

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

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

**Band:** 2 (1929)

**Heft:** 10

**Rubrik:** Chronique

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 21.12.2024

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

partie également entre toutes les fenêtres car celles-ci offrent une résistance moindre que les murs. Dans le premier cas, il est certain que la plus grande partie de la différence de pression s'exerce sur la paroi sans fenêtres dont la résistance est considérable, tandis que les fenêtres elles-mêmes n'en reçoivent qu'un part minime. Dans un exemple calculé par Hencky, le courant d'air provoqué par le vent dans une chambre ayant toutes les fenêtres sur une seule paroi est 175 fois plus faible.

Ce qui a été dit pour les fenêtres s'applique également aux portes.

## Nos jardins

Par un temps sec, on continuera l'arrachement des légumes-racines destinés à la consommation pendant l'hiver. On les conserve en cave, en grange ou en silo. Une bonne cave, pas à proximité d'un chauffage central, est le local qui convient le mieux. Les silos sont des meules de légumes que l'on fait sur le terrain, que l'on recouvre de 15 à 20 cm. de feuilles, puis d'une égale épaisseur de terre bien lissée. On coupe le feuillage des *carottes* et des *navets*, de manière à ce que le cœur ne puisse repousser. On trie soigneusement les sujets qui ne sont pas sains. Puis on les place en meule, soit en cave, mélangés à du sable ou de la terre fraîche, ou en silo au jardin. Les *céleris-pommes* sont plantés en cave ou mis en grange, et recouverts de 15 à 20 cm. de terre. Les *scorsonères* peuvent passer l'hiver en terre, mais il est préférable de les arracher à la fin de l'automne et d'en faire des bottes que l'on met en cave ou en silos. On conserve de même les *betteraves à salade*, qui sont assez sensibles au gel; on détache le feuillage à la main, sans blesser les racines.

Les *choux blancs* et *rouges*, ou *frisés à grosse pomme* se conservent en grange; les pommes à moitié enterrées et tournées du côté du nord. Dans une cave fraîche, on peut les conserver pendant quelques semaines en les suspendant avec la racine. Les *choux-navets* ou *rutabagas* seront mis en silos ou en grange. On labourera les carrés de *rhubarbe* et on profite d'enfourir les engrais.

On continue la plantation des *arbres fruitiers* et *arbuscules*. A la place d'un arbre qui vient d'être arraché, on peut replanter, à condition cependant de changer la terre sur une profondeur de 60 centimètres. N'oubliez pas également les traitements d'hiver à vos arbres fruitiers. Les solutions suivantes donnent un excellent résultat, soit: le *carbolineum soluble* à 8 ou 10 %, ou la *bonillie s'flo-calcaie* à 15 ou 20 %, appliquée avec un appareil à très forte pression. Prenez la précaution de ramasser toutes les feuilles sèches de vos arbres fruitiers; brûlez-les soigneusement. J. D.

## Chronique

### II. Congrès international des architectes modernes.

Ce Congrès a tenu ses séances à Francfort-sur-le-Mein. Il avait pour objet l'étude du problème de l'*habitation minimale*, c'est-à-dire le logement pour les moyens d'existence les plus réduits. Des débats qui eurent lieu il ressortit clairement qu'il n'était pas possible d'arriver aujourd'hui à des conclusions définitives sur une question aussi difficile. Il s'agit de fixer avant tout les données actuelles en se servant du matériel rassemblé au cours d'une enquête internationale, de reconnaître les sources d'erreurs, et, surtout, de nourrir des recherches précises pour remplacer dans la construction le tâtonnement trop empirique par des méthodes plus scientifiques. Le Congrès ne considère donc pas ce sujet comme étant épuisé et le reprendra sous une autre forme à l'ordre du jour de sa prochaine session. M. le prof. Karl Moser (Zurich) a été

réélu comme président; MM. Victor Bourgeois (Bruxelles) et E. May (Francfort) ont été nommés vice-présidents.

