

JEAN-PIERRE BORIG

10, CROIX D'OR

GENÈVE

TÉLÉPH. 5.72.53

INTRODUCTION :

La crise de logements, continuant à sévir, et devant la complète incertitude de la situation réelle, des Autorités et de l'opinion publique, j'ai dressé par le présent rapport, le film aussi exact que possible, de l'évolution pendant ces dix dernières années, du mouvement démographique de la Ville de Genève (Cité, Plainpalais, Eaux-Vives et Petit-Saconnex), et parallèlement le développement de la construction.

Tous les chiffres avancés dans le présent rapport, ont été puisés à des sources officielles :

Références: Bureau du Contrôle de l'habitant.
Bureau Cantonal de Statistiques (Mr. Steimer)
Office Fédéral de l'Industrie, des Arts et Métiers
et du travail à Berne, (Mr. Gordon)
Département des Travaux Publics.
Département des Finances et Contributions.
Rapport de gestion du Conseil d'Etat et documenta-
tion personnelle (Office de Contrôle Immobilier).

Les nombreux articles de la Presse, sur ce sujet, tous érronnés ou interrogatifs; les énormes subventions à fonds perdus, n'ayant apporté qu'un remède bien faible à la crise du logement, m'ont décidé à entreprendre cette lourde tâche, qui je l'espère permettra de renseigner chacun exactement, et donnera à nos Autorités le moyen de solutionner sans charges nouvelles le grave problème du logement.

GENÈVE, ce 8 Août 1949.

Jean-Pierre Borig

1) POPULATION de la VILLE de GENEVE. (Cité-Plainpalais, Eaux-Vives
Petit-Saconnex.)
de GENEVE (Ville)

en 1910	124.089	habitants	
1928	121.032	"	(de 1910 à 1938
1931	128.189	"	stationnaire!)
1932	129.344	"	
1938	124.934	"	(diminution de 32 à 38-4.410
			habitants.)
1948	148.640	"	(augmentation 23.706 habitants
			en 10 ans soit 1/5ème de la
			population de 1938.

Il ressort que la population a augmenté de 19 % pendant
que la construction de logements n'a augmenté pour la même

2) REPARTITION DE LA POPULATION: (VILLE)

	<u>1938</u>	<u>1948</u>	
Genevois	43.006	45.964	soit augmentation 6,85 %
Confédérés	55.977	74.357	" 32,80 %
Etrangers	25.951	28.319	" 9 %
	<u>124.934</u>	<u>148.640</u>	

Augmentation de la population	19 % de 1938.	Canton =
" genevois	2.958	68.497.-
" confédérés		
	18.380 !!!!	98.876
" 1945/6 étrangers	2.368	37.377
" 1946/7		
" 1947/8		
		<u>Total 204.750</u>

Les confédérés domiciliés à Genève, Ville seulement, passent de 55.977 à 74.357, soit à plus du 50 % de la population.

MIGRATION en 1948 (Ville seulement)

Immigration	15.827	habitants
Emigration	12.171	"
gain	3.656	nouveaux venus.

3) Nombre de logements habitables dans l'agglomération
de GENEVE (Ville)

en 1938 47.338 logements
en 1948 50.361 " "
soit augmentation des logements en 11 ans 3.023 unités
représentant 6,3 % de 1938.

Il ressort que la population a augmenté de 19 % pendant
que la construction de logement n'a augmenté pour la même
période que de 6,3 %.

4) l'augmentation de la population de la Ville dès 1941, date
de la reprise, à 1948 passe de 125.560 à 148.640 habitants,
soit 23.080 habitants en 8 ans, moyenne par an 3000 habi-
tants ou 1000 logements nécessaires par an :

En 1945/6 augmentation de la Ville	4.092 habitants
" 1946/7 " "	4.772 "
" 1947/8 " "	3.291 "

Voir tableaux 5 - 6 et 16

** Années	Logements neufs	Logements neufs par	Total	Log.démolis ou désaffectés.	Gain
5)	En période de diminution de la statistique démographique, années 1930 à 1935, (diminution de la population de la Ville 4.410 habitants) il a été construit 470 immeubles (en 6 ans) représentant environ 8.500 logements!				

