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: 3

Artikel: Groupe de maisons jumelles à Aïre construites par la Société coopérative d'habitation de Genève : Architecte : A. Hoechel

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-118880

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: 15.07.2025

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

Zurich, mars 1928 1e année No. 3

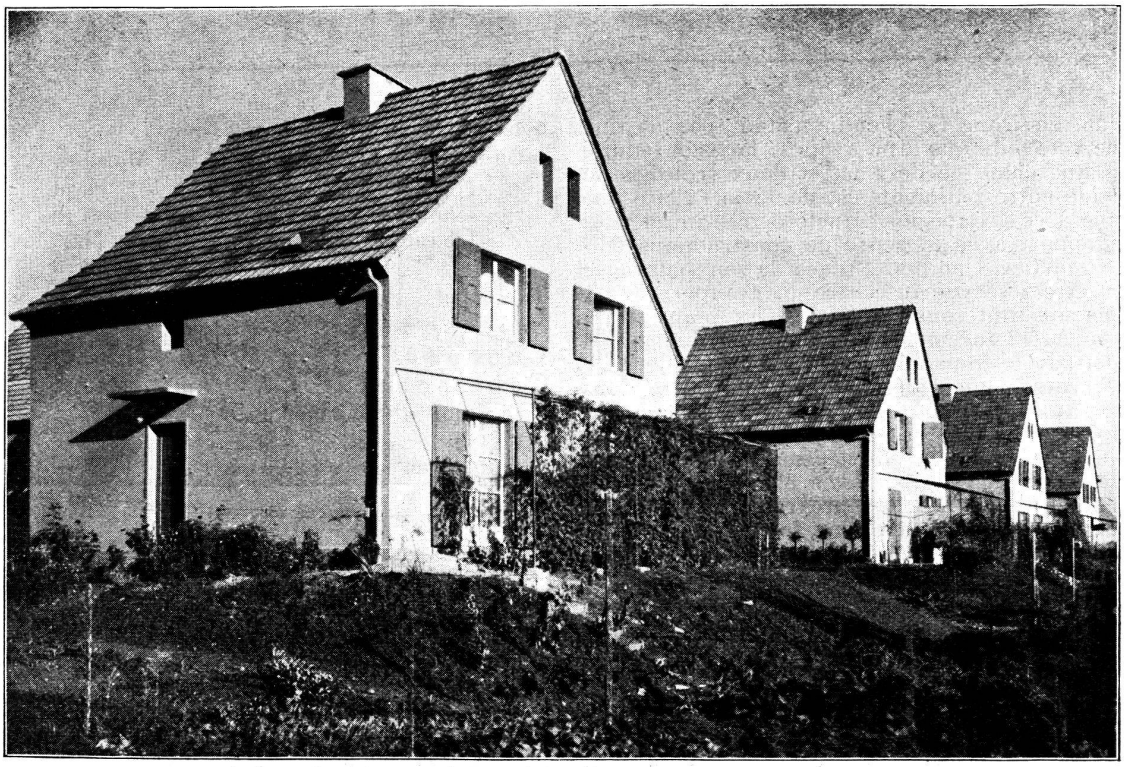
L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

REDACTION: GENÈVE
10, BOULEVARD DE TRANCHÉS
CAMILLE MARTIN, ARCHITECTE

PRIX D'ABONNEMENT
FRS. 6.—
POUR L'ETRANGER frs. 8.50

EDITION ET ADMINISTRATION: ZURICH
EDITION NEULAND S. A., Bäckerstr. 38
TÉLÉPHONE SELNAU 13.44 - CHÉQUE POSTAL VIII 8651



Détnaz, photo

Groupe de maisons jumelles à Aïre
construites par la Société coopérative d'habitation de Genève

