

# Sur le mouvement coopératif en matière de construction

Autor(en): **Freymond, M.A.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 6

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119342>

## **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.

# L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois  
Abonnement 5 frs.  
Etranger 7.50 frs.

Édition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.  
Rédaction : H. MINNER, 8, rue de l'Hôtel-de-Ville, Genève.  
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Juin 1931

4<sup>e</sup> année N° 6

## Sur le mouvement coopératif en matière de construction.

par M. A. Freymond

(Suite et fin)

Un chapitre important de l'ouvrage de M. Ruf est consacré à l'étude des moyens par lesquels les Coopératives d'habitation d'intérêt public se procurent leurs capitaux. Il est sans intérêt de rappeler ici les propositions diverses qui ont pu être faites pour créer des ressources spéciales aux entreprises de construction et qui n'ont pas été réalisées, comme celle qui consiste à faire mettre par la Banque Nationale une part importante de sa réserve métallique à la disposition de la construction des logements. L'auteur n'insiste du reste pas trop sur ces billevesées. Il attache plus d'importance, et avec raison, à des moyens qui ont à leur avantage des expériences positives, en général trop courtes, il est vrai, pour qu'on puisse rien conclure de définitif dès maintenant. En dehors des sources habituelles du crédit hypothécaire que la nouvelle lettre de gage fédérale viendra probablement augmenter, les coopératives d'habitation ont la possibilité de se constituer en associations de cautionnement mutuel, ce qui a déjà été organisé dans certaines régions. Pareilles institutions ne peuvent être jugées sur une expérience de deux ou trois ans. L'assurance des hypothèques a été étudiée; nous ne savons pas d'ailleurs qu'on en ait encore conclu dans notre pays. La liaison entre le crédit hypothécaire et l'assurance-vie a fait aussi l'objet d'expériences, mais à notre connaissance exclusivement à l'étranger. En tout cas, parmi les Coopératives constituées ces dernières années, aucune d'entre elles ne s'est érigée sur cette liaison systématique entre l'assurance-vie et le crédit hypothécaire. En effet, cette relation n'est concevable que lorsque les maisons sont en principe aliénables et lorsque la Coopérative n'existe que pour préparer le passage de la propriété collective à la propriété individuelle. Ajoutons que l'on étudie actuellement de divers côtés la constitution de Caisses d'épargne rattachées aux organisations coopératives de construction, l'argent ainsi récolté pouvant ou tout au moins devant servir à l'extension des œuvres de ces Coopératives.

L'intervention des pouvoirs publics en faveur

des entreprises coopératives de construction date d'une vingtaine d'années. En 1910, à Zurich, furent votées des décisions principales mettant à la disposition d'une coopérative d'intérêt public soutenue jusqu'alors exclusivement par des capitaux privés, une somme de 500.000 fr. à titre de prêt et de 165.000 fr. à titre de participation au capital social. A la même époque, les Coopératives des cheminots se voient attribuer à des conditions extrêmement avantageuses, des prêts par la Caisse de secours et de pension des C. F. F. A Bâle, pendant la guerre, la Coopérative de consommation s'est largement intéressée à l'entreprise bien connue de Freidorf.

On se rappelle les décisions des Chambres fédérales sur l'appui à la construction donné à la fin de la guerre et dans les premières années de l'après-guerre. Les Coopératives d'habitation ont naturellement profité de ces avantages, mais sans que ces avantages aient été exclusivement limités aux entreprises d'utilité publique.

L'aide fédérale à la construction s'est prolongée jusqu'en 1925. Depuis lors, la pénurie de logements ayant été considérée sinon comme disparue, au moins comme considérablement réduite, la Confédération a renoncé à s'intéresser par des subventions à la construction de logements. Le seul appui financier qu'elle ait maintenu est un prêt de 200.000 fr. sans intérêt, que gère l'Union suisse pour l'amélioration du logement, et qui sert à faciliter pendant la période de construction, la trésorerie des entreprises de construction intéressantes. L'aide permanente de la Confédération à la construction a été réclamée de divers côtés, mais jusqu'à présent elle a répondu négativement, déclarant qu'à son avis ce problème était du ressort des cantons et des communes. Certains cantons d'ailleurs ont continué à faire bénéficier les Coopératives de construction des entreprises d'utilité publique de subventions à fonds perdus ou de prêts. Le canton de Zurich et les communes zurichoises ont continué des sacrifices financiers importants à cette intention. Le canton de Zurich subven-

tionne jusqu'au maximum de 5 % les entreprises, à condition que la commune s'y intéresse aussi par des subventions ou des prêts à taux réduits. Les Coopératives de construction bénéficient dans ce canton de prêts allant jusqu'au 94 %, le 1<sup>er</sup> rang étant assuré généralement par la Banque cantonale zurichoise et le second par la ville elle-même. La ville de Zurich prend en outre une participation de 10 % au capital social. A Bâle-Ville, l'appui du canton se décide de cas en cas, tantôt par l'abandon de terrains avec droit de superficie, tantôt par des subventions directes. Plus récemment encore, le

canton de Genève a entrepris une action de grande envergure sur laquelle, d'ailleurs, le livre de M. Ruf ne renseigne pas le lecteur, cette décision étant trop récente pour qu'elle ait pu être notée.

