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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 3 (1930)

Heft: 3

Artikel: La politique du logement et la question des loyers

Autor: Wibaut, F.M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119137

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

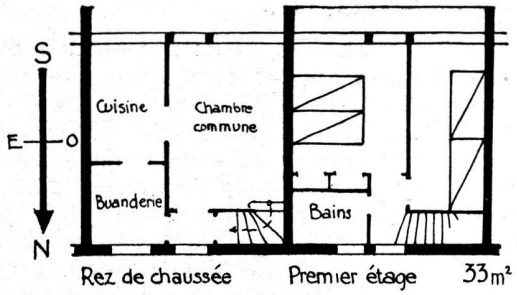
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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

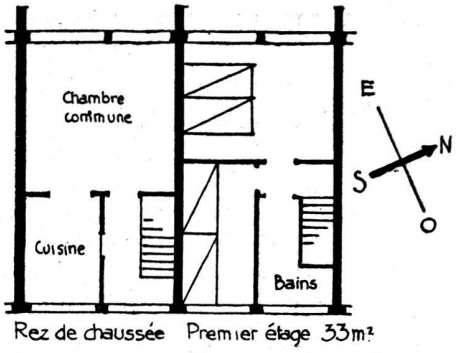
Download PDF: 08.07.2025

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



Maison familiale entre mitoyen.

Les locaux principaux sont orientés au midi.



Maison familière entre mitoyen.

Les locaux sont répartis au levant et au couchant.

suffit de disposer les locaux principaux de façon à ce qu'ils soient bien orientés.

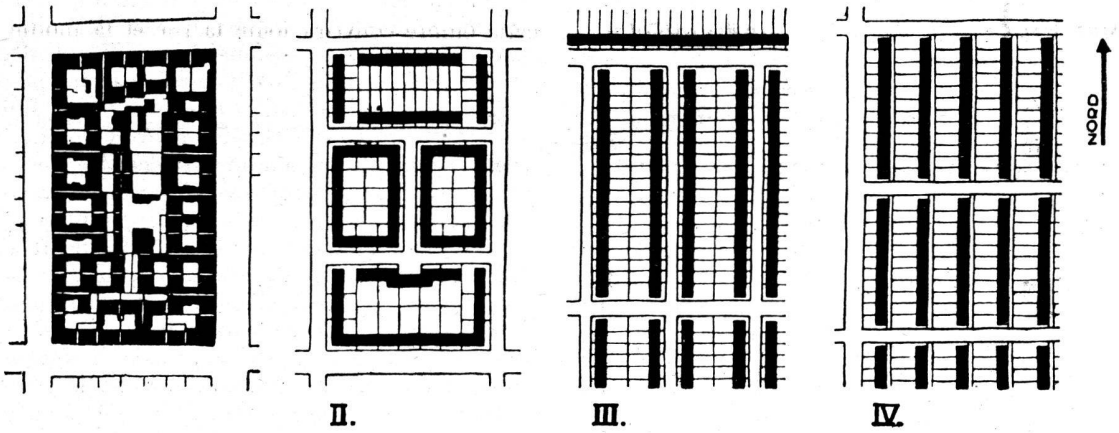
Lorsque la maison familiale est mitoyenne, il n'est possible de lui donner que deux bonnes expositions bien définies, qui dépendent des conditions du terrain, des accès et du plan adopté. Les exemples suivants montrent ces deux cas typiques de maisons familiales orientées différemment. Dans l'une, tous les locaux sont ensoleillés durant une demi-journée, soit le matin, soit l'après-midi; dans le second cas, les locaux principaux reçoivent le soleil toute la journée.

S'agit-il par contre d'une maison collective pour laquelle le plan rationnel oblige à prévoir généralement des locaux d'habitation sur les deux faces, il ne reste plus qu'une seule bonne orientation permettant l'ensoleillement de tous les locaux, c'est la direction nord-sud avec façades dirigées à l'est et à l'ouest.

Les conséquences qui découlent de l'application de ces principes d'hygiène sont considérables pour l'aménagement des villes. Les conceptions de l'urbanisme moderne subissent actuellement de profondes modifications provenant en tout premier lieu du fait que l'habitation salubre est devenue la base de tout le système urbain.

La bonne orientation des bâtiments, la suppression des cours fermées, la distinction entre chemin de résidence et artère de circulation, la création d'espaces libres, la spécialisation des quartiers commerciaux et industriels sont les caractéristiques les plus apparentes de la ville nouvelle.

