

Visite à Genève  
des participants au  
XXIe Congrès national des habitations  
à loyer modéré 1960

qui se tient à Annecy

du 18 au 21 mai 1960

Vendredi 20 mai 1960

## I t i n é r a i r e

Arrivée des cars à la douane de Perly :

Ier groupe : un peu avant 15 h.

IIe groupe : à 15 h 30

Route de St Julien, Rondeau de Carouge,  
Promenades de Carouge (stationnement des cars)

Visite : Tours de Carouge

départ des cars :

I - 15 h.30

II - 16 h.15

Rue du Centenaire, rue Alexandre Gavard, rue de Lancy,  
route du Grand Lancy

Grand Lancy : bâtiments restaurés dans le style  
originel

Pont de Lancy, route du Pont Butin, route de Saint-Georges,  
Pont Butin

A la sortie du Pont Butin, à droite, villas familia-  
les construites par une coopérative

Avenue d'Aïre

Les cars stationnent à l'avenue d'Aïre, juste avant  
le Rond Point des Charmilles

Visite : Immeubles Les Charmilles

départ des cars :

I - 16 h.

II - 16 h.45

Route de Lyon, route des Franchises

A droite, les Cités Franchises, Vieusseux et Villars

Route de Meyrin (stationnement des cars)

Visite : Immeubles de Balexert

départ des cars :

I - 16 h.45

II - 17 h.45

Passage devant l'aéroport intercontinental de Cointrin,  
route de Cointrin (stationnement des cars)

Visite : Immeubles Les Ailes

départ des cars :

I - 17 h.15

II - 18 h.15

Groupe I visitant le Palais des Nations :

Route de Cointrin, route de Meyrin, rue Hoffmann, avenue Giuseppe Motta, place des Nations (stationnement des cars)

17 h.30 précises, visite du Palais des Nations  
(environ  $\frac{3}{4}$  h.)

a) Avenue de France, rue de Lausanne, bd. James Fazy, Pont de la Coulouvrenière, bd. Georges Favon, Plaine de Plainpalais

ou

b) Avenue G. Motta, rue Hoffmann, rue de la Servette, bd. James Fazy, Pont de la Coulouvrenière, bd. Georges Favon, Plaine de Plainpalais

ou

c) Rue Montbrillant, place Montbrillant, place Cornavin, bd. J. Fazy, Pont de la Coulouvrenière, bd. G. Favon, Plaine de Plainpalais.

- - - - -

Groupe II ne visitant pas le Palais des Nations :

a) Route de Cointrin, route de Meyrin, rue de la Servette, bd. James Fazy, Pont de la Coulouvrenière, bd. Georges Favon, Plaine de Plainpalais

ou

b) Route de Cointrin, route des Franchises, route de Lyon, rue de Lyon, rue Voltaire, bd. James Fazy, Pont de la Coulouvrenière, bd. Georges Favon, Plaine de Plainpalais

-----

Stationnement des cars sur la Plaine de Plainpalais

Ensuite,

bd Georges Favon, avenue Henri Dunant, bd du Pont d'Arve, route des Acacias, route des Jeunes, route de St. Julien, etc.

-----

En raison de la circulation intense entre 18 h. et 19 h., il est demandé aux cars de ne pas emprunter tous le même itinéraire depuis le Palais de l'ONU pour le groupe I et depuis l'immeuble Les Ailes pour le groupe II.

Les signaux lumineux et les "Stop" devront être respectés.

=====

## LE PROBLEME DU LOGEMENT A GENEVE

### Introduction

L'évolution du problème du logement à Genève est démontrée de façon impressionnante par les indications que voici :

	Population du canton	Logements vacants	Logements manquants
année 1941 .....	176.444 h.	6.000	--
année 1959 près de	250.000 h.	--	3 à 4.000

L'arrêt presque total de la construction pendant le dernier conflit mondial était principalement dû à la pénurie de matériaux de construction.

Pendant cette même période, la population a augmenté d'environ 20.000 habitants, de sorte qu'en 1946/1947 aucun logement n'était pratiquement plus disponible.

Genève, centre international, s'est considérablement développée sur le plan économique depuis la fin de la guerre. La population a augmenté de 6.000 personnes en moyenne par an au cours des cinq dernières années. Pour 1959 seulement, elle s'est accrue de plus de 7.500 personnes.

