

La question du Logement à Genève

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1 (1928)**

Heft 7/8

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-118894>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Pose d'encadrements de fenêtres moulés par avance en une seule pièce

(Ce système économique a déjà été utilisé par des coopératives d'habitations de Bâle et Genève)

bre commune on traverse un petit vestibule où l'on peut déposer son manteau. De la chambre part un escalier conduisant au premier étage, où se trouvent 3 chambres à coucher. La chambre commune n'est pas une cuisine.

Il y a une cuisine indépendante, entièrement réservée aux travaux de ménage. On n'a pas besoin d'y faire sa toilette, comme dans les maisons qui n'ont pas de salle de bains ou qui ont une baignoire à la cave dans la buanderie. La cuisine a donc de petites dimensions, calculées de façon à pouvoir y placer toutes les installations nécessaires, mais rien de plus: on y trouve le fourneau de cuisine, la porte de chauffage du poêle de la chambre commune avec le four, la caisse à bois formant table, la place de travail devant la fenêtre, avec sur les côtés, l'armoire, le lavoir, l'armoire à balais et le garde-manger sous la fenêtre. Le W. C. est placé à côté de la cuisine, vers l'entrée de la cave. La buanderie est également près de la cuisine; elle sert à la fois de chambre à lessive, de salle de bains et de cabinet de toilette pour toute la famille. Elle a une porte s'ouvrant sur le jardin.

Chacune des chambres à coucher peut recevoir deux lits. Les maisons d'angle ont, dans les combles, une petite chambre où l'on peut mettre un établi. Le système de chauffage est bien compris; à défaut d'un poêle au premier étage, on peut tempérer les chambres à coucher par le moyen de deux bouches à chaleur communiquant avec le poêle de la chambre commune. Les maisons sont à demi excavées. Les canalisations passent à l'intérieur des maisons dans l'axe longitudinal; les tuyaux de descente sont groupés de deux en deux maisons. Les jar-

dins, devant les maisons, sont séparés par des sortes de niches en béton qui servent de réduits à outils. On a prévu l'installation d'un garage pour 50 vélos, entre deux blocs de maisons. Les murs extérieurs sont en briques de 50 cm., en forme d'équerre, ce qui permet d'éviter les joints traversant les murs de part en part. Les encadrements de fenêtres (de 5 types différents) sont formés d'un cadre en béton armé, avec battues pour doubles fenêtres et volets. Au premier étage, il n'y a pas de murs séparatifs, à l'exception des mitoyens. Les cloisons sont faites de briques de scories, de panneaux de plâtre ou de sciure de bois.

Les maisons sont groupées deux par deux; elles sont peintes extérieurement de couleurs vives. Au-dessus des portes d'entrée, on remarque des motifs représentant les 12 mois. En fait d'installations spéciales, on peut mentionner: l'armoire à outils, de jardins, les claies de la cave, le fourneau à lessive avec baignoire et lessiveuse, l'armoire de cuisine, le garde-manger et la table de cuisine, l'égouttoir et l'évier, la caisse à farine, la caisse à bois, l'armoire à deux compartiments dans la chambre commune, la table à écrire pliante sous la fenêtre, l'armoire à trois compartiments et le banc sous la fenêtre au 1er étage.

Coût de la construction

Le coût total des constructions s'élève à frs. 362.000

Les travaux extérieurs reviennent à frs. 20.000

Les 16 maisons entrebâties ont coûté frs. 14.800 chacune.

Les 8 maisons d'angle ont coûté frs. 15.700 chacune.

Le prix du mètre cube est de frs. 44.42, compté sur l'ensemble, de frs. 42, compté sans les travaux extérieurs.

La commune a pris à sa charge la 2^{me} hypothèque (dont le montant s'élève au 25% des frais de construction) et une subvention à fonds perdus de 25% également. Il est payé un intérêt de 4% pour la 2^{me} hypothèque, plus 1% pour l'amortissement. La 1^{ère} hypothèque est fournie par la caisse hypothécaire, au taux de 5¼% (plus 1% d'amortissement). Pour le terrain, il est payé un intérêt de 5%, soit pour 200 m. à frs. 1.50; frs. 15. En additionnant toutes les charges, impôts, frais pour l'eau, l'entretien, l'administration, etc., on obtient un loyer mensuel de frs. 75 (= 900 frs. par an), pour les maisons entrebâties, de frs. 80 (= 960 frs. par an), pour les maisons d'angle.