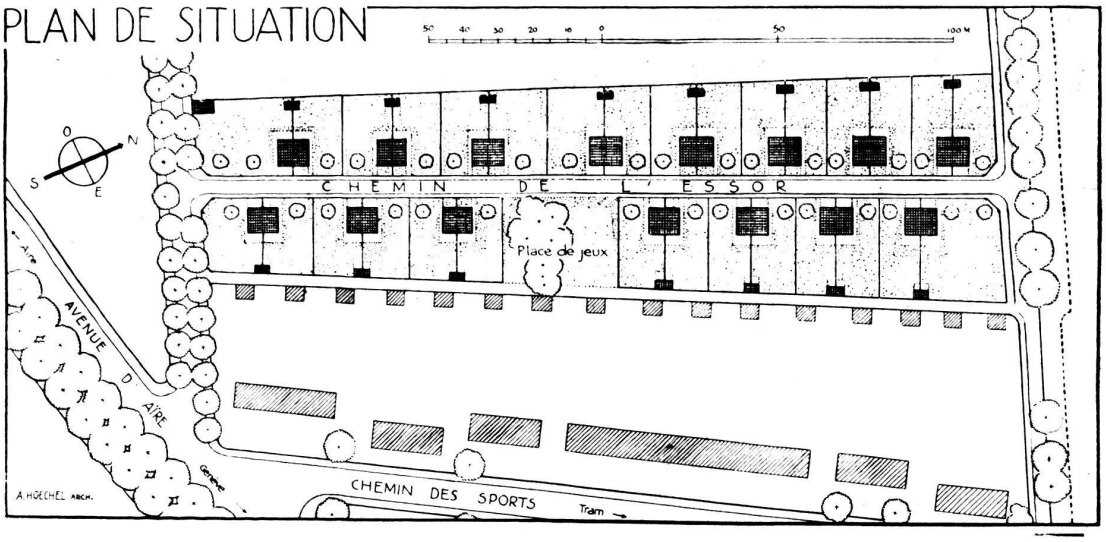
Architecte: A. Hoechel.

La Société coopérative d'habitation de Genève, fondée en 1919, a construit, de 1920 à 1923, 90 maisons familiales sur les terrains qu'elle avait acquis de la Société anonyme des ateliers Piccard-Pictet, à Aïre près Genève. Cette première opération, exécutée en 2 étapes, avait bénéficié des subsides et des prêts, accordés par la Confédération et l'Etat à l'époque de la pénurie des logements et de la crise de chômage.

Sur la propriété de 57.000 m² environ, appartenant à la Société, 42.000 m² avaient été occupés par les 90 maisons et leurs jardins. Une grande parcelle d'environ 13.000 m² demeurait disponible, au N. O. du chemin des Sports.

La Société coopérative d'habitation, désirant poursuivre l'œuvre qu'elle avait commencée, décida en 1926, de construire sur ce terrain une nouvelle série de maisons familiales. Elle avait songé au premier abord à dégager cette parcelle au moyen d'un chemin qui aurait été créé à cheval sur la limite de propriété de façon à desservir en même temps la parcelle voisine. En adoptant ce parti, elle aurait pu construire des maisons en rangées comme elle l'avait fait dans les étapes précédentes. N'ayant pu s'entendre à ce sujet avec la Fondation propriétaire du domaine limitrophe, elle fut amenée à adopter une autre disposition des bâtiments sur le terrain.

Etant donnée la largeur relativement réduite de la parcelle (60 m. environ) la solution la plus rationelle parut être de créer un chemin central, et de disposer les logements par groupes de deux, le long de cette voie d'accès. Les maisons jumelles sont placées en quinconce, de façon à ménager des vues libre aussi étendues que possible. Les jardins, plus larges et moins profonds que ceux des maisons construites de 1920—1923 ont une sur-



face de 300 m. environ. Le chemin n'étant pas destiné à devenir une voie publique a pu avoir la largeur réduite de 7 m., soit une chaussée de 4 m. et deux trottoirs de 1.50 m. Le vide entre bâtiments est de 12 m. Cette disposition donne à ce groupe un caractère très intime qui est bien en rapport avec le genre de constructions édifiées dans ce quartier. Une petite place de jeu ombragée de pins a pu être réservée au centre du groupe.