1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946

Et pendant la forte période d'augmentation de la population de la Ville de 1941 à 1948 (augmentation : 23.078 habitants) il n'a été construit que 26 immeubles en 8 ans (guerre), soit de quoi loger 1.600 habitants.

3	532	535	511	24
2	582	584	486	98

Cette précision que j'ai eu soin de contrôler, explique clairement, pourquoi nous connaissons la crise de logement actuelle; alors qu'en 1937/41 nous avions 3.500 à 4.000 appartements vacants, plus 1500 à 1800 appartements vétustés, démolis en partie depuis, et ceux subsistants, occupés en raison de la pénurie de logements.

Comparaisons édifiantes :

Voir tableaux 5 - 6 et 16 annexés. (Cité)

y compris les sections Plainpalais
Eaux-Vives et Petit-Saconnex.

Statistiques des bâtiments construits

depuis 1913 à 1946

** Années Logements neufs Logements neufs par transform. Total Log.démolis ou désaffectés. Gain

Années	Ville Genève	Plain- palais	Petit- Eaux.	Total	Eaux Vives	Total 4 Communes	Total
1939		686		938	1624	773	851
1940		450		605	1055	520	535
1941		44		455	499	416	83
1942		48		843	891	641	250
1943		3		532	535	511	24
1944		2		582	584	486	98
1945		-		425	425	388	37
1946		1		576	577	505	72
		<u>1.234</u>		<u>4.956</u>	<u>6.190</u>	<u>4.240</u>	<u>1.950</u>

** Concerne la Ville de Genève (Cité)
y compris les sections Plainpalais
Eaux-Vives et Petit-Saconnex.

** Renseignements BUREAU DES STATISTIQUES 18.6.49.
d'Etat de chaque année correspondants. Les chiffres
des communes sont bloqués au total des quatre
communes.

Genève, le 25 mars 1946.

Département des Travaux Publics
centrale des autorisations et
police des constructions.

TABEAU COMPARATIF DES CONSTRUCTIONS
 (années) de 1913 - 1945
 Statistiques des bâtiments construits
 depuis 1913 à 1945

Années:	GENÈVE 1)				LAUSANNE		BASEL		BÜRICH	
	Ville Genève	Plain-palais	Petit-Saex.	Carouge	Eaux Vives	Total 4 Communes	Total:			
1913	8	-	-	-	-	52	60			
1914	8	-	-	-	-	57	65			
1915	10	-	-	-	-	7	17			
1916	4	-	-	-	-	4	8			
1917	1	-	-	-	-	2	3			
1918	-	-	-	-	-	-	-			
1919	-	-	-	-	-	5	5			
1920	4	-	-	-	-	69	73			
1921	9	-	-	-	-	11	20			
1922	8	-	-	-	-	14	22			
1923	8	-	-	-	-	36	44			
1924	13	-	-	-	-	13	26			
1925	-	-	-	-	-	12	12			
1926	8	-	-	-	-	26	34			
1927	15	-	-	-	-	60	75			
1928	11	-	-	-	-	55	66			
1929	6	-	-	-	-	32 **	38			
1930	11	21	22	1	19	74	74			
1931	16	55	54	7	11	143	143			
1932	5	41	24	6	23	99	99			
1933	3	17	25	1	7	53	53			
1934	6	15	19	3	14	59	59			
1935	10	5	14	1	13	42	42			
1936	4	7	9	2	9	31	31			
1937	4	3	5	1	1	12	12			
1938	5	12	7	3	3	30	30			
1939	9	9	3	1	7	29	29			
1940	1	13	3	1	1	20	20			
1941	2	1	-	-	-	3	3			
1942	1	-	-	-	-	1	1			
1943	-	-	-	-	-	-	-			
1944	-	-	-	-	-	-	-			
1945	-	-	-	-	-	-	-			

470

** Renseignements puisés au compte-rendu du Conseil d'Etat de chaque année correspondante. Les chiffres des communes sont bloqués au total des quatre communes.

