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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 1 (1928)

**Heft:** 2

**Artikel:** Coopération ou recherche du profit

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-118878

**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:** 30.06.2025

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

de hautes températures et de récupérer ainsi une partie de cette chaleur sans cela perdue. Ce système est appliqué de façon très complète dans les poêles en catelles construits sur place.

L'emplacement du calorifère n'est pas sans influence sur son rendement car le principal agent de transmission de la chaleur est l'air ambiant. On sait que l'air chaud est plus léger que l'air froid d'où il résulte qu'un courant montant s'établit le long des parois du poêle pour se refroidir et descendre contre les parois et les fenêtres pour recommencer ensuite le même circuit. Il importe donc de laisser entre la surface du mur et la paroi du calorifère une distance d'eau moins 20 cm pour donner un accès suffisant à l'air qui doit être réchauffé.

Enfin une dernière remarque, d'ordre pratique autant qu'esthétique: les catelles, pièces de fonte, portillons, etc., dont la surface est ornementée, mis sur le marché pour satisfaire le goût d'un certain public sont essentiellement antihygiéniques. Toutes les poussières qui se déposent sur les parois d'un calorifère sont plus ou moins brûlées et ensuite projetées dans l'air environnant qu'elles contribuent à vicier. Il faut donc des parois lisses, unies et faciles à nettoyer.

* * *

Nous espérons que malgré leur brièveté et leur insuffisance ces remarques inciteront nos lecteurs à nous faire part de leurs propres expériences. Toutes les contributions qu'ils apporteront à l'étude de ce sujet seront les bienvenues.

# LE LOGEMENT ET LA VIE

Une cité-jardin coopérative au milieu de l'océan des grandes cités urbaines — qu'est-ce que cela signifie? Est-ce un refuge assuré pour quelques familles qui, ayant goûté de l'insécurité de l'appartement locatif ordinaire, trouvent enfin pour leurs enfants un foyer paisible où ils peuvent demeurer tant qu'il leur plait et pour autant qu'ils l'entretiennent en bon état? Est-ce un oasis où les loyers demeurent peu élevés, au milieu du désert où le prix de la vie croit sans cesse? Sans doute c'est un peu cela, mais c'est aussi autre chose, et de plus important. Une cité-jardin est un fragment d'un monde nouveau, installé dans un milieu où règnent d'anciennes coutumes, c'est l'expression d'une foi en ce monde nouveau, une preuve que sa réalisation est possible.

Les logements créés par l'industrie privée sont généralement construits par des gens qui veulent tirer de cette opération un profit. Personne ne bâtit ou ne loue des habitations par amour de l'humanité sans rechercher aucun gain. Toutes les marchandises dont nous usons sont produites en première ligne dans un but intéressé. La recherche du profit, l'appât du gain que l'on peut tirer de ses semblables est la caractéristique du monde dans lequel nous vivons. On se préoccupe moins de l'être humain, de ce qui lui est nécessaire, de ce qui lui est utile, non seulement en apparence, mais en réalité. On se soucie peu des besoins de son corps et de son esprit. Dans un monde qui recherche le profit avant le bien de l'être humain, c'est la mère et l'enfant qui sont le plus négligés, qui souffrent le plus, parce qu'ils ne sont pas d'un bon «rendement». La mère et l'enfant appartiennent à un autre monde, à un monde que nous entrevoyons à peine aujourd'hui, mais que nous cherchons à créer par nos efforts. Cette humanité nouvelle, la société coopérative cherche à en hâter l'avènement. Elle proclame, à la face d'une société qui ne s'en rend pas compte, que notre existence doit tendre à améliorer les conditions de vie de l'être humain. Elle cherche à réaliser cet idéal en groupant des hommes qui poursuivent un but commun et qui veulent travailler dans un même esprit. Elle oppose à une organisation où chacun veut trouver son propre bonheur aux dépens de celui des autres un régime de solidarité, de concessions réciproques et d'entre' aide. Par l'action coopérative, les sociétés de consommation ont rendu déjà de grands services aux consommateurs jusqu'alors sans défense et sans pouvoir. Par une action semblable, les cités-jardins coopératives qui sont de création plus récente, mais qui ont rapidement prospéré, pourraient rendre des services analogues. En étendant ce principe aux multiples activités humaines, on pourrait créer peu à peu une organisation sociale, faite pour servir l'homme et non pas l'exploiter, une organisation dans laquelle la mère et l'enfant auraient la place qui leur revient de droit.

