

Situation présente dans le domaine du logement

Autor(en): **Gerber, R.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **24 (1952)**

Heft 7

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124111>

Nutzungsbedingungen

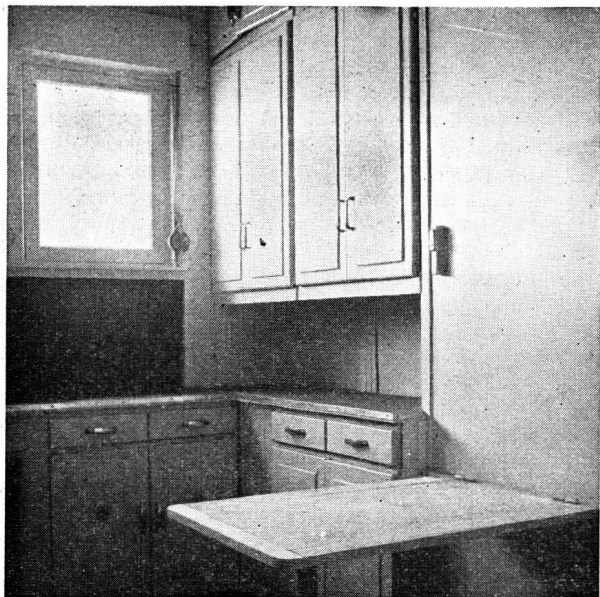
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



La paillasse développe 3 m. 50, ce qui permet de poser les ustensiles ou de la vaisselle. Mais cette grande surface est peu utilisée par la ménagère qui épluche les légumes et prépare les plats, entre l'évier et la cuisinière ; elle se sert donc de l'égouttoir en bois comme table de préparation.

Lavage. — L'évier à bonde grillagée ne permet pas de maintenir l'eau. Les joints sont défectueux entre le dossier et le meuble évier. Les égouttoirs encastrés ont déjà subi des déformations dues à l'humidité.

Cuisson. — Très bon appareil muni d'un couvercle qui facilite l'entretien et protège le mur pendant le service.

Rangement. — Les placards en bois, bien distribués, sont appréciés. Fermetures à bille un peu délicates.

Surface : 7,85 m². Hauteur sous plafond : 2,96 m.
Portes : une de 70 × 210 cm. pleine, deux de 70 × 210 cm. vitrées.
Fenêtres : trois châssis de 60 × 80 cm., allège 1,50 m. au-dessus du sol.
Protection : volets roulants bois.
Revêtements de sol : linoléum havane.
Revêtements muraux : peinture à l'huile. Dossieret linoléum vert autour des plans de travail (hauteur 50 cm.).
Plafonds : peinture à l'huile sur isorel mou.

Tous ces documents ont été aimablement communiqués par les Cahiers du Centre scientifique et technique du bâtiment

SITUATION PRÉSENTE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

PAR R. GERBER

Faut-il entreprendre une nouvelle action pour la construction de logements en faveur des familles à revenus modestes à Neuchâtel ?

Pour parer à la pénurie de logements qui sévissait depuis le début de la guerre dans notre ville, 1120 logements subventionnés furent construits de 1943 à 1949. Le principe du subventionnement, à l'époque, ne tenait pas ou trop peu compte du prix des loyers. A Neuchâtel, seule la dernière action de subventionnement, en 1949, fut réservée à des logements ne dépassant pas certaines normes au point de vue de location.

On peut se demander pourquoi les subventions fédérales, cantonales et communales accordées dès 1943 ne fixaient pas une limite des loyers. Nous pensons qu'il manquait des appartements de toutes catégories et que même si l'on n'en construisait que d'un seul genre, ces nouveaux logements auraient pour effet d'équilibrer quelque peu l'offre et la demande, chaque famille aspirant à un peu plus de confort, abandonnant des loyers plus modestes au profit des économiquement faibles.

A la fin de cette période de subventionnement, on constata que le marché du logement était loin d'être équilibré. Preuve en est que, dès 1949, la construction d'immeubles locatifs continua à un rythme surprenant malgré la suppression totale des subventions à la construction. En revanche la construction de maisons familiales connut un certain ralentissement. Le prix des terrains ayant augmenté, il fallait faire

renter le mètre carré en y superposant le plus d'étages possible.