Dans la première séance du 24 octobre, M. le professeur Dr. W. Gropius (Berlin) a fait un exposé général des « bases sociologiques de l'habitation minimale, dont voici un bref résumé: Dans la forme de la société, comme dans tous les autres domaines de la vie, on constate une plus grande différenciation. La division du travail a diminué l'importance de la famille en tant qu'unité économique de production et de consommation; elle perd aussi plus rapidement son importance numérique par l'exode précoce des enfants hors du foyer familial. Il ne faut pas voir là un phénomène de décadence, mais une étape intermédiaire vers une société plus différenciée. Il en résulte pour l'habitation une augmentation constante du nombre des logements distincts, en même temps qu'une réduction de leurs dimensions. Ces dimensions réduites par suite de la décentralisation de la famille ne doivent pas être considérées seulement comme le résultat d'une crise économique passagère, mais elles tiennent à la division du travail, qui est elle-même imposée par le développement de l'industrie.

Le changement des bases sociales nécessite l'élaboration d'un nouveau programme de l'habitation minimale. Ce n'est pas en réduisant simplement les dimensions des habitations en usage qu'on peut trouver la solution.

Il faut d'abord fixer le minimum d'air, de lumière et d'espace dont chaque homme a besoin. Les biologistes demandent pour l'habitation un maximum d'air et de lumière, mais se contentent par contre d'un espace assez réduit. Il faut donc tendre à agrandir les fenêtres, économiser la place habitable, et donner à chaque adulte sa chambre, si petite soit-elle. Les principes fondamentaux de la sociologie et de la biologie déterminent la maison-minimale, à laquelle chaque travailleur peut prétendre. C'est ensuite un devoir social de satisfaire ce besoin en donnant à chaque travailleur sa part de logement.

Les expériences faites dans tous les pays montrent qu'on ne peut songer à satisfaire les besoins en logements des masses dans les conditions économiques actuelles, car il y a disproportion entre les revenus et le coût des constructions.

Faisant suite à cet exposé, M. Victor Bourgeois (Bruxelles) développa le programme de l'habitation minimale au point de vue des conditions physiques.

Il réclame une enquête exacte sur les fonctions de l'habitation. Il fait valoir la nécessité d'incorporer l'enseignement ménager dans l'enseignement général et d'une collaboration de l'industrie.

M. P. Jeanneret (Paris), le collaborateur de Le Corbusier, actuellement en tournée de conférences en Amérique, exposa l'ensemble des éléments de l'habitation minimale.

M. Schmidt (Bâle), traça les rapports entre le programme de l'habitation minimale et les règlements de construction en usage actuellement dans les différents pays.

La réalisation des tâches imposées ne dépend pas seulement des professionnels de la construction et des hygiénistes; elle demande la collaboration des organes de l'Etat et des administrations publiques; ce sont elles qui, par les règlements de constructions, exercent une influence importante sur le problème du logement. De ce fait il est impossible d'envisager pour les habitations un point de vue purement économique, valable pour tous les pays participant au congrès; il existe en réalité deux sortes d'inconvénients: ou bien les conditions hygiéniques minima ne sont pas remplies faute de réglementation, et il en résulte un *standard trop bas*; ou bien les prescriptions sont exagérées, et il en résulte un *standard trop élevé* qui ne peut être atteint, même dans les pays les plus riches.

Les techniciens de l'habitation n'ont aucun intérêt à rester en dessous des limites minima de l'hygiène pour des raisons d'économie. Mais ils doivent demander aux autorités des pays, qui empêchent encore aujourd'hui le travail en vue de l'habitation minimale telle que l'envisage le congrès, un changement de méthodes législatives. Par changement de méthodes

il faut entendre la suppression d'une partie des lois sur la construction et les logements pour les remplacer par des arrêtés ou ordonnances moins rigides et facilement adoptables aux besoins nouveaux. En ce qui concerne les architectes, il faut reconnaître qu'ils sont prêts à endosser leur responsabilité professionnelle dans les questions de logements; l'Etat ne doit donc pas leur demander simplement de se soumettre aux règlements, mais de collaborer activement avec lui.

Le Congrès a nommé des commissions pour l'étude des différents problèmes, qui sont l'objet de discussions, ce qui permettra une collaboration internationale entre les professionnels pour déterminer scientifiquement, dans la mesure des moyens actuels le programme de l'habitation minimale.

Le 26 octobre, une grande séance publique clôtura ce Congrès devant un nombreux auditoire, auquel M. le professeur Moser (Zurich), M. le professeur Gropius, M. V. Bourgeois, et M. May, conseiller de la ville de Francfort exposèrent les buts et le travail des architectes modernes participant à ce Congrès.