Genève, le 25 mars 1946.
 Département des Travaux Publics
 centrale des autorisations et
 police des constructions.

T A B L E A U C O M P A R A T I F D E S C O N S T R U C T I O N S
(terminées) de 1938 - 1948

1) Le nombre de personnes inscrites au contrôle de l'habitant.

	GENEVE ¹⁾	LAUSANNE	BERNE	BALE	ZURICH
1938	699	783	668	892	1727
1939	712	643	474	738	2543
1940	452	327	378	276	1067
1941	45	274	609	255	1061
1942	49	162	332	167	1608
1943	3	32	633	136	1575
1944	-	152	804	772	2202
1945	1	236	955	666	2094
1946	1	426	929	705	2310
1947	1	563	751	799	1994
1948	369	961	1075	1762	3107
Logements =	2332	4469	7578	8118	21388

1) Ancienne agglomération : Genève-Ville, Carouge, Eaux-Vives
Petit-Saconnex et Plainpalais.

Certifié conforme par l'Office fédéral de l'industrie des
arts et métiers et du travail. Statistique sociale.

BERNE, le 25 Juin 1949.

7) Constructions en cours 1948/49 = 53 immeubles
représentant 998 appartements, de quoi loger
environ 3000 habitants.

En 1948/49 " 115.-/120.- compris les charges
sociales

--0--

Il manque actuellement (selon réf. art 3, 4 et 6) environ
3000 appartements, soit 160 immeubles.

En construisant à la cadence actuelle de 50 immeubles en
18 mois, cela représente 4 ans $\frac{1}{2}$, durée pendant laquelle
l'augmentation normale de la population sera d'environ
9000 habitants, nécessitant 3000 nouveaux logements, soit
160 immeubles!!

Commentaires:

L'expérience de ces 2 dernières années, où la reprise
de la construction a été fortement aidée par l'exonération
fiscale, et par les subventions, a démontré que le coût éle-
vé de la construction et par conséquent des loyers, a con-
traint les locataires à rechercher de petits appartements.
Les 3, 3 $\frac{1}{2}$ et 4 pièces se louent rapidement, alors que les
appartements de 5 - 6 pièces et plus, trouvent difficilement
preneur, malgré le manque d'appartements.

Dans les importantes constructions 1948/49, sans subven-
tions, notamment "Caisse d'Epargne" chemin Krieg, 10 immeubles
et, "La Genevoise" Compagnie d'Assurances, Frontenex,
4 immeubles, la majorité des locataires, sont des fonction-
naires de l'O.N.U, bénéficiant de gros salaires, d'indemnités
de déplacement, et d'exemption d'impôts.

SUBVENTIONS:

8) PRIX DE REVIENT DE LA CONSTRUCTION:

9) Le principe des énormes subventions à fonds perdus est

En 1936/38	le m3	Frs 46.-/48.-	
En 1948/49	"	"	<u>115.-/120.- compris les charges sociales</u>

<u>nouvelles : I.ch.a.</u>	(moyenne	3,2 %) soit ensemble le	
<u>allocations familiales,</u>) <u>21 %</u>
<u>vacances payées et</u>				
<u>Assurance Vieillesse</u>		5,1 %	construction	
			<u>de 1938 !</u>	

représente pour une tranche de 2 millions

la construction d'-----00000-----

ou Frs 7.000.- de subvention à fonds perdus par logement

Dans la construction, tout est main d'oeuvre, à l'usine, à l'atelier et sur le chantier; au bureau (Architectes Ingénieurs, Entreprises) même les matières premières, ciment fer, briques, plâtre, transports sont main d'oeuvre, le coût de la construction ne pourra que très faiblement baisser.