Les logements sont construits sur deux plans différents. Le type A (12 logements) se distingue du type B (18 logements) par le fait qu'il ne comporte pas de salle de bains; par contre une baignoire a été installée dans la buanderie. Au début, pour des raisons d'économie il avait été prévu que tous les logements seraient construits sur le type A. La préférence marquée des locataires inscrits pour une maison avec chambre de bains a amené la Société à modifier son programme initial. Les maisons jumelles sont couvertes d'un toit à deux pentes avec pignon; disposition permettant au besoin d'aménager deux chambrettes dans les combles. La hauteur d'étage a été maintenue à 2.40 m. comme dans les précédentes étapes, grâce à la bienveillance du Conseil d'Etat, qui a bien voulu consentir une légère dérogation à la loi, en raison du caractère d'utilité publique de la Société.

Les plans joints à cette notice donneront mieux que toute description une idée exacte des dispositions intérieures et extérieures des logements qui comprennent tous 3 chambres et une cuisine. Les renseignements concernant les surfaces des pièces, la surface bâtie, le cube et les prix par unité des deux types de logements sont groupés dans les tableaux suivants:

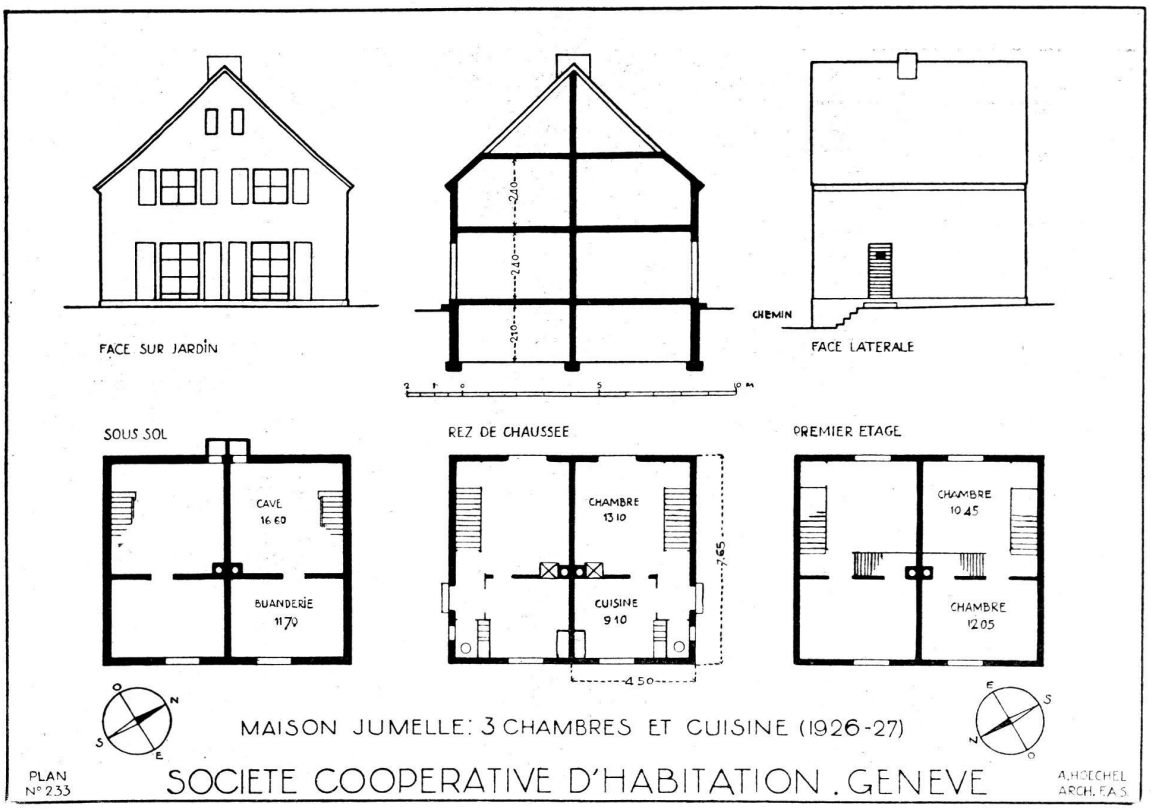
Résumé des comptes de chaque maisonnette

	type A	type B
Terrassements	244.60	312.—
Maçonnerie	4437.—	5001.50
Carrelage et faïence	234.60	335.—
Charpente	847.35	852.30
Ferblanterie	84.35	87.—
Couverture	283.75	311.—
Plâtrerie	500.30	597.45
Menuiserie	1103.90	1190.60
Serrurerie	481.50	520.05
Planchers et parquets	441.35	447.65
Installations sanitaires	1030.50	1240.85
Chauffage	338.25	316.75
Peinture	750.50	610.75
Vitrerie	35.90	39.75
Papiers peints	113.15	105.70
Lumière électrique	195.80	233.80
Bouilleurs électriques	232.80	467.70
Honoraires	454.20	506.80
Total par maisonnette:	11809.80	13176.65