#### **Autriche. — La pénurie de logements.**

(Inform. sociales du B.I.T.)

D'après l'Association centrale des sociétés de construction d'utilité publique (Zentralverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen), le nombre des logements dont le besoin se fait immédiatement sentir dans l'ensemble de l'Autriche, non compris la ville de Vienne, pour laquelle un programme spécial de construction a été élaboré par la municipalité, s'élève à cent mille au minimum.

Pour permettre aux sociétés de construction d'utilité publique d'accroître leur activité, l'Association suggère que le gouvernement leur accorde des crédits, garantisse certains de leurs emprunts ou prenne à sa charge une partie des intérêts afférents aux sommes empruntées. Dans ce but, le Fonds fédéral du logement et de la colonisation (Bundes Wohn- und Siedlungs-Fonds) devrait recevoir de l'Etat une subvention annuelle de 25 millions de schillings au minimum. Cette somme serait obtenue en imposant les propriétaires qui ont réalisé d'importants bénéfices pendant la période d'inflation monétaire, soit en achetant des immeubles, soit en se libérant à bon compte de leurs dettes hypothécaires.

Un pareil programme dépasse évidemment de beaucoup ce qui a pu être réalisé jusqu'à présent, car de 1921 à 1927, le Fonds général du logement et de la colonisation n'a pu participer que pour une somme de 20 millions de schillings à la construction de 8.654 logements par des sociétés de construction d'utilité publique. On estime en outre que 5.000 maisons ont été élevées sans l'intervention du Fonds, parfois avec l'appui des autorités communales (la ville de Vienne et quelques autres grands centres urbains mis à part).

#### **Projets de logements économiques à Genève.**

La loi proposée par le Conseil d'Etat pour parer à la crise du logement économique avait été publiée dans notre numéro du mois d'avril 1929. Acceptée en date du 15 mai, elle a fait naître divers projets basés sur les facilités qu'elle accorde aux constructeurs.

La Coopérative d'habitation de Genève, dont on connaît l'intéressante œuvre accomplie jusqu'ici, a été la première sur les rangs. Elle présente un projet de 350 appartements de 2, 3, 4 et 5 pièces, sous forme de logements dans des maisons de trois étages. La conception très moderne et les dispositions du plan de situation promettent une réalisation d'une envergure inconnue jusqu'ici en Suisse romande.

La Fondation pour la vieillesse, ainsi qu'un groupe privé, présentent chacun des projets plus modestes, mais conçus dans le même esprit. Genève prendrait-elle la tête du mouvement pour la construction moderne en Suisse?

#### **Etats-Unis. — L'encouragement à la construction dans l'Etat de Michigan.**

(Inform. sociales du B.I.T.)

L'Association pour l'habitation de Detroit (Etat de Michigan) a préparé récemment un programme d'action

en vue d'obtenir l'appui de l'Etat pour la construction d'habitations.

L'Association estime que le problème du logement des classes les moins aisées ne peut être résolu qu'avec l'appui financier des pouvoirs publics et en organisant la construction en grande série, de façon à réduire les frais au minimum. Elle propose donc que soient constitués deux sortes d'organismes: des commissions régionales d'emprunts pour l'habitation et des sociétés de construction. Les premières, étant des institutions publiques, pourraient mobiliser les capitaux nécessaires à des conditions favorables; elles prêteraient ces fonds aux sociétés de construction et veilleraient à leur sécurité et à leur remboursement régulier. Les sociétés de construction, qui seraient placées sur le même pied que toute autre société commerciale, mais dont les membres seraient désignés par les pouvoirs publics et exerceraient leurs fonctions à titre bénévole, auraient charge de réaliser les constructions en engageant les techniciens nécessaires. De vastes étendues de terrains seraient achetées simultanément et les constructions seraient entreprises par mille maisons au moins. Les achats de matériaux seraient faits en gros et payés comptant pour éviter les frais de crédits intermédiaires. Avec toutes les autres économies que permet de réaliser la production en grande série, on évalue, d'après des offres précises qui ont été faites par divers établissements, que les logements pourraient être obtenus à un prix ne dépassant pas 40 pour cent de ceux payés actuellement pour les constructions à crédit. Un soin spécial serait donné à l'esthétique des constructions et le confort moderne, avec salle de bains et chauffage central, serait assuré dans tous les logements.