Il en résulte que le prix de la construction restant très élevé, les constructions nouvelles vont se raréfier rapidement, si de nouvelles dispositions ne sont pas prises d'urgence.

En effet, les institutions telles que la Caisse d'Epargne, la Compagnie d'Assurances La Genevoise et d'autres, qui viennent de faire un bel effort dans l'intérêt de la Collectivité, ne sont pas prêtes de recommencer dans les conditions actuelles. Et les Sociétés demandant une souscription à leurs locataires, simultanément à leur location, se rendent compte de la grande difficulté qu'elles rencontrent à ces souscriptions.

Rares seront les particuliers, ou groupes disposés à construire. D'ici un an ou deux, ce sera le chômage et toutes ses conséquences financières et politiques, si l'on ne prend pas les mesures nécessaires dès maintenant.

-----00000-----

ou la suppression de l'exemption fiscale. Evite le chômage,

disperse l'Etat et la Ville, d'énormes sorties de fonds

-----00000-----

et finalement, ne coûtera rien à la collectivité, par :

SUBVENTIONS:

9) Le principe des énormes subventions à fonds perdus est faux ! Il alourdit la dette de l'Etat et de la Ville, sans apporter un allègement suffisant à la crise du logement. En effet, une participation de 10 % de l'Etat et de 10 % de la Ville, (la Confédération ayant réduit sa participation à 5 %) représente pour une tranche de 2 millions de subvention, la construction de 15 à 16 immeubles, soit 300 appartements ou Frs 7.000.- de subvention à fonds perdus par appartement.

Je propose de remplacer, ces subventions à fonds perdus, par l'exemption fiscale aux locataires de nouveaux logements sur la base d'une ristourne sur leur bordereau d'impôt de Frs 150.- à 200.- par pièce pendant 10 ans.

Exemple: 4 pièces x 200.- x 10 ans Frs 8.000.- que la Caisse de l'Etat n'encaissera pas pendant un laps de 10 ans, soit Frs 800.- par année. Au lieu de verser à fonds perdu Frs 7.000.- plus intérêts composés sans amortissement.

Cette mesure donne aux Autorités, le moyen de contrôler le développement de la construction, par le renouvellement ou la suppression de l'exonération fiscale. Evite le chômage, dispense l'Etat et la Ville, d'énormes sorties de fonds et finalement, ne coûtera rien à la collectivité, par :

l'augmentation de la population, par la seule partie
seulement de l'augmentation des recettes fiscales, l'autre partie provient de :

11) a) L'augmentation du coût de la vie, et la baisse de la puissance d'achat du franc, ont provoqué une augmentation des salaires et des gains, d'où augmentation des impôts à un taux plus élevé.

b) Le vote de nombreux centimes additionnels, venant cumuler sur un taux de base plus élevé.

Il est résulté : des économies, où la grandeur des pièces est si réduite, que le prix du m².

Impôts sur le revenu en 1936 = Frs 7.640.000.-
en 1948 = " 24.280.000.- (3 x plus)

Impôts sur la fortune = 1936 Frs 2.978.000.-
" " " = 1948 " 5.084.000.- (une demi fois plus!)

Pour l'agglomération (Ville) seulement, les Communes non comprises.
Les plus grandes réserves doivent être faites, sur l'avenir de telles constructions! Et dans certains cas, outre la subvention, les locataires ont dû consacrer un capital de participation proportionnel au nombre de pièces louées.

-----00000-----

Que vaudront ces participations plus tard ?

12) Autre exemple, de la faiblesse du principe de la subvention à fonds perdus :

En vertu de l'Ordonnance fédérale, allouant une subvention pour les constructions nouvelles, les immeubles subventionnés, doivent être conçus de caractère simple, dit économique, avec confort restreint.

