

# Une initiative genevoise en faveur du logement

Autor(en): **Chamay, Edouard / Rosselet, Charles**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **27 (1955)**

Heft 5

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124410>

## **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.

## Union suisse pour l'amélioration du logement - Section romande

Aux membres de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

MESSIEURS,

Vous êtes convoqués à l'assemblée générale de la Section romande de l'U.S.A.L., le samedi 21 mai 1955, à 14 h., à Nyon, *salle du Conseil communal, Château.*

#### ORDRE DU JOUR :

1. Procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 1954, à Montreux.
2. Rapport du comité.
3. Rapport du caissier et des vérificateurs des comptes.
4. Election complémentaire au comité en remplacement de M. Jaquier, ancien syndic d'Yverdon, décédé. M. J. Mercier, architecte à Yverdon, est proposé.  
Confirmation du remplacement de M. Gerber, à Neuchâtel, par M. F. Martin, conseiller communal, directeur des Travaux publics, à Neuchâtel.
5. Election de la Commission de vérification des comptes.
6. Divers et propositions individuelles.

#### LE PROBLÈME DU LOGEMENT A GENÈVE et la loi accordant des prêts hypothécaires à taux réduit en faveur de la création de logements à loyer modéré.

Exposé de M. Treina, conseiller d'Etat, à Genève.

Nous rappelons à nos membres qu'en vertu de l'article 12 de nos statuts :

« Les Sociétés coopératives d'habitation, les Fondations et Associations du logement ont droit à être représentées à l'assemblée générale à raison d'un délégué par cinquante logements ou fraction de vingt-cinq logements au moins. Chaque délégué a droit à une voix.

» Tous les autres membres de la section ont également droit à une voix. »

L'assemblée générale sera précédée, *le matin dès 10 h.*, d'une visite de quelques groupes d'habitations de Nyon et de la région, ainsi que de la nouvelle station de pompage des eaux potables de la ville de Nyon. Rendez-vous : 10 h. précises devant la gare C.F.F., Nyon.

AU NOM DU COMITÉ

*Le président : A. MARET. La secrétaire : M. EBERHARD.*

## UNE INITIATIVE GENEVOISE EN FAVEUR DU LOGEMENT

Le 2 avril 1955, le Grand Conseil de Genève a voté une loi autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires à taux réduit, en vue de la création de logements à loyers modérés. Les représentants de l'Union suisse pour l'amélioration du logement se sont toujours efforcés, on le sait, d'attirer l'attention des divers conseils de nos cantons romands sur l'urgence, sur la nécessité angoissante d'accorder des crédits à des conditions intéressantes, au logement de ceux qui ne sont pas en mesure de payer les loyers tels que les exigent les méthodes « classiques » de financement. Il y a une douzaine d'années, on voulait nous faire entendre, on s'en souvient, que de telles actions seraient provisoires, et qu'au surplus elles ne s'adressaient qu'à cette partie de la population qui ne montrait que peu de dispositions à s'adapter à des conditions économiques normales. Or il se trouve que cette sorte d'optimisme à courte vue n'a pas pu vérifier, dans les faits, ses allégations, et que le problème du logement, loin d'avoir été résolu par ces méthodes provisoires, s'est au contraire aggravé. Ceux qui pensaient (et nous étions de ceux-là) que le peuple suisse s'était trompé, ou plutôt avait été trompé, quand il avait voté la suppression de la participation fédérale au financement de l'habitation, ont beau jeu de prouver aujourd'hui combien ils avaient vu juste : il est hélas trop tard pour revenir sur une décision légalement acceptée, et les cantons se trouvent

dans l'obligation de chercher des solutions qui, pour être tardives, n'en sont que plus lourdes si elles se veulent efficaces. L'an dernier, on s'en souvient, c'était le canton de Vaud qui s'attaquait au problème. Voici que Genève s'y attaque à son tour. Citons, avant de donner les textes législatifs qui s'y rapportent, quelques-uns des arguments que le Conseil d'Etat a présentés au Grand Conseil à ce sujet. Remarquons toutefois, auparavant, qu'il ne s'agit plus, ici, d'une charitable mesure en faveur des « économiquement faibles » mais, beaucoup plus largement, de logements à loyers « modérés », c'est-à-dire tels que les exige la plus grande partie d'une population qui s'essouffle à consacrer à son loyer un pourcentage de son budget hors de toute proportion avec des conditions normales d'existence. (Notons que le montant de quinze millions, dont il est fait mention ci-dessous, sera porté à trente millions par une prochaine décision du Grand Conseil.)