Au cours de la nouvelle action communale de 1949 à 1952, réservée sur le territoire communal de Neuchâtel uniquement aux logements à loyers modestes, 1000 nouveaux appartements furent construits.

Nous constatons que la pénurie à un prix au-dessus de la moyenne a pratiquement disparu. En revanche, pour la classe particulièrement modeste, la pénurie en logements salubres subsiste et il est nécessaire que les pouvoirs publics trouvent les moyens d'encourager ces constructions. La continuation d'une aide en faveur de la construction de logements à loyers modestes reste donc urgente et indispensable.

En mai 1952, nous constatons à Neuchâtel qu'il y a déjà trop de logements chers. Dans une année à deux ans, les logements à prix moyens, soit de 100 fr. à 145 francs pour les trois pièces et de 130 fr. à 180 fr. pour les quatre pièces, seront suffisants ; mais il y aura toujours, à ce moment-là, une pénurie de logements bon marché ; nous pensons ici à des appartements modestes et dont le prix varie entre 45 fr. et 70 fr. par mois.

A Neuchâtel, nous avons actuellement trois problèmes à résoudre, qui sont directement intéressés à la construction de logements modestes :

1. la suppression de la colonie du Mail, baraquements comprenant 50 logements (construits par les réfugiés de guerre). Actuellement, la plupart de ces baraquements sont vendus, mais il reste néanmoins quelques locataires à loger ailleurs ;

2. l'assainissement des vieux quartiers. Comme toute ville, nous avons nos vieux quartiers manquant de lumière et de soleil. Il convient de poursuivre cette action visant à encourager les propriétaires à améliorer leurs immeubles ;
3. nous devons nous occuper de trouver, dans la mesure du possible, des logements aux familles à revenus modestes, aux petits rentiers, aux veuves avec enfants, etc.

Et n'oublions pas que, malgré ces difficultés, nos villes se développent et le nombre des habitants augmente à un rythme réjouissant. Le nouveau citadin n'est pas si effrayé qu'on le croit par le problème du logement. Souvent, il ne craint pas d'abandonner, à la campagne, une maison confortable avec jardin, pour venir habiter un deux pièces dans une caserne locative qui a le seul avantage d'être à proximité de son travail. Nous devons maintenir les logements à prix modestes que nous possédons en évitant d'en augmenter le confort et par là même le loyer.

Récemment, nous avons fait l'expérience suivante. Un locataire de la ville, habitant un logement à loyer modeste, nous avait demandé de faire quelques transformations dans son appartement. Il s'agissait d'installer le chauffage central et une baignoire murée, celle-ci devant remplacer la baignoire se trouvant dans la buanderie. Le locataire s'est déclaré d'accord de payer une augmentation de loyer, conformément aux directives du contrôle des prix, soit le 6 % des frais de cette amélioration de confort. Nous avons dû cependant refuser cette demande en tenant le raisonnement suivant. Cet appartement de 76 fr. deviendra par ce fait un appartement de 93 fr. ; or, il nous faut garder cet appartement de quatre pièces à un prix inférieur à 80 fr. Le locataire pourra facilement trouver un logement à sa convenance dans les immeubles en construction. Puisqu'il a les moyens de s'offrir un appartement plus cher, nous lui conseillons d'abandonner le logement modeste ; ainsi, en libérant son appartement, il permet à une autre famille de se loger suivant ses moyens. Nous devons donc prendre garde de ne pas diminuer le nombre des appartements à loyers modestes, aussi longtemps qu'il y aura des familles à y loger.

Pour avoir un marché du logement équilibré, nous devrions pouvoir disposer d'un nombre de logements de 1 à 2 % plus élevé que celui des ménages. Cette marge permettrait un marché équilibré et éviterait la spéculation.

Aujourd'hui, nous constatons que les appartements à loyers excessifs sont bientôt en surnombre et risquent de devoir baisser leur prix de location si l'on veut éviter les logements vides.

