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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 3: Espaces verts et jeux d'enfants

Artikel: La forte activité de la Coopérative d'habitation du personnel fédéral, Zurich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125985

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: 04.07.2025

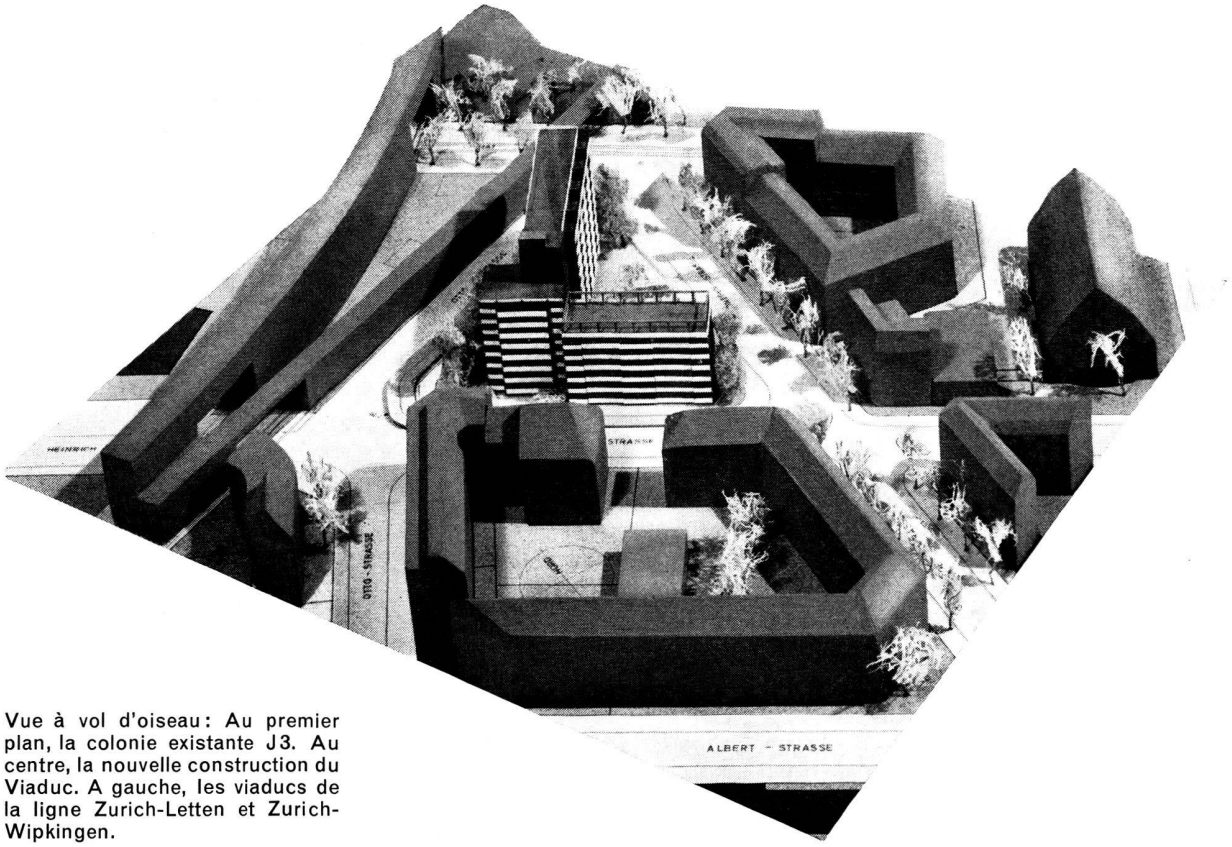
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

La forte activité de la Coopérative d'habitation du personnel fédéral, Zurich

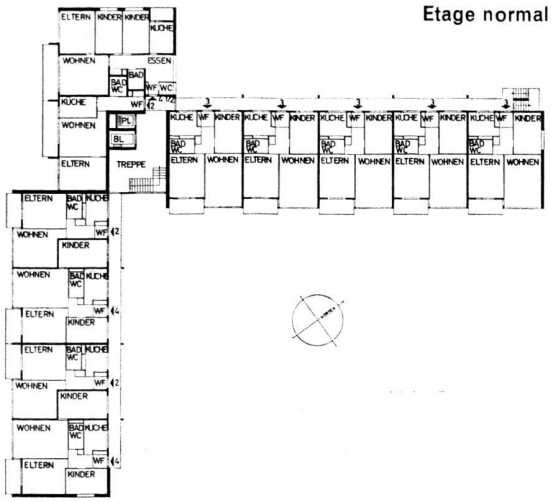
Quatre colonies d'habitation du personnel fédéral se trouvent à la Röntgenstrasse dans le quartier de l'Industrie. Ces logements sont surtout très appréciés du personnel occupé aux chemins de fer, à cause de leur situation centrale et de la courte distance les séparant du lieu de travail (gare principale, gare des marchandises, ateliers des CFF, etc.).
Du point de vue de la construction, mais surtout en ce qui concerne le chauffage et les installations sanitaires, ces logements ne correspondaient plus aux exigences actuelles. En outre, le terrain d'une des colonies, celle du Viaduc, très précieux, accusait un coefficient d'utilisation très insuffisant. Pour ces raisons, le Comité de la Coopérative d'habitation décida de moderniser ces colonies.

