

# Politique foncière et logement économiques

Autor(en): **Hoechel, A.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 8

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119351>

## **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, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois  
Abonnement 5 frs.  
Etranger 7.50 frs.

Edition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.  
Rédaction : H. MINNER, 8, rue de l'Hôtel-de-Ville, Genève.  
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Août 1931

4<sup>e</sup> année N° 8

## Politique foncière et logements économiques.

M. A. Hoechel directeur du Service du plan d'extension de Genève, a présenté à l'assemblée générale de la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (27 juin 1931) un travail des plus intéressants. A la demande des participants de l'assemblée il a bien voulu en communiquer le résumé à notre revue de *l'Habitation*.

(La Rédaction)

La politique foncière d'une ville et la question de l'habitation économique peuvent être traitées séparément. Les thèses exposées ici ont particulièrement trait aux problèmes de l'urbanisme et forment le fond de cet article. La question du logement s'y est tout naturellement ajoutée par le fait qu'elle présentait un intérêt spécial pour les membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

### Comment se développent nos villes.

A un moment donné de leur histoire, la plupart des villes ont parfaitement répondu aux besoins de leurs habitants. Nombre de cités du Moyen-âge furent des cités-jardins au sens moderne du mot.

Mais en même temps que s'accroissait la ville, disparaissaient peu à peu les îlots de verdure et augmentait la densité de la population. Aujourd'hui nos villes sont vieilles et usées; elles ne constituent plus pour l'homme un lieu de résidence et de travail qui soit conforme à ses besoins. Et, chose plus grave, elles continuent à se développer dans des conditions qui, elles non plus, ne répondent pas aux exigences de la vie moderne.

L'urbaniste et l'édile se trouvent donc en face d'une série de questions angoissantes. Elles ont surgi au cours de ces dernières décades et demandent une réponse que personne ne veut ou ne peut donner.

Pourquoi ces difficultés presque insurmontables qui s'opposent à des réalisations de grande envergure? Pourquoi cette disproportion flagrante entre les grands efforts accomplis et le maigre résultat obtenu?

Qu'il s'agisse du tracé ou de la largeur de nos artères de circulation, du coût d'établissement des moyens de transport en commun, de l'aménagement des quartiers de résidence, de commerce ou d'industrie; que l'on considère la surface des

réserves de verdure, la protection des sites, le nombre des places de jeux et de sports, l'emplacement des bâtiments publics, partout il faut constater un déficit considérable dans le programme des réalisations.

Cependant que dans certains domaines de la technique tel, par exemple, celui de la mécanique, la construction suit, pour ainsi dire, pas à pas les inventions du technicien; pourquoi faut-il que dans la construction des villes on constate un phénomène différent?

Existe-t-il un remède à cet état de choses? Nous en sommes persuadé.

### Le régime féodal et la propriété du sol.

Avant d'exposer des idées qui peuvent paraître révolutionnaires aux uns, il semble nécessaire d'en montrer l'origine, au risque de les faire considérer comme rétrogrades par les autres.

En examinant les principes qui ont régi la propriété foncière avant la Révolution de 1789, on arrive à la conclusion que cet événement a contribué au développement du système foncier dans une direction qui aboutit à une impasse au point de vue de toute politique urbaine de quelque envergure.

Beaucoup de cités — Genève entre autres — possédaient autrefois la presque totalité de leur territoire. Les propriétaires de maisons payaient le « cens » annuel, c'est-à-dire la redevance pour le terrain occupé. En abolissant celle-ci la révolution transforma le droit de superficie en un droit de propriété. Il est vrai qu'en Angleterre, par exemple, où l'évolution constitutionnelle s'est faite sans grands bouleversements, le maintien du principe féodal qui veut que le sol appartienne au souverain — qui le remet aux seigneurs et aux communautés — a provoqué une concentration de la propriété foncière entre les mains de quelques familles. Il suffira de citer l'exemple du duc de Westminster, qui possède une partie du territoire de la ville de Londres.

Ce n'est certes pas ce dernier résultat que nous prônons. Par contre il y a dans le fait que les villes libres du moyen âge étaient maîtresses de leur

propre sol une précieuse indication pour nos édiles. C'est là une saine tradition qu'il faut reprendre et adapter à notre époque si nous voulons régénérer nos villes.

### **Le programme foncier de la ville moderne.**

Actuellement les pouvoirs publics achètent surtout des immeubles dont les constructions vétustes doivent disparaître rapidement pour permettre l'exécution de projets d'édilité. L'expérience a démontré que ce genre d'opérations est toujours plus ou moins déficitaire; on laisse par contre aux particuliers l'achat des immeubles présentant une sécurité de placement de premier ordre ou qui sont d'un rendement élevé. Quelles que soient les raisons de cette politique, il faut reconnaître qu'elle est néfaste pour la collectivité.