La figure suivante montre fort bien le développement suivi par l'aménagement de nos quartiers sous l'influence de l'hygiène moderne.



Graphique de l'évolution du plan d'aménagement de quartier.

La politique du logement et la question des loyers.

(Suite et fin de l'article paru dans le n° 1, janvier 1930).

par le Dr. F. M. Wibaut, Amsterdam.

Les deux faces d'un problème.

Ainsi, les autorités qui ont assumé la tâche d'améliorer les conditions du logement, se sont rendu compte que la création d'un grand nombre de logements ne constitue qu'une partie de la besogne à accomplir. Les avis peuvent différer quant à l'importance de ce facteur; mais il faut convenir qu'il ne s'agit réellement que d'une partie de la tâche.

L'autre partie de l'œuvre de prévoyance en ma-

tière de logement consiste à adapter les loyers aux conditions économiques des familles normales qui ont le plus besoin d'aide.

Il est des pays, par exemple la Hollande, où la législation en matière de logement (1902) a vu et reconnu dès le début ces deux côtés du problème. Cette législation ne se contentait pas d'encourager la construction, mais envisageait en même temps la possibilité pour les pouvoirs publics d'accorder des subventions au cas où la situation financière de personnes ayant besoin d'un logement ne permettrait pas de payer le loyer rentable.

Ce côté du problème du logement, c'est-à-dire l'adaptation des loyers à la situation financière d'une partie des familles ayant besoin d'une habitation, a présenté plus de difficultés depuis la guerre. D'une part, l'affectation des ressources publiques pour diminuer le montant des locations est à peine ou difficilement réalisable dans la plupart des pays d'Europe. D'autre part, dans certains pays, la différence entre le montant du loyer rentable et les ressources moyennes des catégories d'habitants que nous avons envisagées, est devenue plus grande qu'avant la guerre.

Nous ne traiterons pas ici des différentes manières dont les pouvoirs publics peuvent prêter leur assistance financière. Ils peuvent le faire sous la forme d'hypothèques provenant des impôts sur les loyers (Allemagne), dont le taux est de beaucoup inférieur au taux courant. Cette assistance financière peut consister également dans des réductions d'intérêt d'un autre genre. Dans les pays où il n'est pas fait usage de ces moyens indirects, on emploie le moyen direct qui consiste à ne pas exiger des familles dont il s'agit un loyer supérieur à celui que leurs ressources leur permettent de payer. Mais il y a encore d'autres moyens de rendre le montant du loyer à payer inférieur au montant du loyer à rente normale. Tous ces moyens ont pour but d'adapter les loyers des habitations de bonne qualité aux ressources des personnes à l'intention desquelles elles ont été construites.

Un besoin permanent...

De nombreuses personnes ont nourri l'espoir que l'octroi de l'aide financière publique aurait un caractère purement transitoire. Il semble, cependant, que leur nombre diminue. Même dans les pays d'Europe où la situation critique créée par la guerre rend difficile l'octroi de cette aide financière, l'idée prend corps qu'en présence de la situation économique générale, il faut tenir compte non temporairement, mais d'une façon permanente, du fait qu'un certain nombre de familles en quête d'un logement, ne sont pas en mesure de payer le loyer rentable requis pour une habitation convenable.

La solution du problème des loyers dont il s'agit ici présente des difficultés croissantes au fur et à mesure qu'on approfondit celui-ci. Elle est déjà difficile dans les pays où le système des subventions à la location a été admis; elle l'est bien plus là où la possibilité de l'introduction de ce système doit encore être examinée.

...et qui augmente.

Dans les pays d'Europe où les circonstances sont les plus favorables, — par exemple en Angleterre et en Hollande, — la solution du problème des loyers est rendue difficile par le fait que le nombre de cas où l'octroi de subventions est indispensable, est et devient beaucoup plus élevé qu'on ne l'avait cru il y a une vingtaine d'années. La législation hollandaise (1902) susmentionnée était basée sur le principe de subvention à la location. Toutefois, ce principe était appliqué au début dans une mesure très modérée. Là où, avant la guerre, une indemnité de loyer était consentie par l'Etat pour un certain nombre d'habitations, il s'agissait avant tout de construire des habitations à la place des quartiers insalubres démolis.

Les familles nombreuses.