Extrait du rapport du Conseil d'Etat.

*Il n'est pas possible d'espérer résoudre rapidement la pénurie de logements à loyers modérés en en confiant la seule tâche aux collectivités et aux fondations.*

*Pour bien comprendre le but visé par la loi, il n'est pas superflu d'analyser brièvement les conditions actuelles de financement des immeubles.*

En règle générale, les établissements de crédit foncier accordent des prêts hypothécaires en premier rang à concurrence d'un montant de 65 % de la valeur totale du gage, au taux de 3 1/2 %. Fréquemment, le constructeur de l'immeuble emprunte en deuxième rang un montant de l'ordre de 15 à 20 % au taux de 4 1/2 %.

Si à ce mode de financement on substitue celui qui est proposé par la présente loi, on obtiendra un premier rang hypothécaire équivalant au 80 % du montant de la construction au taux de 2 3/4 %. Rappelons que ce taux est celui qui est actuellement pratiqué par la Centrale de compensation de l'A.V.S. pour ses prêts aux cantons. Par cette façon d'opérer, nous obtenons une réduction du prix des loyers de l'ordre de 22 %, réduction à laquelle il y a lieu d'ajouter celles obtenues par diverses autres dispositions dont il est traité ci-dessous.

Ainsi, les coopératives et, d'une façon générale, les institutions ou personnes ne poursuivant pas de but lucratif, pourront, par une augmentation du pourcentage avancé en premier rang et par des exonérations fiscales, abaisser encore le montant de leurs loyers.

En outre, le Conseil d'Etat est disposé à consentir des dérogations à la loi sur les constructions, ou à les proposer au Grand Conseil, afin de faciliter l'utilisation de terrains meilleur marché, et d'abaisser ainsi le coût total des opérations immobilières.

Il est évident que ces dérogations ne sauraient être utilisées à des fins spéculatives, puisque, d'une part, les propriétaires se trouveront étroitement limités dans le rendement par le prix maximum de location imposé et que, d'autre part, les plans financiers devront être fournis pour contrôle aux services compétents.

Il convient, en outre, de signaler qu'avec le système de subventionnement fédéral tel qu'il a fonctionné en son temps et qui supposait l'apport de subventions, non seulement cantonales, mais aussi communales, seules les communes disposant de moyens suffisants avaient vu s'édifier des constructions subventionnées sur leur territoire.

Il est bon de rappeler que le projet de loi qui vous est présenté ne constitue que l'une des faces de la politique des logements qu'entend suivre le Conseil d'Etat. Dans la mesure des besoins, il continuera à vouer ses efforts à la construction d'immeubles pour la catégorie de locataires dite « des économiquement faibles », pour laquelle un crédit de 4 millions a été mis à sa disposition par la loi du 28 janvier 1954, qui permet par le subventionnement à fonds perdus de construire des appartements à 250 fr. la pièce.

Si cette action ne suffit pas, le Conseil d'Etat sera appelé à demander au Grand Conseil des crédits supplémentaires pour la poursuivre, de même qu'il est d'ores et déjà disposé à envisager la mise à disposition de nouveaux crédits hypothécaires si, au terme de l'action que la présente loi inaugure, la nécessité s'en fait encore sentir.

Cette loi constitue donc le complément de l'action qui vient d'être rappelée et a pour but de mettre sur le marché des logements d'un prix accessible à la catégorie de locataires disposant d'un revenu moyen.

Le Conseil d'Etat est convaincu qu'en adoptant sa proposition, vous contribuerez dans une mesure extrêmement efficace à résoudre un problème qui revêt un caractère difficile pour une partie de notre population.

#### LOI

autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires de l'Etat, à taux réduit, et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyers modérés.

Du 2 avril 1955.

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève fait savoir que le Grand Conseil, sur la proposition du Conseil d'Etat, décrète ce qui suit :

#### Article premier.

*Prêts hypothécaires.* — Le Conseil d'Etat est autorisé à accorder des prêts hypothécaires à taux réduit en premier rang sur des maisons locatives comprenant des logements à loyers modérés réservés à des locataires à revenus modestes, et dont le prix ne doit pas excéder, pour les plus confortables, le montant de 380 fr. la pièce.