Les bénéficiaires de ces subventions, ont établi des plans très étripés pour réaliser des économies, où la grandeur des pièces est si réduite, que le prix du m². locatif ressort selon tableau comparatif No 20 ci-joint, plus cher, que le m². locatif des constructions édifiées sans subventions.

On ne peut plus actuellement parler du prix de la pièce, c'est une duperie, il faut dans chaque cas, ressortir selon les plans, le prix du m². locatif.

Les plus grandes réserves doivent être faites, sur l'avenir de telles constructions! Et dans certains cas, outre la subvention, les locataires ont dû souscrire un capital de participation proportionnel au nombre de pièces louées.

Que vaudront ces participations plus tard ?

TABLEAU COMPARATIF DU PRIX DE LOCATION AU M².

DESIGNATION.	GR. IMMEUBLES LAGNEVOISE R ^{TE} FRONTENEX	GR. IMMEUBLES S.I. FLORISSANT AV. FLORISSANT.	GR. IMMEUBLES CAISSE D'EPARGNE CHEMIN KRIEG.	GR. IMMEUBLES. SI. MALAGNOU-SUD AV. DE MALAGNOU	GR. IMMEUBLES S.I. PARC BEAU-SEJOUR AV. CONTAMINES.
1 NOMBRE DE PIÈCES.	5½	4	5½ 7	5	5½
2 SURF. APP. SOIT PIÈCES, CUISINE, HALL, DEGAGEMENT, BAINS, W-C,	134 M ²	53 M ²	105 M ² 148 M ²	101 M ²	127 M ²
3 <u>SURFACE MOYENNE PAR PIÈCE.</u>	24,4 M ²	13,2 M ²	19 M ² 21 M ²	20 M ²	23,1 M ²
4 PRIX DE LOCATION.	4.450.-	1.850.- LOYER. + 6.700.- PART. SOC.	4.050.- 5.600.-	570.- PAR AN PAR PIÈCE + 5.300.- APPORT. PAR PIÈCE	5.425.- MOYENNE.
5 <u>PRIX AU M²</u>	33,20	41.- 6.700.- SOUSCRIP. <u>AVEC SUBVENTION</u>	38,50 38.-	36,40 26.500.- SOUSCRIP.	42,80

GENÈVE, LE 9.8.1949.

14) Cependant, tant que l'on aura pas suffisamment construit,

13) **CONTROLE DES PRIX.**

L'Ordonnance fédérale du Contrôle des Prix a bloqué les loyers sur la base Août 1939.

A cette époque, nous avions à Genève, environ 3.500 appartements vacants, dû a une diminution de population de 4410 habitants,

1932 129.344 habitants

1938 124.934 " , vacances, qui ont eu

pour effet de faire baisser les loyers, de bloquer ceux-ci a un taux anormalement bas, et :

Pendant cette même période (1930-35) il a été construit 470 immeubles (en 6 ans) soit environ 8.500 logements.

Le manque de contrôle et de statistique, a permis de mettre sur le marché, 8.500 appartements nouveaux en 6 ans, alors que dans cette même période, la population de la Ville diminuait de 4410 habitants !.. d'où la crise inverse a celle que nous connaissons actuellement.

---000---

Les salaires ayant augmentés en moyenne de 80 % depuis 1938, les impôts sur le revenu " " - 300 % " " la construction ayant passé de 48.- à 120.- le m3. les loyers étant restés bloqués, il en résulte une perte annuelle, pour la fortune immobilière à Genève de :

180.000 pièces x 200.- = 36.000.000.-

- 14) Cependant, tant que l'on aura pas suffisamment construit, pour atteindre une disponibilité permanente de 1 à 2 % de logements vacants (500 à 1000) il ne pourra être question de supprimer le contrôle des prix en matière de logement.

La rareté des appartements entraînerait immédiatement la sur-enchère et la spéculation, et aggraverai la situation tant économique que politique.