D'un autre côté, au cours des années 1910-1914 se posa la question des familles nombreuses. L'octroi par les pouvoirs publics d'une indemnité de loyer à ces familles fut jugé opportun; dans quelques milieux on estima qu'il fallait même l'encourager. On savait que l'accroissement du nombre d'enfants dans une famille entraînait une augmentation des charges du ménage n'allant pas de pair avec une augmentation des revenus. Cette dernière augmentation ne pouvait être escomptée que pour l'époque où une partie des enfants pourraient gagner leur vie. On n'ignorait pas que pour loger convenablement une famille nombreuse il fallait plus de place que pour loger un petit ménage. Mais, qui dit plus de place pour le logement dit un loyer plus élevé. Or ce loyer plus élevé à payer par des personnes dont le revenu familial n'est pas même suffisant, compliquait considérablement le problème. C'est ainsi que l'octroi, par les pouvoirs publics, d'une indemnité de loyer aux familles nombreuses apparut en maint endroit comme efficace. Là où cette indemnité fut accordée, l'octroi en fut soumis à un contrôle exercé sur le revenu familial. On fixa des normes pour le revenu familial, selon le nombre d'enfants faisant partie de la famille. Si le revenu dépasse la norme, la subvention est réduite ou supprimée. Cette surveillance et ce contrôle sont considérés par les familles intéressées comme une molestation, mais il faut pourtant que l'on ait une garantie que la nécessité des subventions en question est démontrée conformément aux normes établies à cet effet.

Ce que montrent des investigations minutieuses.

Depuis la guerre l'œuvre officielle du logement a pris presque partout une extension beaucoup plus grande qu'on ne l'avait prévu autrefois. Il en résulte que l'examen des conditions économiques des familles ouvrières se fait plus minutieusement. Presque partout où ces investigations se font systématiquement, elles ont montré que même des familles n'ayant que peu d'enfants ont besoin de l'aide financière officielle, attendu qu'il ne leur est pas possible de rapporter le loyer rentable demandé pour une habitation répondant à leurs besoins.

Nous n'avons pas en vue ici les familles vraiment

indigentes, ni les familles d'ouvriers atteints d'incapacité de travail, mais bien les ouvriers valides exerçant une profession régulière, mais ne gagnant pas encore un salaire duquel ils puissent distraire le loyer requis pour un logement convenable. Nous n'examinerons pas ici les raisons de ce fait. Nous le mentionnons en tant qu'il se présente dans les pays d'Europe où l'intérêt public et notamment l'intérêt en matière de logement est suffisamment développé pour en constater l'existence par des statistiques. Le nombre des familles d'ouvriers exerçant un métier et qui se trouvent dans cette situation est variable. En temps de crise industrielle, il est plus grand qu'en temps de prospérité industrielle; il subit l'influence du marché du travail. Mais il est certain que cette catégorie existe. Les principes qui ont servi de base à l'octroi, par les pouvoirs publics, de subventions aux familles nombreuses, doivent conduire également à l'octroi de pareilles indemnités aux familles n'ayant que peu d'enfants et se trouvant dans la situation financière indiquée ci-dessus.

C'est là, nous le répétons, un problème extrêmement difficile pour les autorités s'occupant de la question du logement, même dans les pays où la situation financière est bonne; cette question d'indemnité de loyer constitue même la partie la plus difficile de la tâche incombant aux pouvoirs publics. Mais la constatation d'une difficulté ne dispense pas de l'obligation de la surmonter.

En présence de l'importance décisive que revêt le logement pour la santé et le développement général de la population, l'action officielle en faveur du logement serait inefficace, si elle ne comportait pas l'octroi des indemnités de loyer dans les cas indiqués ci-dessus et moyennant le contrôle déjà mentionné.

Des difficultés qui semblent insurmontables.

Si l'octroi de ces allocations présente des difficultés dans des pays à change élevé et où la question du logement est très avancée, comme la Hollande et l'Angleterre, que sera-ce dans les différents pays d'Europe où les ressources publiques suffisent à peine pour édifier un nombre suffisant de logements. Les difficultés seront telles qu'elles sont considérées par de nombreuses personnes comme insurmontables.

On est venu ainsi à se demander s'il n'existait pas d'autres moyens d'adapter aux ressources des intéressés le loyer requis pour une habitation convenable. C'est une question très importante qui touche à l'essence même de la réforme des conditions du logement et qui nécessite dès lors une attitude bien déterminée de la part des organisations compétentes.

Nous partons du principe que les difficultés occasionnées par l'adoption du système des indemnités de loyer ne peuvent servir de prétexte pour abaisser le niveau reconnu comme minimum en matière de conditionnement des habitations.