#### Art. 2.

<sup>1</sup> Les prêts hypothécaires consentis par l'Etat ne doivent en aucun cas dépasser 80 % de la somme investie dans l'opération totale comprenant l'achat du terrain, le coût de la construction et tous les frais accessoires, sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-après ; ils ont une durée de vingt ans au maximum et sont exempts de tout droit d'enregistrement.

<sup>2</sup> Le prêt n'est accordé qu'à l'achèvement des travaux et après une expertise donnant les plus strictes garanties quant à la qualité de la construction.

#### Art. 3.

*Limite exceptionnelle du prêt.* — Le pourcentage de 80 % prévu à l'article 2 peut être porté à 85 % lorsque la maison est construite soit par une personne physique ou morale renonçant à tout rendement quelconque du capital engagé dans l'opération, soit par une société coopérative qui en demeure propriétaire et qui ne donne à bail qu'à des personnes physiques porteuses de parts, le bail prenant fin de plein droit, en cas de mutation des parts, et qui limite le dividende à 4 % de la valeur nominale entièrement libérée.

#### Art. 4.

<sup>1</sup> *Exemption fiscale.* — Le Conseil d'Etat peut, sur requête du propriétaire, exonérer totalement ou partiellement les immeubles d'habitation en construction ou à construire, des impôts sur le revenu net et sur la fortune nette (personnes physiques) ou sur le bénéfice net et le capital net (personnes morales), ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire, au plus pour une durée de vingt ans.

<sup>2</sup> Ces exonérations sont soumises aux conditions suivantes :

1. respect des normes de construction et des conditions de location prévues par la présente loi et son règlement d'exécution ;
2. exclusion de toute rémunération des fonds propres investis dans l'immeuble, y compris les créances sans garantie hypothécaire ; le dividende maximum de 4 % des sociétés coopératives visées dans l'article 3 n'est pas réputé rémunération des fonds propres ;
3. limitation du taux de l'intérêt des créances hypothécaires grevant l'immeuble à 2 3/4 % pour celles de premier rang et aux taux normaux du marché pour les autres ;
4. exclusion de tout but lucratif, le revenu brut ou le bénéfice brut réalisé par l'exploitation de l'immeuble étant limité aux sommes nécessaires à la couverture des intérêts hypothécaires, des frais normaux d'entretien et des frais de gestion, ainsi que, pour les sociétés coopératives visées à l'article 3, du dividende maximum de 4 %. Les excédents annuels éventuels doivent être portés en réserve (sociétés et fondations) ou en comptes de banque bloqués (personnes physiques) et ne peuvent être utilisés qu'en conformité de la présente loi. Les excédents qui subsistent sont taxés comme revenu ou bénéfice de l'année d'échéance.

Art. 5.

<sup>1</sup> *Logements à loyers modérés.* — Sous réserve des exceptions prévues à l'article 6, les baux doivent être conclus à destination d'habitation et exclure toute activité commerciale, artisanale ou industrielle, ainsi que l'exercice d'une profession libérale, ou la sous-location.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat peut cependant accorder des dérogations à la règle du présent article.

Art. 6.

*Dérogations.* — A titre exceptionnel, peuvent également être admises au bénéfice de la présente loi :

1. les maisons comportant, en plus de logements conformes aux articles 1 et 5, des locaux uniquement destinés à de petites et moyennes entreprises commerciales, artisanales et industrielles au sens du règlement d'exécution ;
2. les maisons qui, pour partie seulement, sont affectées à des logements conformes aux articles 1 et 5 ; dans ce cas, le montant du prêt est calculé en fonction du rendement de la partie occupée par les dits logements, mais l'hypothèque repose sur le tout.

Art. 7.

*Personnes à revenus modestes.* — Sont considérées comme personnes à revenus modestes au sens de la présente loi, les personnes remplissant les conditions fixées à ce sujet dans le règlement d'exécution, conditions qui doivent tenir compte des charges de famille.

Art. 8.

*Entretien.* — Les maisons admises au bénéfice de la présente loi doivent être maintenues en excellent état d'entretien pendant toute la durée du prêt.

Art. 9.

*Plafond général.* — Les sommes prêtées par l'Etat de Genève en application de la présente loi ne doivent pas dépasser 30 millions au total.

Art. 10.