L'une des causes essentielles de la crise du logement <sup>actuelle</sup> est donc l'immigration. Il s'agit avant tout de personnes désireuses de s'établir définitivement à Genève et d'y travailler. Mais l'immigration est un problème d'autant plus difficile à résoudre que l'on ne saurait prévoir son évolution.

Il y a lieu de rappeler aussi que les milieux immobiliers, durement éprouvés par la crise des années d'avant guerre, avaient beaucoup hésité à s'engager dans la construction de logements dès la fin des hostilités.

Néanmoins, les différentes actions de l'Etat de Genève, soutenues par une aide de la Confédération, ont permis la construction de 3.500 logements jusqu'en 1954.

La Ville de Genève, de son côté, a mis sur le marché plusieurs centaines de logements à loyers modérés entre 1955 et 1959.

Toutefois, la crise du logement persistait en dépit de tous ces efforts et malgré la construction, sur le plan privé, d'immeubles locatifs à loyers élevés.

Nouvelles mesures encourageant la construction de logements à loyers modérés.

L'exiguïté du territoire du canton de Genève, et partant la rareté des terrains à construire, ont provoqué une augmentation impressionnante des prix des terrains.

Parallèlement, les prix des matériaux de construction, les salaires et les prestations sociales ont également augmenté, de même que le manque de main d'oeuvre.

La construction de logements à loyers modérés est devenue de plus en plus difficile.

Dès lors, les pouvoirs publics ont élaboré la loi du 2 avril 1955, autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires à taux réduit (2 3/4 %) et des exemptions fiscales. Les loyers sont fixés à fr. 380.- la pièce par an au maximum. (Les cuisines sont comptées comme pièces suivant l'usage local).

Cette loi a permis la construction de 843 appartements.

La deuxième loi du 25 janvier 1957 autorise l'Etat à cautionner des prêts hypothécaires d'une valeur globale de 220 millions et à accorder des subventions annuelles et des exemptions fiscales. Ces subventions sont destinées à abaisser la charge d'intérêts.

Cette loi n'a pas encore déployé tous ses effets. Néanmoins, la situation au 31.3.1960 s'établit comme suit :

Logements habités	:	1.510
Logements en construction	:	2.123
Logements en projets	:	<u>2.500</u> environ
Total		6.133
		=====

En outre, de très nombreux locaux commerciaux et artisanaux (environ 17.000 m<sup>2</sup>) ont été également bâtis.

L'importance de ces lois est démontrée par le fait que près de la moitié de tous les logements construits à Genève sont au bénéfice de ces mesures. Ces deux lois ont engendré l'adoption et le développement à Genève de certaines méthodes de préfabrication, car il s'agit de construire rapidement le plus grand nombre de logements possible. Ces méthodes ne sont en général guère plus économiques que les méthodes traditionnelles. Elles permettent cependant de raccourcir le temps de construction et de réduire les prix de revient par une économie sur les intérêts intercalaires.

Ces lois sont basées sur une large collaboration avec les milieux privés, auxquels une grande liberté d'action est laissée, à la condition, toutefois, que les dispositions légales soient respectées.

Relevons encore que les cautionnements de prêts hypothécaires jouent un rôle important dans l'abaissement des prix d'exploitation, si l'on songe qu'en Suisse, les prêts en premier rang se pratiquent au taux d'intérêt de  $3 \frac{3}{4}$  %.

L'industrialisation et la rationalisation dans le bâtiment ont pris un nouvel essor d'où il résulte un accroissement de la productivité.

Une troisième loi est actuellement à l'étude et la réalisation de très importants projets de construction sera entreprise au cours de ces prochains mois.

\* \* \* \* \*

Il est heureux de constater qu'une fructueuse collaboration entre les pouvoirs publics et les milieux privés a permis de concevoir et de réaliser de vastes projets d'ensemble. C'est avec plaisir que nous vous présentons quelques-unes de ces réalisations.

-----

## TOURS DE CAROUGE

Les deux immeubles tours en chantier actuellement comportent 12 étages de logements, un rez, un entresol et un 13<sup>ème</sup> étage à destination d'ateliers et de bureaux.