A ce propos, nous considérons que l'habitation-type, adoptée comme minimum par les organismes de l'Etat et des communes est et sera encore longtemps susceptible de nombreuses variations.

Nous savons que les conceptions et usages en matière de logement sont tout autres en Europe orientale que dans les pays occidentaux où les conditions d'existence sont plus favorables. En Pologne, en Tchécoslovaquie, en Allemagne orientale, les conditions minima auxquelles doit répondre une habitation convenable sont inférieures à celles qui sont requises en Angleterre, en Hollande et dans des parties importantes de l'Allemagne, notamment en ce qui concerne l'existence de chambres à coucher séparées, et leur nombre d'après la composition de la famille. Nous pensons qu'il ne se trouvera aucun réformateur en matière de logement pour juger possible ou nécessaire, l'uniformité dans ce domaine.

Le logement minimum.

Aussi ne posons-nous pas la question : Faut-il que les réformateurs travaillant dans ces différents pays formulent tous des exigences identiques ? Nous demandons plutôt: Lorsque dans un pays, l'Etat et les communes agissant comme organes de l'œuvre du logement, ont admis des conditions minima auxquelles doivent répondre un logement convenable, est-il permis que des spécialistes, en présence des difficultés soulevées par ces exigences minima, réduisent celles-ci au détriment de la qualité du logement?

Il est des localités où l'on s'est engagé, timidement, et par voie d'essai, dans cette direction. L'étude « Politique de l'habitation de Francfort s. l. M. » publiée par le conseiller municipal E. May sur l'initiative de notre association, expose le moyen de transformer, le soir, la chambre commune en chambre à coucher. Il est dit entr'autres dans cette étude: (page 29): « Je voudrais avant tout vous décrire nos derniers types de petites habitations créées dans le but de fournir aux classes les plus pauvres de la population le moyen d'avoir une habitation. » La question est posée nettement ici de savoir si un type d'habitation adopté par les organisations publiques pour une famille composée d'un nombre déterminé de membres, doit être réduit parce que cette famille est plus pauvre et qu'elle ne peut payer qu'un loyer peu élevé.

Une expérience à ne pas recommencer.

La ville de Francfort estime ne pas pouvoir recommander comme habitations permanentes les petites habitations dont la chambre commune peut être divisée en deux pièces au moyen d'une porte à coulisses (page 29). Il est donc prévu qu'en des temps meilleurs chaque groupe de deux petits logements pourra être transformé en une habitation normale unique.

Mais même dans ces conditions nous souhaitons pour la continuité de la réforme en matière de logement, que l'essai de la ville de Francfort ne soit pas appliqué ailleurs comme solution de ces difficultés. Il est évident qu'aussi bien la ville de Francfort que le conseiller municipal E. May considèrent cette tentative comme un moyen de fortune.

Nous croyons toutefois que le danger que présente une réduction — fût-elle provisoire — des

conditions minima requises pour un type de maison satisfaisant, est trop grand pour qu'on puisse recourir à pareille mesure.

Il va de soi que nous partageons l'avis de M. le conseiller May, selon lequel on pourrait construire pour « un ménage sans enfant, de jeunes mariés et aussi des personnes âgées etc.» des maisons plus petites que pour des familles en pleine croissance. Mais nous désapprouvons le système d'après lequel les dimensions fixées par la commune, agissant comme organe public de l'œuvre du logement, pour une habitation convenable, seraient réduites au point d'être en opposition avec le « relèvement nécessaire du standard de vie de la population peu aisée », et ce dans le but unique « de fournir aux classes les plus pauvres de la population, le moyen d'avoir une habitation ».

Nous affirmons, au contraire, que c'est précisément la subvention au loyer qui doit permettre aux pauvres d'acquérir une habitation. Si cette indemnité peut être supprimée « en des temps plus prospères », ce sera d'autant mieux, non seulement pour les familles intéressées, mais aussi pour l'Etat, les communes et les organisations qui s'occupent de l'œuvre du logement. L'allocation au loyer n'est pas nécessaire en toutes circonstances; mais dans les cas indiqués ci-dessus, elle constitue une nécessité et doit être considérée comme telle par quiconque désire que l'intervention des pouvoirs publics dans la question du logement soit efficace.