Si l'on ne groupe pas les hommes par un lien coopératif, on ne peut envisager une amélioration de leur situation, on ne peut leur fournir un foyer sain et agréable, on ne peut rendre au peuple la liberté par le travail. Ce besoin de grouper les bonnes volontés pour un travail en commun est la seule force qui peut mettre un terme à la misère actuelle . . Nous devons nous mettre à l'oeuvre les uns et les autres, chaque jour et en chaque lieu, pour faire triompher cet esprit nouveau, pour mettre un terme à la lutte des appétits égoïste. Où cet esprit peut-il se développer et exercer ses effets si ce n'est dans les logements de forme coopérative? Lorsque, dans les cités-jardins, s'affirmeront les tendances qui unissent les hommes, lorsque dans ces cités se développera le sens de la vie collective, alors les maisons coopératives ne seront pas seulement le témoignage de ce que peut réaliser l'union des forces et des bonnes volontés, elles seront des foyers d'où partiront de nouvelles initiatives, de nouveaux élans, une foi nouvelle en cette humanité meilleure que nous entrevoyons de trop loin encore. Les hommes et les femmes — les femmes surtout — qui comprendront leur véritable devoir et qui se mettront au service de cette cause, qui est en définitive leur cause, chercheront à mettre l'esprit coopératif dans leur vie. Ils ne seront pas seulement heureux et satisfaits dans leurs maisons, mais ils sentiront que leur vie et la vie de leur famille prend un véritable sens; ils feront acte de volonté et ne se borneront pas à habiter des maisons bien conçues. Quelle influence pourraient exercer sur l'humanité les familles qui sont animées d'un esprit coopératif et le répandent autour d'elles! Ces foyers seraient ainsi les signes avant-coureurs d'un monde nouveau. Ce rêve pourrait-il devenir une réalité? Nous voulons l'espérer. D. St.

# COOPERATION ou RECHERCHE DU PROFIT

Dans les lignes qui précèdent l'auteur oppose
Le coopérateur à la recherche des profits,
L'entre'aide à la concurrence,
L'activité des coopératives d'habitation à celle des entreprises de construction.

Ses observations touchent aux bases mêmes sur lesquelles sont établies les coopératives d'habitation. Elles peuvent sur certains points induire le lecteur en erreur et créer des malentendus. Nous ne pouvons donc les laisser sans réponse.

Qui veut acheter un habit se trouve en face de cette alternative: aller chez un marchand de confections, ou commander un complet sur mesure chez un tailleur. S'il va chez le marchand de confections, il trouve des vêtements tout faits, il n'a pas besoin de choisir séparément l'étoffe, la doublure et les boutons, ni de faire de nombreux essayages. S'il va chez le tailleur, il risque d'obtenir en définitive un habit qui ne répond pas entièrement à ses désirs. Celui qui a besoin d'un logement se trouve dans une situation analogue: il peut construire lui-même ou choisir un logement mis sur le marché par un entrepreneur. S'il adopte ce dernier parti, il peut fixer son choix après avoir visité les locaux; il connaît d'avance le prix de la marchandise. S'il construit lui-même, il a tous les soucis que comporte cette opération, il doit trouver lui-même des capitaux et gérer son immeuble par ses propres moyens. Celui qui prend ces inconvénients et ces risques à son compte, construit meilleur marché, parce qu'il devient son propre entrepreneur.