Les habitants de ces maisons seraient choisis sur une liste d'attente, en donnant la préférence aux ouvriers relativement peu rétribués et ayant une nombreuse famille, mais en veillant à rassembler les éléments nécessaires pour assurer la constitution d'une communauté capable d'une vie civique et sociale normale.

Les maisons seraient en principe vendues à leurs occupants, qui les paieraient au moyen de versements échelonnés. Les mensualités seraient calculées de façon à couvrir les intérêts, les impôts, les assurances-incendie, vie, maladie et accidents, ainsi que l'entretien des espaces publics, les œuvres de distraction et de bien-être, etc. L'assurance-vie ou invalidité du chef de famille assurerait, en cas de décès ou d'incapacité totale du travailleur, le paiement total de la maison et le transfert de sa propriété à ses héritiers. Un versement initial de 10 pour cent serait, en général, demandé des acheteurs. Toutefois, afin de ne pas écarter les familles les moins aisées, ce versement pourrait être remplacé, en tout ou en partie, par une prestation de travail effectuée au profit de la communauté en dehors des heures normales d'emploi.

Les possibilités de réalisation financière de ce projet ont été sérieusement étudiées en procédant à tous les travaux d'études sur un emplacement déterminé et en engageant les négociations avec les propriétaires fonciers et les entrepreneurs de construction comme si l'opération devait être réellement effectuée.<sup>1</sup>

#### **Allemagne. — Le programme du gouvernement.**

Le gouvernement a soumis au Reichstag un exposé de la politique que comptent suivre les autorités allemandes en matière d'habitation, pendant les années à venir.

Le but poursuivi est d'assurer à chaque famille un logement particulier et des conditions de vie saines.

Toutefois, en présence des difficultés actuelles, le gouvernement estime devoir se limiter pour le moment aux tâches les plus urgentes, qui sont: a) la suppression de la cohabitation de deux ou plusieurs ménages dans des locaux surpeuplés; b) le remplacement des logements et immeubles dont la démolition s'impose; c) la construction de logements adéquats pour les familles nombreuses; d) la construction de logements pour les travailleurs déplacés en raison de la concentration et de la rationalisation de l'industrie; e) la constitution de colonies agricoles pour éviter l'exode rural.

<sup>1</sup> *Housing*, 1928, n° 3.

Le gouvernement chiffre ces besoins de la façon suivante: 22.000 logements par an, de 1927 à 1930, 250.000, de 1931 à 1935, et 190.000, de 1935 à 1940, seraient nécessaires pour faire face à l'augmentation du nombre des ménages, 500 ou 550.000 logements devraient être construits pour compenser l'arriéré dû à l'arrêt de la construction pendant les années de guerre et d'inflation; 300.000 logements défectueux seraient à remplacer dès maintenant, et 30.000 autres, environ, devraient être remplacés chaque année; 750.000 logements sont actuellement surpeuplés et une partie de leurs habitants devraient pouvoir trouver d'autres habitations; le logement des travailleurs déplacés pour les besoins de l'industrie nécessiterait 160.000 logements; enfin, dans les régions rurales devraient être construits chaque année environ 15.000 logements.

Devant l'énormité de cette tâche, que la situation économique du pays ne permettra d'accomplir que progressivement, le gouvernement se propose de résoudre en premier lieu les problèmes les plus urgents, c'est-à-dire de pourvoir au logement des familles nombreuses et des ménages dont plusieurs habitent un même local trop exigü, et au remplacement des logements délabrés ou insalubres dans les quartiers les plus misérables des agglomérations urbaines.

Le type de construction préconisé est la petite maison familiale avec jardin attenant. Des maisons de trois à quatre étages ne doivent être édifiées que dans les villes d'une certaine importance. Les locaux doivent être adaptés aux besoins variés à satisfaire: familles nombreuses, jeunes ménages sans enfant, célibataires, vieillards vivant seuls, degrés d'aisance variables, etc...

