée à assurer la construction de logements salubres et économiques dans le Canton ». Son but est défini dans son article 1er, en ces termes:

« Pour faciliter l'évacuation des logements re-
« connus 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'exonérations d'impôts, soit par
« des allocations annuelles faites aux fondations, so-
« ciétés, 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 cons-
« truire des maisons locatives répondant aux exi-
« gences d'un cahier de charges approuvé par lui ».

Des dégrèvements d'impôts sont prévus dans la loi sur les contributions publiques, art. 75. Les allocations annuelles sont limitées à une période de 25 ans. Elles sont dépendantes du nombre des pièces, et variables, leur montant étant indiqué dans le cahier des charges, du 8 juin 1929.

On peut considérer ces allocations comme l'intérêt du capital auquel elles correspondent, à un taux normal de 5 %. Elles constituent, en fait, une diminution dans le chiffre des emprunts nécessaires pour les constructions. On peut établir le tableau suivant:

Logements de	*Allocations*	*Capital à % corresp.*
2 pièces	100 à 140 fr.	2000 à 2800 fr.
3 »	140 à 180 fr.	2800 à 3600 fr.
4 »	180 à 220 fr.	3600 à 4400 fr.
5 »	220 à 260 fr.	4400 à 5200 fr.

Pour avoir droit à ces allocations, le prix des loyers des constructions ne peut pas dépasser les normes fixées dans la loi comme suit:

	par an	**soit un capital à 5 % de**	**ou à 6 % de**
2 pièces	480 fr.	9600 fr.	8000 fr.
3 »	640 fr.	12800 fr.	10666 fr.
4 »	800 fr.	16000 fr.	13333 fr.
5 »	950 fr.	19000 fr.	15833 fr.

Comme ces sommes seraient certainement insuffisantes pour les constructions, l'Etat est venu en aide par ses allocations. Si on les ajoute à ces chiffres, on aura le tableau des capitaux nécessaires pour que les loyers fixés puissent rapporter du 5 ou du 6 % aux entreprises qui s'engagent à exécuter des logements économiques, à la portée de locataires ayant des moyens limités, ce qui est le but que l'Etat a voulu atteindre en faveur des familles délogées de leurs logements insalubres.

Voici ce tableau, suivant le nombre de pièces:

pièces	*allocations*	*loyers à 5 %*
2	9600 + 2000 ou + 2800	= 11600 ou 12400
3	12800 + 2800 ou + 3600	= 15600 ou 16400
4	16000 + 3600 ou + 4400	= 19600 ou 20400
5	19000 + 4400 ou + 5200	= 23400 ou 24200

Si le loyer doit rendre le 6 %, on aura de même:

2	8000 + 2000 ou + 2800	= 10000 ou 10800
3	10666 + 2800 ou + 3600	= 13466 ou 14266
4	13333 + 3600 ou + 4400	= 16933 ou 17733
5	15833 + 4400 ou + 5200	= 20253 ou 21053

Les dépenses de construction ne devront donc pas dépasser ces chiffres par logement, pour que ces entreprises soient viables et puissent supporter les charges de frais généraux et d'entretien, ainsi que les intérêts des emprunts. Le produit net du rendement des loyers sera-t-il suffisant dans ces conditions? tout dépend des taux auxquels pourront être contractés les emprunts nécessaires pour l'exécution. L'expérience montrera si les opérations seront ou non fructueuses normalement. Il est admis que ce ne doit pas être une spéculation, mais il ne faudrait pas qu'il en résulte une perte pour les établissements qui auront donné leur appui à ces entreprises.

L'Etat intervient encore, cette fois en faveur des locataires dont les moyens sont insuffisants pour pouvoir payer les loyers fixés cependant bien bas. Il accorde aux propriétaires la différence entre les sommes payées par les locataires et les loyers normaux qu'il a déterminés. La loi prévoit que les réductions dans les cas spéciaux pourront atteindre le 30 % des loyers fixés. Ceci est traduit dans le tableau ci-dessous:

pièces	**loyer soit par an**	**par mois**	**réduction à 30 %**	**loyer réduit par an**	**par mois**
	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.
2	480.—	40.—	144.—	336.—	28.—
3	640.—	53.33	192.—	448.—	37.33
4	800.—	66.66	240.—	560.—	47.77
5	950.—	79.17	285.—	665.—	55.42

Ces derniers chiffres sont bien le minimum que doivent pouvoir payer les locataires dont les moyens sont limités, pourvu qu'ils aient une occupation effective. Aller au delà semblerait une prime à la négligence et à l'oisiveté voulues. Du reste, si des circonstances malheureuses atteignent des familles méritantes, les secours de l'Hospice général ou du Bureau de bienfaisance pourront, comme par le passé, soulager des misères passagères dont les victimes ne sont pas directement responsables.

Ces diverses prestations de l'Etat absorberont les fonds mis à sa disposition, sans qu'il puisse aller au delà, et à condition d'une gestion sage et prévoyante. Cela dépendra beaucoup des organes qui seront chargés du triage des demandes de subsides pour les réductions de loyers. En ce qui concerne les allocations pour les constructions, leur chiffre sera facile à établir, dans les limites raisonnables.

Actuellement, un certain nombre d'entreprises se sont constituées en acceptant les conditions de la loi, et des bâtiments sont en construction dans divers quartiers, comme suit:

Société immobilière Cité-jardin au Bachet de Pesay	108	402	22560
Société coopérative d'habitation chemin Vieusseux	226	787	45000
Fondation pour personnes âgées et isolées, chemin Vieusseux	160	240	19200
Caisse d'Epargne, r. Allobroges	48 (sera porté à 60)	152	8960
Société immobilière « Familia » Carouge (en constitution)	27	88	5160
	568	1670	100880

Suivant la loi, il est ouvert à l'Etat un crédit annuel de 150.000 fr. pendant 25 ans, dont 100.000 fr. seront prélevés sur les fonds provenant de la répartition fédérale sur le produit du monopole de l'alcool, et 50.000 fr. seront couverts par les recettes ordinaires du budget.

Pour la première période il resterait donc, en vue des réductions de loyers à accorder aux personnes à moyens très limités, un reliquat d'environ 49.000 francs sur le crédit alloué.

Cette loi a donc obtenu des résultats inappréciables.

Francis Reverdin, *ingénieur*.