Mais ce n'est pas chose facile que de se construire une maison! Une personne qui peut consacrer 3500 frs. à son loyer, fait bâtir sur un terrain de 10.000 frs. une villa de 40.000 frs. Tous ceux qui ne peuvent disposer de semblables ressources et ils sont chez nous les plus nombreux — doivent recourir à d'autres moyens. L'un s'associe avec un ami pour construire deux maisons jumelles. D'autres forment une

association — une coopérative — pour construire un grand nombre de logements ou de maisons. Dans tous les cas, celui ou ceux qui construisent assument des risques, doivent faire face à des difficultés que ne connaît pas l'habitant des maisons locatives. Celui-ci paie un loyer plus élevé pour être libéré de tous ces ennuis et de ces responsabilités financières.

Les maisons coopératives se trouvent donc sur le marché en concurrence avec les maisons édifiées par l'industrie privée. Les uns offrent l'avantage de loyers bas compensé par les risques de perte sur des parts sociales; les autres présentent l'inconvénient d'un prix plus élevé qui libère il est vrai le preneur de tout souci.

Qu'en est-il dans tout cela du profit?

A quoi cela sert-il de constater que dans le commerce des confections, l'acheteur doit payer le profit du marchand, tandis que celui qui commande un habit paie le prix qui a été fixé d'avance, que celui qui commande une maison — simple particulier ou société coopérative — ne compte pour lui aucun profit, du fait qu'il court tous les risques.

Les particuliers ou la société peut encore aller plus loin. Il peut éliminer tous les profits des entrepreneurs, s'il remplit lui-même l'office de maçon, de charpentier ou de menuisier, ou s'il embauche lui-même des ouvriers de chaque métier. En éliminant les profits des entrepreneurs il augmente ses dépenses à un autre point de vue, car il doit payer des salaires et assurer des risques financiers plus grands. On a donc le choix entre deux méthodes: l'une plus économique mais compliquée et comportant certains risques, l'autre plus coûteuse, mais agréable et sûre.

On prétend que la mère et l'enfant sont lésés par un système qui a recours à la confection ou à l'entreprise privée. Pourquoi? La maison familiale bâtie par l'entrepreneur anglais est conçue pour répondre aux désirs des femmes et des enfants, comme les objets livrés par le département: femmes et enfants d'une maison de confections. C'est la volonté du père de famille — ou l'état de son portemonnaie — qui détermine en fin de compte si les voeux du ménage peuvent être remplis. Si les entrepreneurs suisses ont jusqu'à présent négligé la maison familiale, la faute en est due à ceux qui auraient pu en bénéficier. L'exemple de Bâle est caractéristique à cet égard. La population a réclamé de plus en plus des maisons familiales: aussitôt le marché a été saturé de ces maisons. Celui qui construit lui-même, que ce soit un particulier ou une société, connaît cela va sans dire, mieux qu'un autre, les besoins qu'il doit satisfaire. Il court aussi tous les risques au cas où il a plus de peine à payer l'intérêt de l'argent qu'il a emprunté.

La Coopérative d'habitation est une institution qui permet aux personnes de ressources modestes de jouer le rôle de propriétaire et d'aquérir ainsi une certaine stabilité et une sécurité relative; à chacun d'examiner si, dans les conditions où il se trouve, une organisation semblable le met dans une situation plus avantageuse que s'il louait un appartement dans une maison locative ou s'il achetait une maison construite sans son intervention. La Coopérative d'habitation doit mettre à la charge de ses sociétaires le risque de perte éventuelle, elle leur offre par contre la perspective d'un abaissement de loyer futur, au moment, où, grâce à des amortissements judicieux, le montant des dettes hypothécaires est suffisamment réduit.

Avant d'entrer dans une coopérative d'habitation, il faut soigneusement peser les avantages et les inconvénients du système et en apprécier les conséquences économiques. Il ne s'agit pas tant de créer un monde nouveau, mais de faire une bonne affaire.

Bernoulli.