Une bonne politique du logement comporte une politique foncière à longue vue, afin d'assurer les terrains nécessaires, avec des moyens de transport adéquats, en écartant toute spéculation sur les prix et en tenant compte du développement rationnel des cités en rapport avec leur vie économique. Les constructions doivent être effectuées aux meilleures conditions possibles; à cet égard, il convient de laisser jouer la concurrence à la baisse entre les différentes entreprises de construction, ainsi que la recherche de nouvelles méthodes permettant d'économiser la main-d'œuvre ou les matériaux.

Dans les conditions actuelles, l'encouragement financier de la construction par les pouvoirs publics est considéré comme indispensable, mais des mesures doivent être prises pour favoriser l'afflux des capitaux privés. Les autorités doivent profiter de leur intervention financière pour veiller à ce que les constructions soient effectuées conformément au programme établi.

Tous les efforts doivent tendre à réduire peu à peu les loyers des logements nouvellement construits, de façon à les rapprocher de plus en plus de ceux des anciens logements. Alors seulement, et lorsque la pénurie d'habitations aura disparu, on pourra supprimer définitivement la législation de protection des locataires et de contrôle du marché des logements.

#### Le mouvement de la population du canton de Genève en 1929.

La population du Canton de Genève accuse en 1929 une nouvelle progression de 3293 personnes. (En 1928, l'augmentation était de 2006 habitants et en 1927 de 2034.)

Répartie par sexes, la population se compose de: 76.875 hommes et 93.283 femmes — 91.335 protestants, 73.970 catholiques et 4853 de cultes divers.

L'agglomération compte 131.481 habitants (128.906 en 1928) et les communes rurales 38.697 contre 37.959 l'année dernière.

Les Genevois sont au nombre de 60.300, les Confédérés 68.418 et les étrangers 41.440. Ces derniers sont en diminution de 74 sur l'année 1928. Il y a 53.573 ménages sur le canton.

#### Un peu de statistique.

Villes	Nombre d'habitants en 1928	Habitants par maison en 1880	Habitants par maison en 1900
Zurich	227.100	14,1	16,0
Bâle	146.000	12,3	12,2
Genève	128.900	16,8	20,3
Berne	110.900	15,5	13,9
Lausanne	78.800	13,3	16,8
Saint-Gall	64.750	12,3	13
Winterthour	54.700	8,88	9,9
Lucerne	46.600	14	17,4
Bienne	38.500	13,3	12,7
La Chaux-de-Fonds	36.500	16,6	15,7

Ces quelques chiffres montrent la tendance à augmenter le nombre des maisons collectives dans les villes de Zurich, Genève, Lausanne, Saint-Gall, Winterthour, Lucerne. La maison familiale semble progresser dans les villes de Bâle, Berne, Bienne et La Chaux-de-Fonds.

Ces conclusions ne sont peut-être plus valables dans toutes les villes pour la période de 1900 à 1920, mais il est certain que la tendance à loger dans la maison locative s'est encore accentuée dans les villes de Genève et de Lausanne.

Il ne sera pas inutile de donner quelques chiffres concernant des villes étrangères.

#### Angleterre:

Bradford	4,08
Manchester	4,86
Liverpool	5,57
Londres	7,8

#### Belgique:

Gand	4,48
Anvers	8,—
Bruxelles	8,53

#### Hollande:

Utrecht	5,56
La Haye	6,52
Amsterdam	13,44

#### Etats-Unis:

Philadelphie	5,4
Boston	8,4
Chicago	8,88
New-York (Manhattan)	20,4
New-York (Brooklyn)	10,2

#### Allemagne:

Brême	7,83
Stuttgart	18,61
Munich	36,59
Berlin	75,90

#### France:

Paris	38,—
-------	------

## Bibliographie

Rapports présentés au Congrès international de l'habitation et de l'aménagement des villes. Rome, 1929. Secrétariat: 25, Bedford Row, London W. C. I.

Table des matières:

1. Le développement historique de Rome et sa signification pour les urbanistes modernes. (Prof. G. Giovannoni).
2. Ressources financières pour l'habitation des classes ouvrières et des classes moyennes, spécialement en ce qui concerne les méthodes pour attirer un capital nouveau.
3. L'aménagement de groupes de maisons collectives dans les grandes villes.
4. Réaménagement des villes anciennes et historiques pour répondre aux conditions modernes.
5. Méthodes d'aménagement pour l'extension des villes, spécialement en ce qui concerne les villes anciennes et historiques.
6. Le développement de Milan. (Prof. Cesare Albertini.)