Chaque bâtiment comprend : 12 appartements de 2 pièces, 48 de 3 pièces, 48 de 4 pièces, 12 de 5 pièces, 12 de 6 pièces; soit au total 132 appartements et 492 pièces par tour. Quant au rez, à l'entresol et au 13<sup>ème</sup> étage, la surface locative est d'environ 1.200 m<sup>2</sup> par bâtiment. On peut estimer que chacune de ces deux tours abritera 500 personnes.

Les dimensions générales des constructions sont les suivantes : longueur m. 63,50, largeur m. 13,70, hauteur m. 46,00. Le volume de chaque bâtiment est de m<sup>3</sup> 40.000. Le prix de revient, terrain et autres frais compris, est de Fr. 6.000.000.- par tour.

Le gros-oeuvre, vu la hauteur des constructions, est du type traditionnel : piliers, murs porteurs et dalles pleines en béton armé. Les façades en revanche sont entièrement pré-fabriquées, à l'exception des parties pleines qui sont en béton coffré.

Une attention toute particulière a été accordée au choix des matériaux, tant en ce qui concerne les murs et séparations, les sols, les revêtements, les menuiseries, les isolations thermiques et phoniques, ainsi que les installations intérieures. Le chauffage est assuré par une chaufferie générale prévue pour tout le quartier. 5 ascenseurs et 5 monte-charges par tour assurent un transport vertical rapide des locataires.

Du fait de l'orientation des immeubles, tous les appartements sont "traversants", c'est-à-dire qu'ils prennent jour sur les deux façades principales. Toutes les pièces sont indépendantes. Chaque logement comprend un hall distribuant les pièces de séjour pourvues d'une large terrasse au sud-ouest, les chambres, les bains et W.C. séparés, les cuisines. Un certain groupement de l'ameublement et des appareils ménagers des cuisines a permis la création d'une "dînette", largement éclairée et ensoleillée.

Au rez-de-chaussée, de vastes halls d'entrées assurent une circulation et un accès faciles aux ascenseurs et monte-charges. Des garages à poussettes au rez; des garages à bicyclettes et des caves en sous-sol ainsi que des groupes de buanderies et de séchoirs à l'entresol complètent l'équipement des deux tours.

Précisons encore que ces constructions ayant été entreprises avec l'aide de la Loi Dupont, les loyers ne dépasseront pas Fr. 400.- par pièce et par année, en moyenne.

Les travaux qui ont débuté en décembre 1958, seront terminés en automne 1960.

Cette première étape de construction dont l'ampleur est appréciable n'est cependant que le prélude de travaux plus importants. En effet, dans le vaste quadrilatère compris entre les Promenades et la Praille, d'une surface de 78.000 m<sup>2</sup>, dont les deux tiers sont propriété de la Ville de Carouge, un vaste programme de construction de plus de 50 millions doit être entrepris dans le futur, soit par la Commune, soit par l'initiative privée.

Il ne faut pas oublier que, dans ce quartier, qui, en fait, constituera un jour une petite cité de 3 à 4.000 habitants, sont encore prévus 4 tours semblables, une chaufferie générale, un garage souterrain pour 260 voitures, un bâtiment postal, une salle communale, des locaux artisanaux et une école.

Outre les travaux d'édilité indispensables, la Ville de Carouge, pour son compte, a mis en chantier, dès janvier 1960, la chaufferie générale et les tours D et F. En 1961 la tour E. Quant au bâtiment postal et au garage souterrain, le début des travaux est également prévu pour le début 1960.

Architectes : G. Brera, R. Schwertz, P. Waltenspuhl, L. Archinard,  
A. Damay, J.-J. Mégevand.  
Ingénieur : E. Barro.

-----

IMMEUBLES "LES CHARMILLES"

rue Guye 2-4-6

Ce groupe de bâtiments a été construit par la Fondation pour la construction d'habitations à loyers modérés de la Ville de Genève.

Les travaux de démolition des bâtiments qui se trouvaient sur cet emplacement ont commencé en avril 1958 et les locataires ont pris possession des appartements en septembre 1959.

Il s'agit d'une construction du type conventionnel où l'élément pré-fabriqués n'entre que pour une petite part.

Les matériaux utilisés pour la construction de ces immeubles ont été choisis avec un soin tout particulier.