Dans cette «colonie» sont reçues les familles à revenus modestes, ayant 4 enfants et d'avantage. Les locataires doivent être coopérateurs et souscrire une part sociale au montant de 5% du coût de la maison payable par petits versement mensuels. Ils ont un droit au logement qui ne peut être dénoncé. Lorsque les enfants grandissent, la famille peut rester dans la maison à condition qu'elle paie un supplément de loyer, correspondant à la perte d'intérêt supportée par la commune pour les avances de capitaux.

La «colonie» a été construite par la société coopérative générale d'habitation; elle sera rendue avec le temps indépendante et aura sa propre administration.

(Traduction d'après les notes de l'auteur)

La question du Logement à Genève (fin)

Dans la discussion qui s'est ouverte au sujet de ces projets, on a beaucoup insisté sur le fait que l'une des solutions proposées avait un caractère étatique, tandis que l'autre laissait libre jeu à l'initiative privée. Il ne nous semble pas que cette distinction soit absolument exacte en tous points.

Pour toute personne de bonne foi, une action efficace en matière de logement doit avoir les objectifs suivants:

1) Produire en quantité suffisante des logements salubres et à bon marché dont le prix reste à la portée des personnes à revenus modestes.

2) Réserver ces logements aux familles nombreuses et à celles qui ont des ressources insuffisantes.

L'industrie privée n'est pas en mesure de produire, par ses propres moyens, des logements salubres et à bon marché. Elle n'a aucun intérêt à maintenir à un niveau peu élevé le prix des loyers et à réserver les logements qu'elle construit à des familles qui ont des ressources insuffisantes. Ces constatations n'ont aucun caractère de blâme, elles s'imposent à quiconque examine impartialement les faits.

Pour amener l'industrie privée à collaborer à une oeuvre d'entraide sociale, l'Etat doit donc, d'une manière

ou d'une autre intervenir. Les adversaires les plus acharnés de l'économie collective réclament eux-mêmes aux pouvoirs publics des prestations: exemptions d'impôts, travaux éditaires, réduction de tarifs des services industriels. Quand même elles ne portent pas le nom, ces prestations sont, chacun doit le reconnaître, des subventions à fonds perdus. Dès l'instant où les pouvoirs publics fournissent un appui financier à une entreprise immobilière, ils ont le droit, ils ont surtout le devoir d'exercer un certain contrôle sur la façon dont est conduite cette entreprise. Ils ont le droit et le devoir de fixer le prix maximum des loyers, ce qui revient à contrôler les prix de revient et à supprimer la plus-value; ils ont le droit et le devoir de déterminer les conditions d'attribution des logements. S'ils ne le faisaient pas, leur effort serait fait en pure perte. S'ils le faisaient pendant un temps limité, les résultats obtenus seraient perdus dès l'instant où le contrôle serait levé. Même dans le cas où l'intervention des pouvoirs publics serait extrêmement réduite, il y aura des personnes qui devront exercer en leur nom une surveillance sur la production des logements à bon marché. Ce ne sera pas nécessairement un Service cantonal de construction de logements, mais ce sera tout de même une institution quelconque chargée de défendre les intérêts de la collectivité.

On est donc obligé d'admettre, en tout état de cause, que l'Etat ne peut se désintéresser de la production des logements à bon marché, qu'il doit apporter d'une manière ou d'une autre une contribution financière à cette production et qu'il doit avoir des organes capables de contrôler cette production. Que cette action soit ou ne soit pas de l'étatisme, peu importe, elle est en tout cas indispensable.

L'opposition entre les deux tendances qui se sont manifestées au Grand Conseil de Genève n'est donc pas tant, si l'on va au fond des choses, une opposition de

principes. Les deux partis se distinguent avant tout l'un de l'autre, en ce qu'ils ont chacun une idée différente de l'importance de l'effort à accomplir.

Ceux qui veulent construire (pour commencer) 170 logements veulent avant tout faire une expérience. Ils ont le sentiment très net qu'en face des revendications d'une partie de la population, il n'est pas possible de rester indifférent; mais ils sont inquiets des répercussions que pourrait avoir, sur le marché du logement, une action trop énergique. Ils craignent de faire un saut dans l'inconnu. Ils ont aussi, est-il besoin de le dire, le souci des finances publiques, et le respect de la fortune privée; ils craignent donc qu'une politique trop hardie en matière de logement ne compromette l'équilibre précaire du budget de l'Etat et ne fasse une entaille trop profonde à la matière imposable.