Les villes possèdent un crédit plus solide que des particuliers, elles peuvent obtenir de l'argent à un taux modique, elles peuvent attendre les occasions d'acheter à bon compte, la différence entre le taux d'emprunt qu'elles paient et le taux de rendement normal des immeubles leur permet d'amortir les constructions dans un délai relativement court (de 10 à 50 ans). Pourquoi n'entreprendraient-elles pas l'achat méthodique de quartiers, anciens ou récents? Une politique foncière semblable leur permettrait non seulement de renforcer leur crédit qui serait ainsi garanti par de nombreux immeubles, mais encore et surtout de résoudre enfin la plupart des problèmes d'urbanisme devant lesquels elles reculent aujourd'hui à cause des dépenses disproportionnées, en vérité, à leur budget.

### **L'application du droit de superficie.**

Il serait alors possible, lorsque, par exemple, un groupe de bâtiments est amorti dans une proportion qui fasse ressortir le prix moyen du terrain à un niveau rentable, de procéder à la démolition pour recréer un quartier nouveau répondant entièrement aux exigences du moment. Mais il faudra se garder de revendre ce terrain; il devra être loué à longue échéance en imposant aux preneurs l'aménagement le plus rationnel possible des bâtiments.

On conçoit fort bien que ce mode d'opérer est plus facilement applicable dans les quartiers déjà construits que dans les territoires extérieurs non bâtis. Le renouvellement des villes pourrait donc se faire périodiquement en partant des quartiers les plus anciens, tandis qu'aujourd'hui la transformation des centres de ville offre les plus grandes difficultés.

La « City » qui représente la partie la plus active, le cœur même de la ville, est malade. Et comme de son efficience dépend la place que prend une cité dans la compétition internationale, c'est rajeunir et réadapter nos agglomérations urbaines que de leur donner des quartiers centraux facilement accessibles, bien aérés et aménagés pour que le travail puisse s'y accomplir dans des conditions parfaites de salubrité. On objectera que l'application du droit de superficie, ainsi étendue, créera de grandes difficultés pour la réalisation des opérations hypothé-

caires et se heurtera d'une manière générale à l'opposition des établissements financiers. A cela on peut répondre que ce système a trouvé une application courante dans un certain nombre de villes entre autres Londres déjà citée plus haut. D'autre part les villes possèdent généralement des institutions de crédit auxquelles elles prêtent leur garantie et par l'intermédiaire desquelles il leur sera facile d'amorcer ce genre d'opération pour en faire prendre ensuite l'accoutumance aux banques privées.

Il convient de remarquer qu'une orientation nouvelle de la politique foncière municipale dans le sens indiqué ici ne peut modifier le régime économique actuel, elle déplace l'objet de la spéculation immobilière en reportant celle-ci des terrains sur les constructions.

### **Les logements économiques.**

Le sujet n'est traité ici qu'en fonction de la politique foncière exposée ci-dessus. Il est donc inutile de montrer pourquoi l'industrie privée lucrative ne peut fournir à la partie la moins favorisée de la population des logements salubres sans l'intervention de la communauté. Il est également superflu d'énumérer les différentes formes que peut prendre l'aide des pouvoirs publics. Par contre il est intéressant de connaître quelle seraient les répercussions sur la construction des logements économiques, en admettant qu'une municipalité se soit engagée dans la voie esquissée ci-dessus; ce qui est d'ailleurs déjà le cas de la plupart des villes dans une faible mesure et sans programme bien arrêté. Il faut comprendre ici par logements économiques ceux dont la communauté facilite sous une forme quelconque la construction parce qu'elle la considère comme une œuvre d'utilité publique.

Il est indéniable que les premiers essais de l'application du droit de superficie, tels ceux tentés par exemple à Lausanne (groupe de maisons de Prélaz) rencontreront de grandes difficultés pour la simple raison que le système hypothécaire en usage devrait subir quelques modifications. Nos établissements financiers auront, en effet, peine à admettre en sûreté d'une hypothèque prise sur un bâtiment dont le terrain appartient à la commune soit équivalente à celle inscrite sur immeuble dont le fonds est propriété privée. Il n'est cependant pas douteux que cette pratique une fois plus répandue, il ne soit possible de trouver des taux semblables à ceux des affaires traitées dans les conditions actuelles; les exemples à l'étranger le démontrent aisément. Il faudra toutefois établir des baux de durée suffisante (de 40 à 60 ans) pour que les amortissements ne grèvent pas plus qu'aujourd'hui le loyer des bâtiments. (Ce n'est guère qu'à Genève que la Caisse hypothécaire ne pratique pas l'amortissement des prêts comme cela se fait normalement dans les autres institutions suisses).

Il semble donc, de prime abord, qu'une politique foncière nouvelle qui rend possible des travaux d'édilité trop coûteux aujourd'hui, n'apporterait pour le moment que des difficultés aux sociétés qui s'intéressent à la question du logement économique et qu'en fin de compte la situation ne sera pas améliorée dans ce domaine.