Volume :	29.400 m <sup>3</sup>
Surface construite :	1.270 m <sup>2</sup>
Devis général :	3.500.000 francs, sans le terrain
Appartements répartis dans 6 étages sur rez-de-chaussée :	
12 appartements de 4 pièces et 2 chambrettes	
12 " " 3 " 2 "	
24 " " 3 " 1 chambrette	
28 " " 3 "	
32 " " 2 "	

108 appartements, soit 304 pièces et 72 chambrettes  
Loyer moyen annuel par pièce : fr. 472.-.

Chaque immeuble est muni d'un ascenseur et les buanderies sont équipées de machines à laver automatiques avec séchoirs électriques. Au rez-de-chaussée, nous trouvons, en plus d'appartements, un garage pour les poussettes, bicyclettes et scooters, ainsi qu'un local pour le dévaloir et un grand dégagement. La chaufferie est alimentée au mazout. L'eau chaude est fournie par des bouilleurs de 100 l. ou 150 l. à la salle de bains et 8 l. sur l'évier, sauf pour les petits appartements qui n'ont qu'un gros bouilleur.

Toutes les pièces composant les appartements sont indépendantes, les salles de bains et les W.C. sont séparés. Les logements sont largement éclairés par de grandes baies vitrées.

Architecte : M. Luc-V. Hermès.  
Ingénieur : M. Marcel Humbert.

## GROUPE RESIDENTIEL DE BALEXERT

6 blocs locatifs de 8 étages sur rez-de-chaussée, comportant 750 appartements de 3, 4 et 5 pièces.

300 places pour automobiles en plusieurs garages collectifs.

Parc d'agrément.

Système de préfabrication en usine, en petits éléments.

<u>Ossature</u> :	Béton armé pervibré, dalle croisée de 25 cm., murs en béton armé, briques, plots de ciment, etc.
<u>Façades</u> :	En éléments de béton moulés, doublés des isolations thermiques.
<u>Toiture</u> :	Plate, isolation multicouches.
<u>Sols</u> :	Carrelages en asphalt-tile pour bains, W.C., cuisines et paliers d'étages, parquets flottant sur isolation.

### Chauffage central

Volume moyen : 45.000 m<sup>3</sup> par bloc.

Prix au m<sup>3</sup> : fr. 100.- environ.

Prix de revient par appartement : fr. 40.000.- en moyenne.

Financement : Hypothèques cautionnées de 80 % à 95 %.  
(loi du 25.1.57)

Exploitation : Subvention annuelle de 1½ % à 1¾ %.

Loyer par pièce : fr. 400.- à fr. 450.- l'an.

Architectes : MM. Honegger Frères, Genève  
Architectes et ingénieurs.

Ce groupe sera complété ultérieurement par un centre commercial et un groupe scolaire.

Le problème de la circulation a été spécialement étudié pour éviter aux piétons et enfants de traverser des routes.

IMMEUBLE ROUTE DE COINTRIN

appartenant à la Société coopérative  
d'habitation "Les Ailes"

Un bloc de 6 étages sur rez-de-chaussée non habitable.

84 appartements de 2 pièces et 2 chambrettes, 3 pièces et 2  
chambrettes, 4 pièces et 4 pièces et 2 chambrettes.

Système de préfabrication en usine d'éléments lourds.

Ossature : Cadres porteurs et dalles en béton armé,  
plots isolants spéciaux.

Couverture -  
Etanchéité : Multicouches avec protection en gravillons.

Sols : Sols grès dans bains et W.C.  
Sols en matière plastique sur chapes, linoléum  
dans les chambres.

Peinture : Plastique spécial extra dur appliqué directe-  
ment sur les plots isolants.

Façades : Menuiserie aluminium côté route de Cointrin,  
menuiserie bois, côtés balcons  
façades pignons, grandes plaques de béton  
avec simili, joints en néoprène.

Meubles de cuisine, armoires de hall en ébénisterie, frigo,  
plonges acier inoxydable.

Chauffage central incorporé dans les dalles - plafonds  
une vanne de réglage par pièce (Système Sulzer)

Volume : 28.720 m<sup>3</sup>

Prix au m<sup>3</sup> : fr. 110.-

Prix de revient  
total : (terrain en droit de superficie)

par appartement : fr. 41.000.-

Financement : Hypothèques cautionnées de 95 % (loi du 25.1.57)

Exploitation : Subvention annuelle de 2 %  
loyers par pièce : fr. 400.- l'an.

Architectes : Ateliers d'architectes : F. Maurice, J. Duret,  
J.P. Dom.

-----