*Contrôle annuel.* — Un état locatif doit être remis chaque année, pour contrôle, aux services compétents. Ceux-ci le vérifient afin que les principes de base contenus dans la loi, tant en ce qui concerne le prix des loyers que les revenus des locataires, soient observés avec rigueur. Il doit être établi, toutefois, une marge à préciser au règlement d'exécution, entre le revenu maximum autorisé pour l'entrée et celui dont le niveau impliquerait, parce que trop élevé, l'exclusion du droit d'occupation. Aucune hausse de loyer ne doit être admise, sauf variation sensible du coût d'entretien.

Art. 11.

<sup>1</sup> *Restriction de droit public.* — Les immeubles admis au bénéfice de la présente loi doivent être grevés des restrictions de droit public (art. 962 CCS) prévues par le règlement d'exécution ; mention en est faite au registre foncier.

<sup>2</sup> Les créances de l'Etat de Genève, pour inexécution des restrictions de droit public, sont au bénéfice d'une hypothèque légale comme celles de l'article 90, loi d'application du CCS, qui est inscrite au registre foncier et peut primer toute autre inscription.

Art. 12.

*Sanctions.* — L'inexécution des obligations légales, réglementaires ou contractuelles, entraîne les effets suivants :

1. la créance de l'Etat de Genève devient immédiatement exigible ;
2. l'exemption fiscale est rapportée avec effet rétro-actif s'étendant aux cinq années antérieures, outre l'année courante ;
3. la prestation déterminée par le règlement d'exécution pour le cas d'inexécution des restrictions de droit public, et garantie par l'hypothèque légale prévue par l'article 11, alinéa 2, de la présente loi, devient immédiatement exigible.

Art. 13.

*Corporations et établissements de droit public.* — Le Conseil d'Etat est autorisé à accorder des dérogations à la présente loi en faveur de corporations et d'établissements de droit public.

Art. 14.

*Couverture financière.* — Le Conseil d'Etat est autorisé à emprunter au mieux, dans les limites fixées à l'article 9, les sommes nécessaires à l'exécution de la présente loi, et à les prêter au même taux. Les projets de lois d'emprunt doivent être soumis au Grand Conseil.

Art. 15.

*Exécution, règlements, décisions.* — Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il édicte les règlements d'exécution nécessaires. Il statue définitivement sur les demandes de prêt et d'exemption fiscale.

\*

Le Conseil d'Etat est chargé de faire promulguer les présentes dans la forme et le terme prescrits.

Fait et donné à Genève, le deux avril mil neuf cent cinquante-cinq, sous le sceau de la République et les signatures du premier vice-président et du secrétaire du Grand Conseil.

Le premier vice-président du  
Grand Conseil :  
Edouard CHAMAY.

Le secrétaire du Grand Conseil :  
Charles ROSSELET.

LOI

*autorisant le Conseil d'Etat à emprunter quinze millions de francs auprès du Fonds de compensation de l'A.V.S., en vue d'octroyer des prêts hypothécaires de l'Etat à taux réduit pour la création de logements à loyers modérés.*

Du 2 avril 1955.

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève fait savoir que le Grand Conseil, sur la proposition du Conseil d'Etat, décrète ce qui suit :

Article premier.

Le Conseil d'Etat est autorisé à contracter auprès du Fonds de compensation de l'A.V.S. un emprunt de quinze millions de francs, au cours d'émission de 99,70 %, sans frais, et au taux d'intérêt annuel de 2 <sup>3</sup>/<sub>4</sub> % exigible semestriellement, pour une durée de vingt ans, sans amortissement.

Cet emprunt est destiné à fournir au Conseil d'Etat les fonds nécessaires pour l'octroi de prêts hypothécaires de premier rang, à taux réduit d'intérêt, en vue de créer des logements à loyers modérés conformément à la loi du 2 avril 1955.

#### Art. 2.

Les montants nécessaires au service de l'emprunt figureront au compte rendu de 1955 et aux budgets des années 1956 à 1975 y comprise.

Le disagio de 0,30 % sera supporté par les emprunteurs au prorata du montant nominal des prêts.

#### Art. 3.

Le pouvoir d'emprunter, présentement donné au Conseil d'Etat, est subordonné à la condition que la loi autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts

hypothécaires de l'Etat, à taux réduit, et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyers modérés, acquiert force exécutoire.

\*

Le Conseil d'Etat est chargé de faire promulguer les présentes dans la forme et le terme prescrits.

Fait et donné à Genève, le deux avril mil neuf cent cinquante-cinq, sous le sceau de la République et les signatures du premier vice-président et du secrétaire du Grand Conseil.

Le premier vice-président du  
Grand Conseil :  
Edouard CHAMAY.