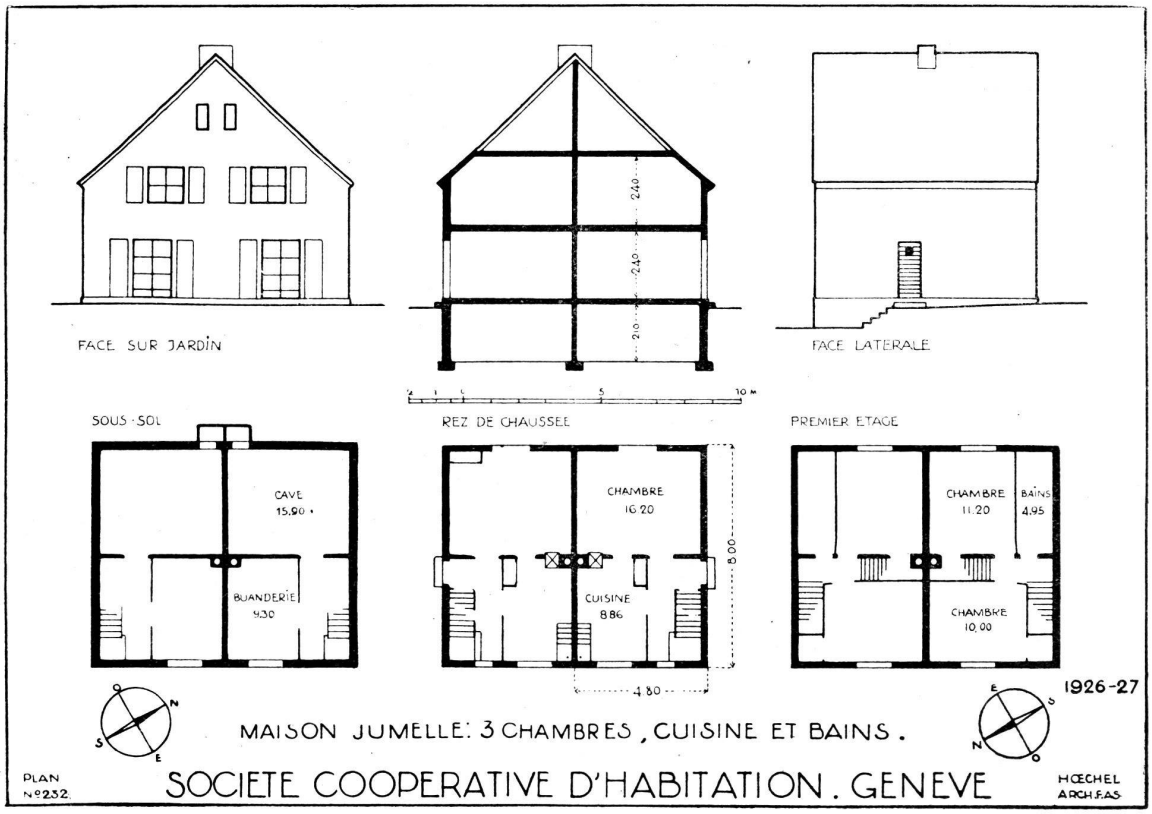
Surface des locaux (armoires comprises)		Maisons A	Maisons B
Cuisine		9,43	8,9
Chambre commune		13,10	16,24
Chambre à coucher		11,25	10,93
id.		12,70	11,82
Total de la surface utile		46,18	47,89
Surface bâtie	m²	34,43	38,4
Cube réel	m³	302,43	344,60
Cube (normes S. I. A.)	m³	262,40	284,—
Prix du m² de surface utile	frs.	255,70	275,34
Prix du m² de surface bâtie	frs.	343,—	343,10
Prix du m³ de construction (réel)	frs.	39,—	38,20

