

INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

DIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO E INSPECCIÓN

Sección de Casas baratas.

The New Spanish Housing Law 1921.

La nouvelle loi espagnole des habitations à bon marché, 1921.



MADRID

SOBRINOS DE LA SUC. DE M. MINUESA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. — Teléfono M-651.

1922

333.32709
7
INSTITUTO DE REFORMAS SOCIALES

DIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO E INSPECCIÓN

Sección de Casas baratas.

The New Spanish Housing Law 1921.

La nouvelle loi espagnole des habitations
à bon marché, 1921.



R. 49.539

MADRID

SOBRINOS DE LA SUC. DE M. MINUEZA DE LOS RÍOS

Miguel Servet, 13. — Teléfono M-651.

1922

The New Spanish Housing Law 1921.

The chief features of the new Spanish Housing Law, published December 10, 1921, are the following:

1. — Part I establishes which houses may be legally termed *cheap houses*, or houses for the working classes, putting some limitations on their total cost and the income of the tenant or owner, and setting higienic and building standards to which they must submit. As long as they are part of a housing scheme, gardens, parks, gymnasia, baths, schools, co operative stores, &c., will be legally assimilated to the houses.

Public bodies, corporations of every description and individuals may build houses to be inhabited by their owners, or rented, or freely leased, or sold for cash or by instalments.

In the case of schemes comprising a large number of dwellings, builders must lay out and improve the site, if it is not included in an improvement plan duly adopted by the Local Authority.

All the houses to be inhabited by their owners must be homesteaded, and so made an unseizable family estate.

2. — Part II provides the following means for promoting the building of houses:

1. — Exemption from all governmental, provincial and local taxes and assessments, during not more than thirty years

2. — Government loans, with thirty years first mortgage security, and 2 to 3 p. 100 interest, up to an aggregate of 100 million pesetas, for the building of workingmen's dwellings which tenants shall become their owners within

such a time, and for the housing of workers by their employers.

The loans shall not exceed 55 p. 100 of the value of the estate, or 70 p. 100 of the value of the finished buildings, and advances may be made as the building progresses.

Preference for these loans is given to the building co-operative societies.

3. — Rent guaranty, that is, paying to landlords, by the Ministry of Labour, of a part, not exceeding one-half—and up to an aggregate of 3 million pesetas yearly—of the rents, in order to keep these as low as the tenants of the poorer classes can afford to pay.

The rent guaranty is compulsory for the owner during ten years, and the Ministry may extend it by terms of five years. Every three years the rents the tenants must pay may be revised.

4. — The paying by public monies, up to a yearly aggregate of 500.000 pesetas, of 50 p. 100 of the interest—which shall not exceed 6 p. 100—of the loans and bonds issued by builders, with preference for building co-operative societies.

5. — Direct grants, not to exceed 25 p. 100 of the amount invested in buildings and land. To these grants are ascribed yearly 500.000 pesetas, and eventually the remnant of the 3 million pesetas for rent guaranty.

All these exemptions, loans and grants are discretionary and there is no appeal against the orders referring to their granting.

3. — The central, provincial and local authorities are empowered to lease, rent or sell land for the building of houses under this Act. Local Authorities may also build houses and raise loans for this purpose, and apply to it the produce of the higher value (betterment) assessment and half the produce of sumptuary taxes.

The Act puts upon Local Authorities in whose territory housing shortage is felt the duty to submit within a year a scheme providing houses for the working classes. This scheme must be entirely carried on within twenty years. For raising funds for

these schemes, Local Authorities may borrow and establish a tax on developed land.

4. — Local Authorities—and in special cases building societies and individuals—may compulsory acquire land suitable for the building of workingmen's dwellings. For this purpose they can secure a declaration of public utility and emergency and simplified legal proceedings.

The compensation to be paid for the land shall be the value at the time of valuation, according to its rent during the last five years, its rateable value, and the rent of similar land in the locality.

5. — The Act is administered by the Ministry of Labour, through the Instituto de Reformas Sociales. A local Housing Board, on which the Instituto de Reformas Sociales may delegate their functions, may be established in every municipality, under the presidency of the mayor, and formed by experts on housing, and representatives of the builders and of the tenants and owners of workingmen's houses.

6. — The houses built under this Act shall be inherited only by persons qualified as workmen under part I of the Act, without any co-ownership, and the surviving consort and children of the owner shall keep the right of tenancy. Were there no legal heirs, the houses shall be awarded to invalid workmen.

7. — Local Authorities, upon denunciation by the Health officials, may compel owners of unhealthy premises to improve or demolish them. In case of groups of unhealthy houses, Local Authorities may step in and make themselves the improvements; for this purpose they may borrow. If Local Authorities fail to act, the Ministry of Labour may name delegates to act in their behalf.

8. — For the building of houses under this Act, preference is given to trade-unions, other conditions being equal.

La nouvelle loi espagnole des habitations à bon marché, 1921.

Les principales dispositions de la nouvelle loi espagnole sur les habitations à bon marché, publiée le 10 décembre 1921, sont les suivantes:

1. Le titre I définit quelles maisons peuvent être légalement considérées à bon marché, c'est à-dire, celles dont le coût total ne dépasse pas un certain rapport avec les appointements des locataires ou acheteurs et remplissent certaines conditions techniques et hygiéniques. En tant que parts intégrales de groupes de maisons à bon marché, seront légalement assimilés à celles-ci les jardins, parcs, gymnasia, bains, écoles, coopératives de consommation, etc.

