

Pénurie de logements et constructions à but social à Bâle

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **25 (1953)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124168>

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.

par un pays en ce qui concerne les moyens les moins coûteux de financer un programme de logement puisse profiter à tous les autres. Jusqu'à présent, on n'a conservé à ce problème qu'un petit nombre d'études sur le plan international.

Il conviendrait d'étendre les travaux de documentation et d'échanges de renseignements relatifs au logement, de façon à y inclure les méthodes de financement de logements à bon marché. Lorsque la documentation recueillie sera suffisante, il y aurait lieu de publier un rapport spécial sous les auspices de l'Organisation des Nations Unies, afin d'orienter les gouvernements. Il

importe qu'un tel rapport tienne pleinement compte des problèmes de formation de capital ainsi posés, en particulier dans les pays insuffisamment développés. Ce rapport comporterait aussi une étude du financement des programmes de logement entrepris par les municipalités ou par l'Etat ainsi que d'autres mesures, telles que l'octroi de subventions ou de prêts à faible intérêt, soit à ceux qui construisent, soit à ceux qui achètent une maison, afin d'encourager le désir de devenir propriétaire ; la réduction des impôts sur les logements à bon marché ; les hypothèques, la garantie d'un revenu minimum aux propriétaires d'immeubles. (A suivre.)

PÉNURIE DE LOGEMENTS ET CONSTRUCTIONS A BUT SOCIAL A BALE

Sous ce titre a paru dans le numéro d'octobre de « Wohnen » un article expliquant la situation intenable due à la pénurie de logements à bon marché qui règne à Bâle, comme d'ailleurs dans toutes les villes suisses grandes et moyennes.

L'auteur explique d'abord, et c'est le but principal de l'article, que le Grand Conseil de Bâle-Ville, sur proposition de sa « Commission pour le développement de la construction » (appelée déjà par les Bâlois Commission pour l'empêchement de la construction !) a décidé, dans le cadre d'une « action pour la construction de logements cantonaux pour les économiquement faibles », l'édification de 176 logements avec loyers bon marché. Aucun referendum n'ayant été lancé, la construction de ces logements va commencer incessamment.

Cette décision a pour cause le fait suivant : en mai 1951 le Conseil d'Etat a présenté un rapport sur la situation locative ainsi que sur les mesures officielles à prendre à ce sujet selon la situation de l'époque. Il demandait l'ouverture d'un crédit de 840 000 fr. pour subventionner 100 logements bon marché, crédit non soumis au referendum, et dans une deuxième proposition, l'autorisation d'ouvrir un crédit de 3 360 000 fr. pour le subventionnement d'environ 380 logements du même genre, soumis alors au referendum. Il était prévu de laisser construire ces 480 logements par des coopératives d'utilité publique.

Le 5 juillet 1951, le Grand Conseil repoussa le premier projet et renvoya le deuxième à la Commission des logements du dit conseil.

Lors de la discussion au Grand Conseil sur la continuation du subventionnement de logements, on annonça que l'initiative privée voulait participer à la solution du problème de la construction de logements bon marché. En effet, sous les auspices de la Chambre bâloise du commerce et de l'Union de l'économie publique, un certain nombre de firmes, industries et commerces fondèrent une S. A. pour le développement des logements à but social. 300 de ces logements sont actuellement en construction, et d'autres projets comprenant 120 logements de même type doivent être exécutés prochainement. Pour les logements de trois chambres, les loyers devront en grande partie être inférieurs à 1400 fr. (*chiffre à comparer avec le projet officiel actuel*). On ne connaît pas encore les résultats définitifs de cette action, mais ils sont attendus avec curiosité par les milieux coopératifs bâlois. (*Réd.*)

Au moment où nous finissons cet article, nous lisons dans le *Bulletin immobilier suisse* que 120 logements ont été construits par cette association, et que les loyers sont les suivants : deux chambres : 1000-1050 fr. par an ; trois chambres : 1250-1300 fr. par an ; quatre chambres : 1400 fr. par an.