Le secrétaire du Grand Conseil :  
Charles ROSSELET.

## SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION DE LAUSANNE

*La Société coopérative d'habitation de Lausanne a tenu récemment son assemblée générale. Citons quelques lignes du rapport de son président, M. Marius Weiss :*

L'année qui vient de se terminer a occasionné aux organes de notre société un travail intense, dû surtout à la mise en chantier de 94 logements à Montétan (Prilly) dont 47 d'entre eux sont occupés depuis le 24 septembre 1954.

L'effectif de nos sociétaires s'élève à 1347, en augmentation de 63 sur l'année précédente. Nous avons enregistré 103 nouvelles adhésions, dues en grande partie aux nouveaux locataires de Montétan, et 40 démissions et décès. La presque totalité des locataires de Valency est maintenant sociétaire. Le nombre des parts souscrites à fin 1954 s'élève à 2186, soit en augmentation de 62 sur 1953.

La demande de logements n'a pas diminué durant l'année écoulée. Quantité de personnes s'adressent à nous pour obtenir un logement, et c'est compréhensible étant donné les loyers très raisonnables auxquels se louent nos appartements. C'est seulement regrettable que tous ces amateurs ne nous aient pas soutenus plus tôt quand le moment était favorable ! Maintenant c'est trop tard, et l'on ne peut fabriquer des logements comme d'autres marchandises, malheureusement. Dans ce domaine, le temps perdu ne se rattrape jamais. La situation est encore aggravée par les incessantes démolitions de vieux immeubles et surtout par la transformation et la modernisation d'anciens immeubles, dont le résultat - voulu - est de doubler au minimum le loyer ancien, et oblige les locataires à chercher ailleurs des logements meilleur marché. Et ces transformations se font à un rythme inquiétant, absorbant par ailleurs une quantité de main-d'œuvre qui manque de ce fait pour construire des bâtiments neufs.

Comme nous le prévoyions dans notre dernier rapport, nous avons pu obtenir de l'Etat la garantie pour des emprunts contractés auprès du Fonds de compensation de l'A.V. S. pour deux des groupes d'immeubles en construction sur notre terrain de Montétan situé sur territoire de Prilly. Chaque groupe comprend 47 logements de 1½ à 3½ chambres, le deuxième aura en plus dix

garages (boxes) individuels. Le montant des prêts est fixé au maximum à 1 116 000 fr. pour le premier groupe et à 1 152 000 fr. pour le second, soit le 90 % du coût total de construction, *terrain compris*. Nous avons pu installer des ascenseurs, justifiés par le nombre d'étages. Malgré cet avantage supplémentaire, le prix des loyers n'a augmenté que de 5 fr. à 7 fr. 50 par mois pour les étages supérieurs sur les prix indiqués dans notre rapport de 1953. Ces logements sont tous retenus à l'heure actuelle et le premier bâtiment a été habité à la date prévue du 24 septembre 1954. Nous y avons fait installer des machines à laver entièrement automatiques.

Nous construirons, en revanche, le troisième bâtiment de 47 logements également, sans aide quelconque de l'Etat, ce qui nous permettra de louer ces appartements sans aucune restriction quelconque, heureusement. Nous pensons pouvoir les louer, comme prévu en 1954, à des prix ne dépassant pas de 90 à 150 fr. par an ceux bâtis avec les fonds d'A.V. S., grâce à des conditions favorables consenties par un établissement financier coopératif, ainsi qu'à une subvention autonome prise sur nos réserves.

Afin de conserver un accès direct à ces bâtiments depuis Lausanne, nous avons dû, après des discussions homériques qui ont eu un écho au Conseil communal, acheter le chemin d'accès privé Benjamin-Dumur, d'accord avec les autres propriétaires du quartier, et le céder à la Commune de Lausanne en vue de sa réfection.

Nous devons à la vérité de dire que l'aide de l'Etat n'est accordée que moyennant conclusion de conventions très strictes, qui occasionnent au surplus des frais importants non prévus par la loi du 8 décembre 1953, frais supérieurs à ce que coûterait la constitution d'hypothèques ordinaires ! Il y aura là certainement des adoucissements à apporter à brève échéance, car telle n'était pas l'intention du législateur.

Si la pénurie de logements à loyers modérés persiste, nous avons l'intention de continuer notre activité et avons en vue, pour cela, l'acquisition d'un terrain situé au sud-ouest de la ville, pour lequel des pourparlers ont