Ajoutons en terminant que des propositions sont actuellement pendantes auprès de différents Conseils d'Etat ou municipalités suisses, qui tendent à fixer les règles précises et d'application durable pour l'appui aux entreprises de construction d'utilité publique. Ainsi se précise peu à peu et se codifiera le rôle des pouvoirs publics dans le domaine du logement urbain.

## Maisons familiales à 3 mitoyens de la Société Coopérative de construction (Heimstättengenossenschaft) de Winterthour.

PAR Henri GERTEIS.

### Pourquoi des rangées de maisons adossées ?

En édifiant des immeubles, nous devons nous diriger d'après le revenu de la classe de la population pour laquelle nous construisons. Mais il n'est cependant pas possible d'adapter exactement les conditions d'habitation aux salaires. Au contraire, nous devons tenir compte, pour nos immeubles, de toutes les exigences modernes concernant l'hygiène et le confort. Plus le revenu est petit et plus la famille est nombreuse, plus nous devons mettre tous nos soins à la construction, à l'installation de sa demeure.

### Coopérative d'utilité publique.

Nous nous sommes premièrement appliqués à réduire les bénéfices et les débours. Il ne pouvait être question d'employer des matériaux bon marché, qui rendent bientôt nécessaires des réparations coûteuses. Mais nous avons pu faire des économies appréciables en divisant le terrain d'une manière judicieuse et en utilisant bien la surface construite. Enfin, nous avons pu diminuer sensiblement le coût de la construction en la conduisant d'une manière rationnelle.

En disposant en rangées contiguës les maisons familiales, on économise beaucoup de terrain, mais avec cet inconvénient que les jardins sont situés en partie devant et en partie derrière les immeubles et qu'il faut établir des voies d'accès spéciales pour les parties des jardins écartées de la route. Chaque immeuble mitoyen a trois murs communs avec les maisons voisines, au lieu de deux seulement lorsqu'il s'agit de rangées simples. Une seule façade doit être crépie. La perte de chaleur est moindre, puisque un seul côté est soumis au refroidissement direct. Les canalisations sont communes au double d'immeubles. Enfin, la concentration plus grande permet de conduire la construction d'une manière plus rationnelle.

L'exemple suivant montrera quelle économie peut être réalisée ainsi: pendant la même période de construction, été 1929, nous avons construit une

rangée simple et une rangée d'immeubles adossés. La surface des chambres et de la cuisine de la rangée simple était de 65 m<sup>2</sup> et de 65,8 pour la rangée double. En comptant le terrain au même prix, l'immeuble mitoyen de la rangée simple est revenu à 22.000 fr., celui de la rangée double à 17.000 fr., ce qui représente une économie de près de 23 %.

### Insolation, aération.

Chaque chambre doit pouvoir être éclairée par la lumière directe du soleil quelques heures par jour. Pour cela le bloc entier d'immeubles doit être placé dans la direction nord-sud. La moitié des habitants jouit donc du soleil du matin, l'autre du soleil de l'après-midi. Cela n'a pas d'importance, parce que dans les immeubles en rangées simples et plus encore dans ceux qui abritent plusieurs familles, la principale pièce d'habitation n'est ensoleillée généralement que la moitié de la journée. Nous avons constaté aussi que l'ouest est préféré par un aussi grand nombre de familles que l'est, les avantages et les désavantages se balançant à peu près.

Une difficulté se présente, c'est celle de l'emplacement des W. C., qui doivent avoir l'aération directe. Si on les construit devant la façade, on prive les locaux d'habitation d'une partie de la surface de fenêtres. Le palier de l'étage supérieur ne reçoit que trop peu de lumière par la porte de l'immeuble. Le problème principal est celui de l'aération transversale. Pour qu'elle soit suffisante, il faut faire venir de l'air par l'arrière de la maison. Dans les rangées de maisons adossées de la coopérative de construction de Winterthour (architectes Kellermüller et Hofmann à Zurich et à Winterthour) on a résolu toutes les difficultés en adoptant le toit plat, le seul que l'on pouvait utiliser en pareil cas. Du reste, un toit ordinaire couvrant une surface de 80x12 m. se présenterait mal.

Le toit plat permet l'établissement des W. C. à l'arrière de l'étage supérieur. Les W. C. et le palier de cet étage sont éclairés et aérés par un double jour supérieur en fer. Pour l'aération des