Des maisons à bon marché pourront être bâties par des organismes officiels, corporations, sociétés de toute sorte et particuliers. Les maisons pourront être habitées par leurs propriétaires, ou cédées gratuitement, ou louées, ou vendues comptant ou à terme.

Quand il s'agit d'un grand nombre de maisons, le constructeur est tenu de faire les œuvres d'urbanisation, à moins que les terrains soient compris dans un projet d'urbanisation municipale dûment approuvé.

Les maisons bâties sous cette loi, pour être habitées par leurs propriétaires, devront être constituées comme bien de famille insaisissable.

2. Le titre II s'occupe des moyens d'encouragement de la construction, qui sont les suivants:

a) Exemptions fiscales de tous les impôts et contributions, soit de l'État, de la province ou de la commune, pour une durée maxima de trente ans;

b) Prêts hypothécaires de l'État, jusqu'à concurrence de 100 millions de pesetas, pour une durée maxima de trente ans, au taux de 2 ou 3 pour 100, en vue de la construction de maisons à bon marché, dont les locataires en deviendront les propriétaires pendant ce temps et pour le logement des ouvriers par leurs employeurs. Des préférences sont accordées aux sociétés coopératives pour bénéficier de ces prêts.

Le montant des prêts ne pourra pas dépasser 55 pour 100 de la valeur des terrains et 70 pour 100 de la valeur des immeubles. Des avances des prêts peuvent être accordés en rapport avec la croissance des bâtisses;

c) Garantie des loyers, c'est-à dire, paiement par l'État aux propriétaires d'une partie—qui ne dépassera pas la moitié—des loyers, afin que ceux-ci peuvent être réduits à des sommes facilement payables par des locataires des plus modestes catégories. Pour cette garantie sont affectés au budget de l'État trois millions de pesetas annuellement.

La garantie des loyers est obligatoire pour le propriétaire pendant dix ans, et le ministre du Travail pourra étendre ce terme par périodes de cinq ans. Une revision des loyers payés par les locataires sera effectuée tous les trois ans;

d) Le paiement par l'État, jusqu'à concurrence de 500.000 pesetas annuelles, du 50 pour 100 de l'intérêt—qui ne dépassera pas 6 pour 100—des emprunts et obligations des constructeurs d'habitations à bon marché, avec préférences pour les sociétés coopératives;

e) Subventions directes, qui ne dépasseront pas le 25 pour 100 du capital versé en terrains et bâtisses. L'affectation au budget de l'État pour ces subventions est de 500.000 pesetas annuelles, plus éventuellement le reste des 3 millions de pesetas affectés à la garantie des loyers.

Tous ces prêts, exemptions et subventions sont discrétionnaires, et il n'est pas donné d'appel contre les décrets au sujet de leur attribution.

3. Les autorités centrales, provinciales et communales sont autorisées à céder, louer ou vendre des terrains pour la construction de maisons à bon marché. Les communes peuvent aussi bâtir des maisons et faire des emprunts dans ce but, et y affecter le produit de l'impôt de *plus-valia* et la moitié du produit des impôts somptuaires.

Les autorités communales des localités où la crise du logement se fait sentir sont tenues de soumettre au ministre du Travail, dans le terme d'un année, un projet pour la construction d'habitations populaires. Ce projet doit être entièrement réalisé dans les vingt ans suivants. Pour obtenir de l'argent nécessaire à ces projets, les communes pourront emprunter et établir un impôt sur les terrains à bâtir.

4. Les communes—et dans des cas spéciaux, les sociétés et les particuliers constructeurs—peuvent faire exproprier des terrains pour la construction de maisons à bon marché. A l'effet, pourront obtenir un décret d'utilité publique et de nécessité, et bénéficier d'une procédure simplifiée.

Le prix du terrain exproprié sera sa valeur au moment de l'expropriation, en rapport avec le loyer durant les cinq dernières années, le loyer fiscal et celui des terrains semblables dans la localité.

5. La loi est administrée par le ministère du Travail, par l'intermédiaire de l'Instituto de Reformas Sociales. Des comités communaux de maisons à bon marché pourront être établis dans chaque commune, sous la présidence du maire, et formés par des experts du bâtiment et des représentants des constructeurs et des propriétaires et locataires de maisons à bon marché.

6. Les maisons bâties d'accord avec la loi ne pourront être héritées que par des personnes qualifiées par cette loi pour devenir des propriétaires de maisons à bon marché, sans aucune co-propriété, et en réservant à l'époux survivant et aux enfants du propriétaire décédé le droit d'habitation.

7. Les communes, sur dénonciation des autorités compétentes, peuvent obliger les propriétaires des maisons insalubres à les assainir ou démolir. S'il s'agit de groupes de maisons insalubres, les communes peuvent faire elles-mêmes l'assainissement, et emprunter dans ce but. Si les communes ne le font pas, le ministre du Travail peut nommer des délégués pour le faire.

8. Pour la construction des maisons à bon marché, préférence est accordée aux sociétés ouvrières, toutes les autres conditions étant égales.