En ce qui concerne les procédés de construction, il a été tenu compte des expériences faites au cours des étapes précédentes. Les murs des sous-sol sont en béton de 0.30 d'épaisseur. Le plancher du rez de chaussée est formé d'une dalle également en béton. Les murs des façades sont en briques de terre cuite de 0.25 brut, avec vide de 5 cm., interrompu par une liaison de 3 en 3 assises. Dans une partie des maisons, on a employé la brique équerre (brevetée) qui a donné de bons résultats. Quand bien même la brique de fabrication locale est de qualité inférieure à celle d'autres cantons, elle constitue un bon isolant à la condition d'être bien protégée contre l'humidité par un crépissage fin recouvert de peinture à l'huile qui constitue une pellicule étanche. Par ce moyen les façades conservent pendant une longue période un aspect propre.

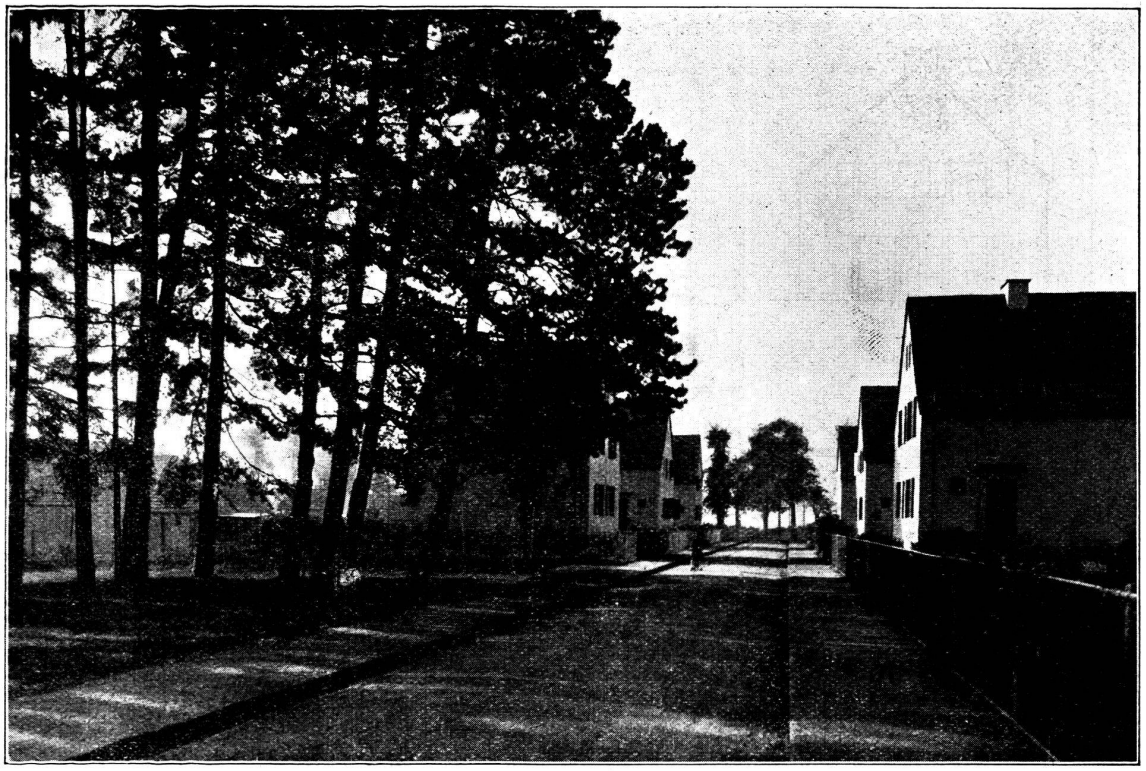
Par mesure d'économie, certaines simplifications ont été apportées aux procédés de construction employés dans les étapes précédentes: les escaliers sont en bois sans contre-marches, les encadrements de fenêtres en ciment spécial ont été montés d'une seule pièce, conformément au procédé inauguré avec succès à Bâle et employé actuellement en Suisse pour les travaux en série. Les poutraisons et la charpente sont en bois; au 1er étages les planchers sont posés directement sur les poutres, sans plancher brut. Les avant-toits ont reçu une saillie très réduite; les façades étant protégées d'une manière beaucoup plus efficace par les enduits dont elles sont revêtues. Les maisons sont chauffées au moyen d'un calorifère qui distribue l'air chaud dans les différentes pièces au moyen de bouches. Tous les logements ont un bouilleur électrique fournissant l'eau à la cuisine. Les maisons du type B ont en outre un bouilleur pour la chambre de bains.