1. La colonie du Viaduc

La parcelle, mesurant 3120 m² et limitée en triangle par la Ottostrasse, la Heinrichstrasse et la Röntgenstrasse, comptait cinq maisons de trois niveaux avec six logements chacune. Trois d'entre elles étaient des maisons isolées et deux étaient jumelées. Les logements n'étaient pourvus que d'un chauffage au poêle. Les salles de bains, primitives, étaient équipées de chauffe-bains au bois.
On chercha d'abord à atteindre la hauteur légalement admise de cinq niveaux en ajoutant deux étages et à combler les lacunes existant dans l'utilisation du terrain. Mais cet élargissement se heurta à des difficultés techniques et aux exigences des polices du feu et de la construction. Les impératifs financiers rendaient aussi impossibles ces projets de transformation et d'extension. Et l'on dut se rendre à l'évidence que seule une nouvelle construction permettrait d'utiliser au maximum le terrain en question. Seule la démolition de trente anciens logements pouvait rendre possible la création d'un nombre trois fois supérieur de nouveaux logis.
L'opération, conformément au règlement de construction en vigueur pour cette zone (cinq niveaux), aurait permis



Vue à vol d'oiseau: Au premier plan, la colonie existante J3. Au centre, la nouvelle construction du Viaduc. A gauche, les viaducs de la ligne Zurich-Letten et Zurich-Wipkingen.



Etage normal

de créer une surface habitable de 7593 m² au maximum. Mais cette utilisation maximale ne pouvait satisfaire l'urbaniste, l'insolation étant, elle aussi, insuffisante.

Aussi, d'entente avec les offices communaux compétents, on établit le projet d'une maison-tour fondé sur le même coefficient d'utilisation. Cette tour, prévue le long de la Ottostrasse, parallèle au viaduc de la ligne de chemin de fer Zurich–Rapperswil, comptait trois constructions, l'une appuyée contre l'autre, de dix niveaux avec trente logements chacune. Mais, soudainement, l'Office communal de planification, auparavant d'accord avec le projet, refusa l'autorisation de construire à cause d'un projet de route communale le long du viaduc. Ce fut une grosse déception pour tous les intéressés, notamment aussi à cause du gros effort fourni et des frais d'études assumés.

Mais la Coopérative d'habitation ne se découragea pas pour autant. Le Conseil exécutif de la ville prêta main forte et, avec l'aide bienveillante et largement conçue de l'architecte de la ville, il fut possible de présenter dans un délai relativement court un second projet tenant compte des nouvelles prescriptions. Le mérite de cet exploit revient à l'auteur du projet, l'architecte Alfred Schenk.

Le projet N° 12 compte également nonante logements, mais son ordonnancement est très différent. En effet, il prévoit trois corps de bâtiments et coûte presque 1 million de francs de plus que le premier projet. Ce cas prouve que l'aménagement de la ville, ainsi que l'aménagement régional et national, pourtant nécessaire, n'apporte pas seulement des avantages, mais peut également provoquer des inconvénients très importants. En se fondant sur la nécessité ou le prétexte d'aménagements de ce genre, on peut même empêcher la réalisation d'habitations coopératives, au détriment d'intérêts très légitimes de l'habitat. Il suffit de songer aux plans d'aménagement local de certaines communes rurales souvent nullement favorables à l'activité des coopératives d'habitation.

Le nouveau projet fut approuvé par le gouvernement. Il est déjà en exécution. A fin mai 1965, on commença à démolir les cinq vieilles maisons, ces travaux étant terminés au début du mois d'août.

L'ensemble comprend la maison A avec onze, la maison B avec huit et la maison C avec six étages habitables.