Le coût de la construction a été de 82 et 87 fr. le mètre cube. Dans certains cas, d'importants versements à fonds perdus ont été faits par les initiateurs ; dans d'autres, ils ont renoncé à un rendement supérieur à 3 ½ %. Dans ces conditions, on peut se vanter de bâtir sans subventions officielles, mais cette expérience ne peut pas continuer à l'infini, et seules des entreprises ayant des énormes capitaux, comme il en existe à Bâle, peuvent se permettre des expériences de ce genre. Félicitons-les quand même, et souhaitons que leur exemple soit suivi ailleurs. Mais leur expérience prouve à l'évidence que l'on ne peut pas mettre d'appartements au même prix que les subventionnés sur le marché sans consentir les mêmes sacrifices. En matière de construction comme dans bien d'autres domaines, il n'y a pas de miracles !

La Commission du Grand Conseil avait encore à examiner s'il était opportun de continuer la construction de logements à but social, étant donné la situation du marché du logement, et à fixer les lignes directrices pour le cas où la continuation de cette action devait se poursuivre. La commission arriva à la conclusion qu'une lacune importante devait être comblée par la construction de logements bon marché pour les économiquement faibles. L'idée que cette construction devait être faite par l'Etat ne fut pas combattue, car ni les coopératives, ni l'initiative privée n'étaient en mesure d'entreprendre cette tâche.

Le Département des travaux élaborera finalement un projet au début de 1952 pour la construction de 352 logements pour les économiquement faibles. Ce projet fut trouvé trop important et le programme fut réduit en avril à 176 logements (18 à une chambre, 20 à deux, 96 à trois et 42 à quatre chambres). Le coût du mètre cube fut devisé de 77 à 83 fr. et le coût des constructions à édifier à cinq endroits différents s'élève à 4 863 700 fr. La construction est simplifiée à l'extrême : calorifère, salle de bain très simple, pas de frigo, ni d'ascenseur (évidemment). (*Réd.*)

Le financement de ces constructions est prévu comme suit : aucune subvention à fonds perdus n'est prévue. Le coût entier de la construction est à porter

au bilan de l'Etat, mais, pour couvrir l'insuffisance de rendement, étant donné les loyers bon marché, l'Etat amortira dans ses comptes pendant dix-sept ans un montant annuel spécial de 44 260 fr. Après ce laps de temps de dix-sept ans, la somme engagée dans ces constructions diminuée de ces amortissements, sera rentée uniquement par les loyers.

Les loyers comporteront, pour les logements de quatre chambre : 1300 fr., pour trois chambres : 1150 francs, pour deux chambres : 1000 fr. et pour une chambre : 700 fr. par an. Les logements sont destinés uniquement à des familles qui ont un revenu très réduit. Le gain annuel ne devra pas dépasser six fois le montant du loyer plus 600 fr. par enfant mineur. En cas de dépassement de la limite de gain de plus de 1500 fr. durant l'occupation des logements, le bail devra être résilié immédiatement. Toutefois, pour des motifs spéciaux, un délai de tolérance jusqu'à deux ans pourra être autorisé. Pendant cette période, le loyer sera élevé de 200 fr. par an. M. W.

N. B. A titre de comparaison, les loyers prévus pour les nouveaux logements ouvriers, dont la commune de Lausanne va encourager la construction, à raison de 200 logements, sont les suivants : une chambre : 540 fr. par an ; deux chambres : 750 fr. ; trois chambres : 900 fr. ; 4 chambres : 1020 fr., soit sensiblement plus bas. Mais la contribution de la commune est bien plus forte qu'à Bâle : 1. Subside 40 % à fonds perdus ; 2. Terrain gratuit ; 3. Prêt hypothécaire en deuxième rang réduit à 2 %.

Le crédit voté à cet effet ce printemps se monte à 2 millions. Le gain des locataires ne doit pas dépasser 5300 fr. pour les logements de deux chambres, 5900 fr. pour ceux de trois chambres, 6400 fr. pour ceux de quatre chambres, plus 400 fr. par enfant. Les logements d'une chambre sont réservés aux personnes âgées dont le revenu ne dépasse pas 3600 fr. par an. W.