Désireux de trouver, dans notre ville, une solution à ce problème social des logements à loyers modestes, nous avons préparé des directives générales.

Il est prévu des immeubles locatifs doubles, éventuellement jumelés, de deux ou trois logements par paliers, de trois étages sur rez-de-chaussée en zone E II et de deux étages sur rez-de-chaussée en zone E III.

Les surfaces habitables doivent répondre à des normes imposées, par exemple 61 m² au minimum pour le logement de trois pièces et 75 m² pour celui de quatre pièces. Le genre de constructions et les surfaces de terrain, pour éviter une trop forte densité de population, ont également été fixés. L'équipement des logements comprend certains minima concernant la cuisine, W.-C., bains, chauffage, buanderie, toiture, etc.

Les directives établies ne sont pas impératives et toutes les dérogations raisonnables tendant à abaisser le coût de la construction, sans en déduire pour

autant la qualité, seront examinées avec bienveillance.

Nous avons pu constater que le prix de revient de la construction ne permet pas à l'entreprise privée de mettre sur le marché les logements nécessaires à des prix suffisamment bas sans aide des pouvoirs publics. Malgré l'inconvénient des subventions, nous remarquons qu'elles doivent encore subsister, mais uniquement dans un caractère social, pour des cas très précis et réglementés d'avance.

Les logements qui sont le plus demandés sont ceux de trois pièces. Il n'en reste pas moins que les familles plus nombreuses ne peuvent être ignorées, ce qui implique l'obligation de mettre aussi à disposition des appartements de quatre pièces, mais en quantité moins forte.

Les subventions et les hypothèques combinées devraient permettre de réduire les prix des loyers à 85 fr. au maximum pour les trois pièces et 105 fr. pour les quatre pièces. Ces normes nous paraissent intéressantes par rapport aux prix des logements mis sur le marché ces derniers mois. Il va de soi que ces logements seront réservés à l'usage de locataires économiquement faibles (revenu limite 7 200 fr. par exemple).

Nous devons chercher à éviter la séparation entre les classes sociales par l'établissement de quartiers réservés aux personnes à revenus élevés et d'autres groupant des familles de conditions modestes. Si des familles très différentes au point de vue économique se côtoient, elles apprennent à se mieux connaître et constatent souvent que « l'argent ne fait pas le bonheur ».

Dans certaines villes, ainsi qu'à Neuchâtel, des coopératives de construction sont arrivées à des projets intéressants en supprimant les balcons, en faisant des salles de bain plus petites et en groupant plusieurs immeubles, ce qui économise le nombre des façades. Toutefois, les règlements d'urbanisme freinent ces groupements d'immeubles, car ils évitent une trop forte densité d'habitants par hectare et réservent des zones de verdure.

Il faut s'inspirer d'une part du but social poursuivi par la nouvelle action et d'autre part éviter toute spéculation sur les immeubles qui seront construits à l'aide des nouvelles subventions envisagées.

Pour éviter la spéculation, le prix des loyers de ces maisons ne pourra être modifié dans les dix années qui suivront l'octroi de la subvention, sous peine pour le propriétaire et ses successeurs de la rembourser.

Gardons-nous toutefois de décourager la construction de logements à loyers plus élevés, comprenant un certain confort.

Des logements nouveaux seront ainsi créés et permettront à des locataires de se loger d'une manière plus satisfaisante, tout en libérant ainsi les locaux qu'ils occupaient. Ces derniers pourront alors être repris par des personnes à revenus plus faibles.

Pour le moment, il ne devrait pas être question d'abandonner les subventions, ni de supprimer la protection du locataire par le contrôle des prix.

A la fin de l'année 1952, les mesures prises par la Confédération pour protéger les locataires perdront leur fondement juridique ; si ces mesures sont complètement abolies, il n'y aura plus de contrôle des loyers, ni de protection des locataires, ce qu'il nous faut éviter.

Pour supprimer l'intervention de l'Etat, l'essentiel est de créer une offre suffisante de logements à loyers modestes. Si nous arrivons à obtenir une marge de 2 % dans chaque catégorie d'appartements — chers, moyens et modestes — alors seulement nous pourrions supprimer le contrôle des prix.