Il faut donc construire, et pour cela assurer la location des nouveaux immeubles, par l'exemption fiscale indispensable aux locataires.

Cette façon de faire permettra, de combler dans un délai de 10 à 15 ans, l'écart existant entre la construction d'avant-guerre et la construction nouvelle, par :

- a) les nouveaux immeubles bénéficiant de l'exemption fiscale pendant 20 ans, sur les fonds investis, pourront, s'il ont été sagement gérés et amortis, envisager une baisse de 30 %, tout en maintenant le même rendement aux capitaux investis.
- b) les loyers des anciens immeubles, augmenteront automatiquement de 60 % (par paliers contrôlés - plan à établir) lors de la suppression du Contrôle des Prix, qui ne pourra pas durer indéfiniment.

La liberté de l'offre et de la demande, égalisera automatiquement le marché.

Exemple.

Prix moyen de la pièce dans les nouveaux immeubles	Fr 800.-
baisse envisagée (20 ans) 30 %	" <u>240.-</u>
Loyer futur (la pièce)	560.-
	=====
Prix moyen de la pièce dans les immeubles anciens	Fr 330.-
hausse envisagée (15/20 ans) 60 %	<u>200.-</u>
Loyer futur..... la pièce.....	Fr 530.-

Ceci s'entend pour les immeubles avec confort et de même valeur locative (situation - genre et qualité de construction, grandeur de pièces etc.....)

Le législateur ayant déjà étudié le problème du logement, et accordé un gros appui à la construction nouvelle, en exonérant pendant 20 ans, de tous impôts les capitaux investis dans les nouveaux immeubles, devra étendre cette disposition en accordant aux locataires de nouveaux immeubles, un dégrèvement sur leurs bordereaux d'impôts, selon barème à étudier rapidement, et ensuite de demande justifiée par l'intéressé sur sa déclaration fiscale.

En ce faisant, il sera réparé, un tort à notre population, qui se voit préteritée par les nombreux fonctionnaires Internationaux (toujours plus nombreux) bénéficiant d'une complète exonération fiscale.

- 4) Revision urgente du plan des zones de construction. Les servitudes à établir, ~~-----oOo-----~~ restrictions du plan actuel, sont de plus en plus rares et chères !
- 5) Donner au Département des Travaux Publics et aux commissions "ad-hoc" les pouvoirs nécessaires pour dérogations, cas échéant.
- 6) Etablir un programme d'appropriation pour la reconstruction des vieux quartiers, qui ne pourra s'entreprendre que lorsque un certain nombre de logements (1 à 2, %) sera disponible ou vacants sur le marché.

GENEVE, le 3 AOUT 1949.

Jean-Pierre Borin

.....

P L A N

.....

.....

- 1) Demander au législateur, l'exonération fiscale.....
locataires (clause d'urgence)

- 2) Etendre l'exemption fiscale aux capitaux s'investissant dans
la construction de garages tout aussi indispensable que les
logements (1 véhicule pour 10 habitants).

- 3) Etablir annuellement, un tableau comparatif de l'évolution
démographique et de la construction, afin de renseigner
l'opinion publique, et éviter le retour d'erreurs, telle que
la période 1930/35 pendant laquelle il a été construit 470
immeubles en 6 ans, soit environ 8.500 logements, alors que
cette même période accuse une diminution de la population de
4.410 habitants.

- 4) Revision urgente du plan des zones de construction. Les ter-
rains à bâtir, en raison des restrictions du plan actuel,
étant de plus en plus rares et chers !

- 5) Donner au Département des Travaux Publics et aux commissions
"ad-hoc" les pouvoirs nécessaires pour dérogations, cas éché-
ant.

- 6) Etablir un programme d'expropriation pour la reconstruction
des vieux quartiers, qui ne pourra s'entreprendre que lors-
qu'un certain nombre de logements (1 à 2%) sera disponible
ou vacants sur le marché.

GENEVE, le 8 AOUT 1949.

Jean-Paul Borig