Le bloc A compte quarante-cinq logements de trois pièces et cinq logements de deux pièces (attiques) ainsi qu'un vaste rez-de-chaussée avec quarante garages obligatoires. Au rez-de-chaussée sont logés un hall-jardin ouvert avec des places de jeu couvertes, ainsi que le hall d'entrée vitré (avec les boîtes aux lettres et à lait) donnant accès à la cage d'escalier commune. Le bloc B comprend, outre huit logements de trois et huit logements de quatre pièces et demie, d'un premier et d'un second sous-sols. Le sous-sol supérieur héberge la place pour garer les

Rez-de-chaussée

voitures d'enfant, un local pour le boiler et le transformateur de chauffage, un local pour l'installation électrique et un local servant d'atelier. Le sous-sol inférieur abrite onze caves pour les locataires. C'est de là que partent les deux ascenseurs, l'un pour les personnes, l'autre pour les marchandises. Enfin, le bloc C compte, outre douze logements de deux et douze logements de quatre pièces, deux sous-sols hébergeant les compartiments pour les locataires ainsi que les abris antiaériens. C'est là aussi que l'on trouve neuf buanderies et neuf séchoirs ainsi que la place pour garer nonante vélos. Enfin, de là, la rampe d'accès mène à la cour-jardin.

Le terrain à bâtir est favorable quant aux fondations. Les murs porteurs et les dalles sont exécutés en béton armé, les façades non porteuses en éléments de béton préfabriqués, munis d'isolation. Le toit est plat (on pourra s'y mouvoir) et la cage d'escalier sera munie de marches et de paliers en pierre artificielle.

La centrale thermique, nouvellement créée, alimentant les radiateurs du chauffage et les logements en eau chaude, est placée dans la cour du bloc J 2. Etant donné qu'il a fallu recourir à une subvention communale pour une partie des nonante nouveaux logements, on a prévu, sur demande de l'autorité, des cuisinières à gaz. En revanche, les frigos et les machines à laver automatiques sont à l'électricité. Le système de la rediffusion est prévu pour la radio et la télévision.

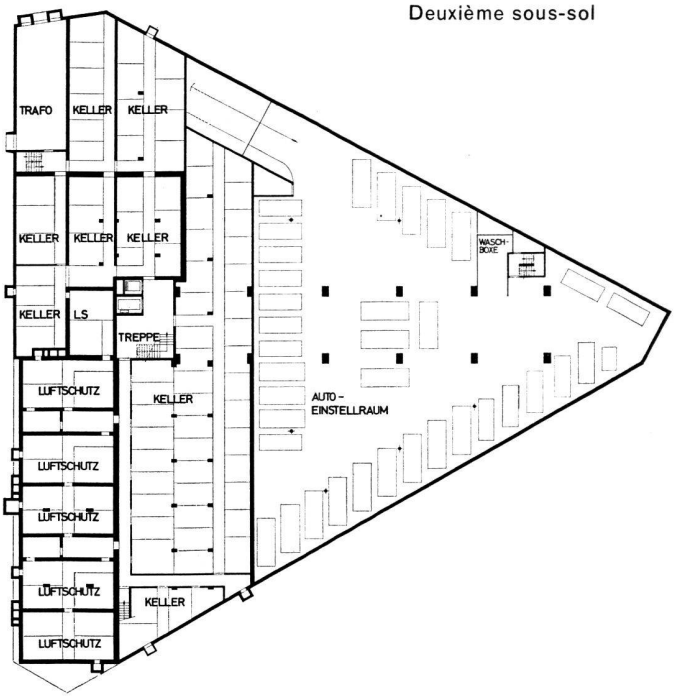
Toutes les chambres sont pourvues de jalousies et les balcons des pièces de séjour sont protégés des effets du soleil. Les planchers des pièces de séjour sont revêtus de parquet, ceux des chambres à coucher de linoléum et ceux des cuisines et des salles de bains/W.-C. de plaques en matière synthétique.

Toutes les chambres de famille sont orientées vers le sud-ouest ou le sud-est et sont faciles à meubler. Les chambres à coucher des parents sont assez spacieuses pour recevoir encore, en supplément, un lit d'enfant. Dans toutes les chambres d'enfants on peut facilement placer deux lits. Dans les cuisines, une table pour les repas peut être placée. La salle de bains avec baignoire encastrée est pourvue d'un lavabo et d'une armoire de toilette.