Ceux qui veulent que soit inaugurée, une politique plus large en matière de logement ont regardé le problème tel qu'il se pose à la lumière des faits. Ils ne peuvent oublier un instant qu'il y a à Genève un millier de logements insalubres, que la hausse des loyers ne s'arrête pas, et que les salaires moyens d'une partie de la classe ouvrière ne lui permettent pas de s'assurer des logements sains et convenables.

Les uns discutent les possibilités, les autres considèrent les besoins.

Entre ces deux tendances, le gouvernement devra choisir la voie à suivre. Malgré toute la prudence dont il doit s'inspirer dans les circonstances actuelles, il devra envisager une solution qui apporte une amélioration durable, et pas seulement momentanée, à la crise du logement. A l'heure actuelle, il ne suffit plus de faire un geste pour tranquilliser certaines consciences, il faut faire un acte qui permette de satisfaire des besoins réels et permanents de la population urbaine.

Le petit logement aux Etats Unis (fin)

par H. B. Baumann, architecte à Zurich.

Les dimensions des cuisines paraissent petites, même très petites, si on les apprécie d'après nos idées européennes; leur aménagement est, par contre admirable. Il suffit de consulter les publications féminines traitant cet objet pour se rendre compte de l'intérêt que porte le public aux questions ménagères, et particulièrement aux plans de cuisines conçues en vue d'épargner les mouvements inutiles.

Pour apprécier équitablement ces installations, il ne faut point oublier les conditions dans lesquelles se pratique en Amérique le commerce des denrées alimentaires. Un grand nombre d'aliments, et pas seulement des conserves, peuvent être achetés tout préparés: ainsi les Cornflakes (flocons de maïs grillés) le Shredded ou Puffed Wheat (froment grillé ayant subi diverses préparations) etc.; tous ces produits peuvent être servis après avoir été sucrés et arrosés de lait ou de sirop. La viande est traitée autrement que chez nous; on la livre en morceaux désossés, déjà assaisonnés et tout prêts à être mis dans la casserole; toute manutention malpropre est supprimée. Le cas le plus caractéristique est celui du lait: cet aliment est mis en bouteille directement dans les fermes, comme celui des Alpes bernoises; il est préalablement stérilisé et peut être conservé. La bouteille fermée vient directement de la ferme chez le commerçant; elle est livrée au client qui ne l'ouvre que sur sa table. Chez nous, dans le pays classique de l'industrie laitière, le lait ne parvient à domicile qu'après avoir subi plusieurs manutentions.

Par l'emploi de tous ces procédés on peut obtenir une grande simplification du logement et partant de toute l'habitation.

Dans la cuisine américaine on a donc relativement peu de travail à faire pour la préparation des mets; on

n'y mange jamais (La Breakfast Pantry est une office aménagée comme une sorte de niche). On y met peu de chaises et de tables. Les cuisines se rapprochent ainsi de celles des wagons-restaurants. La cuisine à gaz est grande et bien comprise. (fig. 9); elle comprend un four qui est très souvent utilisé. Le four a un dégagement dans la cheminée; au dessus du foyer il y a souvent une hotte. Les armoires de cuisine tout à fait modernes sont en métal émaillé. Même les armoires fixes en bois, sont souvent revêtues à l'intérieur de métal émaillé ou d'éternit polie; elles ont des tiroirs en métal et des rayons en treillis de métal zingué — (fig. 9, 10). Les armoires sont très spacieuses, elles renferment dans le haut des épices, un grand récipient à farine et d'autres produits pour la cuisine. Les ustensiles sont placés dans le bas; ils sont placés près du foyer. Le lavoird est semblable aux nôtres. Dans les grands ménages, on emploie des machines pour laver la vaisselle. Celle-ci est placée dans une grande armoire de la cuisine, lorsqu'il n'y a pas d'office ou de salle à manger. La glacière est toujours placée dans la porte conduisant à l'entrée principale, ou près de l'entrée des fournisseurs; elle est souvent disposée de telle sorte que la glace peut y être introduite de l'extérieur. En Amérique la livraison de la glace est très bien organisée. On ne trouve donc des machines à faire la glace que dans les ménages très éloignés des centres. Le service d'eau chaude pour la cuisine et la salle de bains est installé dans toutes les maisons sans exception; il est actionné par un poêle à charbon central situé dans la cave. On commence à construire des installations pour enlever les balayures et les ordures ménagères. Ce sont souvent des monte-charges dans lesquels sont introduits les seaux; ceux-ci sont ensuite vidés automatiquement dans la cave. On évite ainsi les canaux à ordures. On rencontre aussi de petits monte-charges pour la livrai-