# Nouvelles des Sociétés.

## Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

Le bureau de la Section romande a eu à s'occuper de plusieurs demandes de prêts sur le fonds de roulement alloué par la Confédération pour faciliter la construction de maisons-types.

Sur sa proposition, le Comité central a décidé de renouveler le prêt de fr. 10.000 fait à la Société coopérative d'habitation de Genève pour la construction de deux maisons familiales, en vue de l'entreprise d'une maison de 6 appartements de 3 et 4 chambres et cuisine, répartis sur 3 étages.

Un projet de maison de 4 appartements est à l'étude, à Neuchâtel, pour la réalisation duquel les premiers fonds disponibles sont réservés. D'autres demandes sont parvenues de St-Croix (Vaud), La Chaux de Fonds, Courtelary (Jura bernois).

L'action entreprise par l'Union suisse pour l'amélioration du Logement suit donc son cours en Suisse romande: La Chaux-de-Fonds, Lausanne, Fribourg, Genève, St-Imier ont déjà bénéficié des avantages du prêt de la Confédération pour la réalisation de maisons familiales types.

## Société coopérative d'habitation de Genève.

Le rapport du conseil d'administration sur l'exercice clôturé au 30 juin 1927 vient d'être distribué aux sociétaires. Le nombre des locataires s'élève aujourd'hui à 120, occupant tous des maisons familiales. Les changements de titulaires sont malheureusement assez nombreux. Ces mouvements assez fréquents occasionnent des dépenses assez considérables qui chargent de façon sensible le budget de la Société. Les 30 nouvelles maisons du chemin de l'Essor ont été inaugurées le 2 avril 1927. Elles avaient été devisées à fr. 486.000 et ont coûté fr. 486.790.95, y compris 7.252.90 de dépenses non prévues à l'origine. En plus des frais de construction et d'aménagement des jardins, la Société a dû prendre entièrement à sa charge l'établissement du chemin de l'Essor et de sa canalisation.

La situation financière de la société est satisfaisante. L'excédent brut de l'exercice est de fr. 20.653.70.

Les terrains acquis de la Société Piccard, Pictet et Co. sont aujourd'hui entièrement utilisés. L'activité future de la société devra se poursuivre sur d'autres emplacements. Des pourparlers ont déjà été engagés dans le but d'entreprendre une nouvelle étape de constructions.

L'assemblée de fin septembre 1927 a décidé de répartir comme suit l'excédent brut de l'exercice:

| | |
|---|---|
| 1) Dividende aux parts sociales et d'intérêt | 5.075.— |
| 2) Réserve ordinaire | 2.000.— |
| 3) Réserve pour entretien des immeubles | 2.000.— |
| 4) Fond d'amortissement | 11.489.— |
| | 20.563.70 |

## Société Coopérative de la Maison familiale Lausanne.

Cette société qui avait entrepris, sous les auspices de la Section romande, en 1923, la construction d'un groupe de 4 maisons familiales types à la Sallaz a pris l'initiative, avec l'appui de plusieurs sociétés et groupement d'utilité publique lausannois, de lancer une souscription pour réunir des fonds pour la construction de maisons familiales destinées à des familles nombreuses et pauvres. La souscription est en bonne voie et l'on peut prévoir dès maintenant qu'elle permettra d'édifier, avec l'appui financier de la Commune qui offre un terrain gratuitement, une vingtaine de maisons de 4 pièces et cuisine.

Nous tiendrons nos lecteurs au courant du résultat de cette intéressante initiative.

## Société Coopérative d'Habitation Lausanne.

Les membres reçoivent encore ce numéro à l'essai. Nous invitons vivement tous ceux que ce journal intéresse de profiter de l'occasion qui leur est offerte par la Société de s'y abonner au prix très modique de frs. 2.— par année et de nous retourner le bulletin d'abonnement imprimé dans la partie des annonces au premier No. Une simple carte postale adressée à la Société suffit également. Nous recommandons tout spécialement l'abonnement aux locataires, car le journal pourra être utilisé pour des communications à laur faire.

Le Conseil d'administration.