Nous nous sommes vu dans l'obligation de nous prononcer ouvertement au sujet de la tentative faite à Franfort, afin de faire ressortir le plus clairement possible les principes du problème auquel se rattache cette tentative.

En présence de l'esprit qui inspire l'activité de la ville de Francfort en matière d'habitation, nous considérons cette tentative, en soi, comme peu dangereuse. Mais le principe qui en est à la base nous semble dangereux.

Une tâche commune à tous les pays.

Dans tous les pays, malgré les idées et les usages les plus divers en matière d'habitation, et malgré les diverses façons d'envisager la politique à suivre dans ce domaine, les réformateurs ont cependant une même tâche à remplir.

Le début de leur travail a toujours consisté à gagner l'opinion publique à l'idée de la nécessité de l'intervention de l'Etat et des communes. Ensuite il s'agit de donner une forme légale à l'œuvre pour l'amélioration du logement et de mettre celle-ci en rapport avec les organes publics, notamment avec l'Etat et avec les communes. Ensuite il faut des efforts constants et souvent très difficiles en vue de contrôler et encourager l'application des dispositions légales en la matière. Enfin, c'est l'activité à déployer en vue de l'extension progressive de l'œuvre du logement et tout en empêchant qu'une revendication, une fois admise comme étant d'intérêt public, ne soit rejetée après coup.

L'œuvre de la réforme du logement est immense. Elle mènera un jour à la transformation complète d'un élément important de la vie sociale. Une pareille transformation ne peut se faire que lentement. Les réformateurs doivent s'en persuader et prendre patience. Mais il faut aller de l'avant, et non reculer. C'est à activer cette marche en avant que les réformateurs du logement doivent se dévouer.

(*Article tiré de la Revue „Habitation et Construction", organe de l'Association internationale de l'Habitation*).

Nos jardins

Nous voici enfin au printemps; nos jardins commencent à se transformer et la végétation est active. En effet, il est temps de ramer les premiers pois semés en pleine terre et de sarcler les légumes hivernés afin de faire pénétrer la chaleur. Si vous avez un jardin suffisamment grand, vous pouvez semer les différentes variétés de *Choux blancs* pour la choucroute, *choux frisés, Choux de Bruxelles* que l'on trouve si difficilement en variétés sélectionnées. Puis des *Choux rouges*, des *Choux-fleurs* d'automne et des *Choux-navets* ou *Rutabagas*, en choisissant des variétés à chair jaune.

Les *Choux-raves* ou *Colraves* se sèment d'avril à juillet, en pleine terre, dans une terre riche. Les semis de choux se font de préférence à une exposition demi-ombragée, afin d'écarter les attaques de l'altise. On procède à un deuxième semis de *Carottes*. Les produits de ce dernier se sèment en planches à la volée; on éclaircit pour les repiquer; on peut également les laisser pommer sur place. Vers la fin du mois d'avril, on met en pleine terre des *Choux blancs hâtifs*, des *Choux de Milan*, à 50 centimètres en tous sens. Il en est de même pour les *Choux-fleurs* hâtifs qui demandent une terre très riche; les planter à 60 centimètres en tous sens. Il n'est pas nécessaire de se hâter pour planter les *Tomates* et semer les premiers *Haricots*. Vers le 10 mai, ce sera bien assez tôt.

Au jardin d'agrément, on peut encore planter des conifères, mais un fort arrosage est nécessaire pour ces plantations tardives. Après la plantation, on les bassinera fréquemment. Dès que les gelées ne sont plus à craindre, on sort les *Lauriers roses, Phœnix, Dracaena*, etc. Vous pourrez sortir également les *Géraniums* que vous avez hivernés en cave ou en appartement. Avant de les mettre en terre, on les place en plein air dans un endroit abrité où on pourra éventuellement les protéger pendant la nuit.

J. D.

Nouvelles des Sociétés.

Société Coopérative d'habitation Genève.

Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clôturé le 30 juin 1929.

Conformément aux Statuts, nous venons vous rendre compte de l'activité de notre Société pendant l'exercice qui a été clôturé le 30 juin dernier.

L'année a été marquée par un grand deuil, par la perte irréparable de notre toujours regretté Président M. Camille Martin, que la mort enleva subitement quelques jours après l'assemblée générale, le 17 octobre 1928 exactement. M. Martin était en fonction depuis le 10 juillet 1919 et avait voué le meilleur de son âme et de ses forces au développement de la Société Coopérative d'Habitation. Nous rendons une fois de plus hommage à sa haute personnalité, à sa distinction et au