Cependant il faut convenir que si une commune reconnaît l'intérêt public que représente l'activité d'associations telles que nos sociétés coopératives d'habitation, elle admettra très certainement que le terrain qui lui sera demandé pour créer des logements si les loyers doivent être réduits en proportion. Des conditions particulièrement favorables ; au lieu d'exiger le taux d'intérêt habituel, elle ne demandera pas un rendement dépassant le taux des emprunts publics et même y renoncera complètement si les loyers doivent être réduits en proportion. Comme la valeur du terrain représente actuellement au moins le dixième du capital investi, les prix de locations pourront être baissés dans la même mesure. D'autre part, le facteur économique que représente le terrain dans l'opération immobilière étant presque supprimé, il sera possible d'aménager les quartiers d'une façon beaucoup plus aérée avec tous les emplacements nécessaires pour le sport, le jeu ou la

culture indispensable à la santé du citadin dont la vie est trop sédentaire.

\* \* \*

Dans le domaine de l'urbanisme les expériences faites au cours de quelques années de pratique conduisent à constater que les techniciens sont souvent les derniers à se rendre compte des difficultés de réalisation de leurs projets. La tâche la plus urgente de nos édiles doit consister à faciliter cette réalisation. Nous avons indiqué le seul chemin qui paraisse actuellement possible.

Comme toute idée nouvelle, celle-ci sera combattue ou passée sous silence, mais nous avons la conviction que tôt ou tard elle entrera dans le domaine des réalités pour le plus grand bien des habitants de nos villes.

A. HOEHEL.

## Nos jardins

Il y a beaucoup de travaux à exécuter pendant le mois d'août dans nos jardins. La végétation devient plus active car les nuits sont fraîches et les pluies plus abondantes.

Au début du mois, on peut encore planter des *choux frisés à pied court de Plainpalais*, ainsi que des *poireaux*. Les *chicorées scaroles* pour la conservation pour l'hiver se plantent vers le 19 août. A la même époque, on plante les *choux-fleurs Brocoli* à 60 cm. en tous sens. On creuse des raies profondes, de manière à abriter le collet des plantes et à feuiller le buttage avant l'hiver. On peut encore semer des *navets*, mais en choisissant une variété hâtive, soit *Navet de Milan hâtif à collet rouge*. Dès les premiers jours d'août, on sème des épinards. Le semis se fait en lignes espacées de 30 à 35 cm. Lors des premières cueillettes on récolte en éclaircissant les plantes pour les laisser finalement à 15 cm. de distance environ. A la fin du mois, on fait un deuxième semis pour échelonner la récolte. On sème les *oignons blancs*, lesquels seront repiqués en octobre et seront utilisés en avril-mai l'année suivante. Vers le 15 août, on procède à un premier semis de *mâche*. A cette saison, ce légume lève difficilement dans un endroit ensoleillé. On le sèmera donc sous le feuillage des choux-fleurs d'automne etc. On recouvre la graine par un léger ratisage, puis on plombe. Le semis réussit mieux sur un sol ferme que dans un terrain fraîchement labouré. On peut faire des semis successifs jusqu'à fin septembre. Pour le premier semis, la *mâche à grosse graine* est la meilleure, mais plus tard il est préférable de choisir la *variété verte à cœur plein*.

Vers le 25 août, on sème les différents légumes destinés aux plantations hivernales soit : *choux blancs pointus et rouges ; laitues pommées et romaines*. On sème assez clair, de manière à avoir des plants bien

trappus. On peut encore semer *persil, cerfeuil, chicorée amère* pour l'hiver, c'est la meilleure époque pour la plantation des fraisiers ; les plantes ont le temps de s'enraciner avant l'hiver et peuvent produire une petite récolte l'année suivante.

Les fraises sont mises au fond d'une petite raie et ne doivent pas être plantées profondément ; c'est-à-dire que le cœur des plantes ne doit pas être enterré. Parmi les bonnes variétés nous recommandons *Mme Montot, Président Dufour, Tardive de Léopoldshale* et *Deutsch Evern*.

Il faut avoir soin d'arracher les *oignons, aulx, échalottes* dès qu'ils arrivent à maturité et éviter qu'ils soient encore au jardin lorsqu'arrive la période des pluies d'août.

Vous pouvez dégarnir vos tomates mais sans exagération car les fruits qui mûrissent à l'ombre sont de meilleure qualité. N'oubliez pas d'éclaircir le *fenouil* semé au début de juillet et de le butter légèrement.

En août, les plantes fleuries sont en plein épanouissement. C'est le moment de bouturer les *géraniums lierre et zonale*. On peut les laisser en plein air ou faciliter la reprise en les tenant sous châssis à l'étouffée pendant quelques jours. On bouture de cette manière les *fuchsias, héliotropes, anthesis, certains mufliers*, etc. On sème le *Quarantain d'hiver* pour garnir les massifs au printemps ; on plante les *Lis Regale* ou *Sarganti*. On continue les pincements sur les *poiriers, cerisiers, abricotiers*. On taille en vert les *poiriers* et les *pêchers*. On met les grappes de raisins en sachets pour les préserver des attaques des guêpes.

Les pucerons verts sont abondants cette année ; on s'en débarrasse par des pulvérisations d'eau nicotine à laquelle vous ajoutez du savon noir, soit 1 kg. nicotine pour 100 litres d'eau et 1 kg de savon noir.

J. D.