Cultivons notre jardin

L'ANALYSE DU SOL

Par L. Cornuz

La consistance physique, ainsi que les réserves nutritives de la terre varient énormément d'un jardin à l'autre. Le sol peut être compact ou perméable, sableux ou graveleux, fin ou grossier, contenir beaucoup d'humus ou de matière minérale ; la terre peut être profonde ou seulement de faible épaisseur. C'est dire que dans des conditions aussi variables, la réussite des cultures ne dépend pas toujours du cultivateur.

Un insuccès se répète-t-il ? Faut-il choisir un emplacement pour une culture déterminée ? Vos plantes sont-elles déficientes sans cause apparente ? Voulez-vous faire un apport d'engrais à vos arbres fruitiers ? Il est sage alors, pour ne pas commettre d'impair, de consulter un spécialiste ; adressez-vous à un laboratoire de chimie agricole, en demandant une analyse de votre sol.

Pour Genève, les échantillons et demandes de renseignements sont à envoyer à : Laboratoire de chimie agricole, avenue Ed.-Vaucher, Châtelaine. Pour tout le reste de la Suisse romande à : Station fédérale de chimie agricole, Montagibert, Lausanne.

Les demandes de renseignements et analyses simples sont gratuites ; une taxe est prévue pour les analyses complètes.

Il faut être précis et soigneux dans le prélèvement d'échantillon ; car que servirait-il au chimiste de l'être dans son travail, si les données ne sont pas exactes ? L'analyse n'aurait plus aucune valeur, et pourrait même conduire à des applications d'engrais erronées.

De même, il importe d'indiquer avec clarté :

- a) l'orientation du jardin (pente vers l'est),
- b) le genre de terre (graveleuse et sécharde),
- c) les cultures réussies (oignons, haricots),
- d) les échecs (choux),
- e) les fumures des dernières années (fumier de moutons, scories Thomas),

f) quelles cultures on désire entreprendre (plantation de pêchers),

g) quelle fumure faudra-t-il appliquer ?

Comment prélever un échantillon ?

Pour qu'il soit le fidèle représentant de l'ensemble du terrain, il faut que l'échantillon soit prélevé de la façon suivante : tous les 100 à 200 m² environ, ouvrir un petit fossé de 60 cm. de profond, à parois bien verticales. Sur l'un des bords, débarrasser la surface de l'herbe ou des gros cailloux, et enfoncer la bêche de la hauteur de sa lame, en prélevant une tranche de 2 à 3 cm. d'épaisseur. Cette première tranche représente la terre travaillée, le sol. La brasser dans un récipient, puis en prendre dans une boîte ou un fort cornet, 1 kg. environ ; ne pas oublier d'inscrire dessus : sol, échantillon numéro 1.

Une deuxième opération est nécessaire.

Au-dessous de cette première tranche, entre 25 et 60 cm. depuis la surface, la terre change de couleur ; elle est plus compacte, c'est le sous-sol. Il s'agit d'en prélever aussi un échantillon. A l'endroit où la première tranche a été prélevée, continuer à enfoncer la bêche bien verticalement jusqu'au fond de la tranche. Brasser cette tranche inférieure et en prendre 1 kg. qu'il faut emballer à part en l'étiquetant : sous-sol, échantillon numéro 1.

Il ne faut en aucun cas mélanger le sol avec le sous-sol. Le colis comprendra donc toujours deux boîtes ou deux cornets.

Bien qu'on ne cultive pas directement dans le sous-sol, ce double prélèvement est nécessaire. Il est indispensable au chimiste de pouvoir se faire une idée très exacte de la coupe du terrain sur au moins 60 cm. de profondeur, car le sous-sol influe sur la fertilité et l'humidité de la terre arable.

Le cultivateur avisé n'attendra pas le moment de la plantation pour demander une analyse de son sol ; il mettra à profit l'accalmie de janvier qui ne permet guère d'autres travaux au jardin.