Comme nous l'avons déjà souligné, ces nouveaux logements sont en premier lieu à la disposition des cheminots, notamment de ceux qui assument le service matinal, tardif ou de nuit, la situation de ces habitations à proximité de la gare principale étant particulièrement favorable. Les CFF, qui ont à faire face à de grosses difficultés pour loger et, partant, pour recruter et déplacer leur personnel ont assumé le financement de ces logements. En cette période de raréfaction et de renchérissement des capitaux, cette solution était particulièrement bienvenue, également du point de vue coopératif. Les conditions étant favorables, il sera possible de fixer les loyers à un niveau en quelque sorte supportable aussi pour les personnes au revenu le plus modeste, cela d'autant plus que l'on pourra encore obtenir des subventions cantonales et communales pour ces catégories de locataires. Grâce à ces mesures et naturellement aussi grâce à la construction rationnelle et économique, il sera possible de compenser jusqu'à un certain degré le coût élevé de la construction. Aussi, les nonante nouveaux logements apporteront-ils une contribution bienvenue et précieuse à l'allégement de la pénurie de logements.

D'un commun accord entre les CFF et la Coopérative d'habitation du personnel fédéral, le financement a été prévu comme il suit:

Deuxième sous-sol



	%	Fr.
Première hypothèque des CFF	31,1	2 120 000.—
Deuxième hypothèque des CFF	43,5	2 970 000.—
Troisième hypothèque du canton et de la ville de Zurich au titre de construction de logements à caractère social:		
9 logements de 2 chambres, 10 logements de 3 et 19 logements de 4 chambres	6,7	456 000.—
Idem, mais au titre de construction de logements de caractère général:		
8 logements de 2 chambres, 30 de 3 et 8 de 4 chambres	12,0	814 000.—
Capital en propre de la coopérative	5,9	404 000.—
Subvention pour la construction des abris antiaériens	0,8	54 000.—
Total brut des investissements	100,0	6 818 000.—

Le plan de financement est fondé sur l'hypothèse que des subventions cantonales et communales pourront être obtenues, à la suite de notre requête, pour les vingt-huit logements à caractère social et les quarante-six logements à caractère général (avec allégements). Etant donné les limites de revenus modestes, nullement en accord avec le renchérissement du coût de la vie, on a été très prudent dans les appréciations. Aussi a-t-on renoncé à énumérer ici les loyers des logements à caractère social et à caractère général (avec allégements). En revanche, le restant des appartements étant libres de toute aide, il est possible de prévoir les loyers pour cette troisième catégorie de logements comme il suit:

Loyers annuels (sans dépenses accessoires):

	Fr.
Logements de 2 chambres	3200.—
Logements de 3 chambres	3800.—
Logements de 4 chambres	4400.—
Garage souterrain, par boxe	840.— à 900.—

2. Modernisation des colonies J 1, J 2 et J 3

Nous modernisons en même temps l'ancien bloc J 1 avec huitante logements, construit en 1914-1915, ainsi que le bloc J 2 avec huitante-trois logements, construit en 1919-1920, en y incorporant le chauffage central et les salles de bains ainsi que de nouvelles cuisines. Malgré les problèmes exceptionnels que pose cette modernisation, l'architecte R. Schoch a terminé en un temps record l'établissement des plans et la préparation de l'exécution. Les salles de bains notamment doivent être incorporées en rognant sur les cuisines, naguère trop largement dimensionnées.

Le coût de l'opération est devisé à plus de 4,7 millions de francs, y compris, il est vrai, le montant de 900 000 fr. pour la centrale thermique qui alimentera aussi, nous l'avons vu, la nouvelle colonie du Viaduc (voir sous 1). Le bloc J 3 avec nonante-cinq logements sera également raccordé à cette centrale, quoique possédant déjà sa propre installation de chauffage qui jouera, désormais, un rôle secondaire. La nouvelle citerne en béton contiendra 520 000 l. de mazout, auxquels s'ajoutent les 175 000 l. de la citerne du bloc J 3. Ces 700 000 l. suffiront pour assurer le chauffage d'une période.

Par la modernisation, cent soixante-trois vieux logements seront adaptés aux exigences actuelles. Ils auront toute leur valeur. Il est vrai que les loyers actuels, extrêmement bas, devront être, dans la règle, plus que doublés, étant donné le coût très élevé de la modernisation. Mais les locataires ont très bien compris et le projet a été approuvé sans opposition. Les habitants actuels supporteront avec humour les inconvénients de la transformation, sachant que des logements modernisés et malgré tout bon marché les récompenseront de leur patience.

Signalons pour terminer que la Coopérative d'habitation du personnel fédéral poursuit encore deux autres projets moins importants, à Œrlikon et à Urdorf.