Maisonnette du type A



Maisonnette du type B



La place de jeux Détnaz, photo

Le prix de revient des maisons est resté dans les limites des devis, bien qu'il ait été fait des travaux supplémentaires pour une somme de 7.252.90.

Le compte général de construction s'établit comme suit:

Maisons d'habitation	378.897.90
Travaux extérieurs	86.781.25
Surveillance, adjudication, etc.	6.712.75
Frais d'acte	6.285.65
Intérêts en cours de construction	8.113.40
	486.790.95

Le montant relativement élevé du poste: Travaux extérieurs est dû au fait que la Société a construit et canalisé entièrement à ses frais le chemin qui dessert les maisons.

Le coût d'une maison du type A, y compris honoraires d'architecte est de frs. 11809.—
Travaux extérieurs 3596.—
Terrain 1000.—
coût total 16405.—

Le coût d'une maison du type B, y compris honoraires d'architecte est de frs. 13176.—
Travaux extérieurs 3596.—
Terrain 1000.—
17.772.—

Les loyers ont été fixés à frs. 1080.— pour le type A et 1200 pour le type B.

Le prix de la pièce est donc, en comptant, selon l'usage genevois, la cuisine pour une pièce.

pour le type A fr. 270.—
pour le type B fr. 300.—

En adoptant les normes usitées dans le reste de la Suisse, soit en ne tenant pas compte de la cuisine, le prix de la pièce doit être porté

pour le type A à fr. 360.—
pour le type B à fr. 400.—

Ces prix n'ont pu être obtenus qu'en faisant un compte général de toutes les opérations faites par la Société dès 1920, soit en faisant contribuer la Société à une part des dépenses occasionnées par la troisième étape.

Les frais de cette étape, au montant de fr. 486.000.— ont été en effet couverts comme suit:

1ère hypothèque	300.000.—
2e hypothèque	140.000.—
Parts sociales	46.000.—
	486.000.—

Le produit des loyers des maisons du chemin de l'Essor s'élève à fr. 35.138.—. Cette somme suffit à payer les intérêts hypothécaires: fr. 25325.— et les charges ordinaires. Elle serait absolument insuffisante si l'on devait faire entrer en ligne de compte l'amortissement de la 2e hypothèque qui doit être effectué en 10 ans et l'intérêt de la part du capital représentée par le terrain.

Ces charges supplémentaires sont supportées par la Société. On ne peut donc considérer l'opération faite par la coopérative d'habitation en 1926 et 1927 comme absolument normale, et on ne peut la citer comme exemple de ce que peut faire à l'heure actuelle, une société d'utilité publique travaillant sans l'appui des autorités. En fait, la construction de maisons à loyers modérés, à l'aide de capitaux fournis par les banques, est impossible.

Dans le cas particulier, l'opération a pu être menée à chef grâce au fait que la Société coopérative a reporté sur les logements construits en 1926 et en 1927 certains des avantages dont elle avait bénéficiés en 1920 et 1923 (subvention et prêt à taux modéré).

Mais cette opération, considérée pour elle-même, n'était pas viable, elle ne pourrait pas être renouvelée.

Nous avons tenu à souligner cette conclusion, bien qu'elle ne soit pas très réjouissante, pour relever une fois de plus le fait qu'en l'absence de toute institution capable de leur fournir, dans de bonnes conditions, des prêts hypothécaires en 2e rang, l'activité des Sociétés coopératives d'habitation ne pourra pas être développée.