

Quelques observations sur le 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): **6 (1933)**

Heft 5

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119742>

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.



Photo Boissonnas.

Assemblée générale annuelle de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement, à Genève, les 13 et 14 mai 1933.

La publication du bulletin du mois de mai de l'organe de la Section romande coïncidant avec la date de cette assemblée générale, le Comité de la Section romande, ainsi que les organisateurs de ces journées: la Société coopérative d'habitation de Genève et la Société pour l'amélioration du logement de Genève, saisissent cette occasion pour souhaiter à tous les participants la plus cordiale bienvenue.

LE COMITÉ D'ORGANISATION.

Quelques observations sur le logement à Genève.

Si l'on se représentait la ville de Genève d'autrefois d'après le caractère des quartiers qui subsistent encore de l'époque du Moyen âge, la vision serait entièrement fautive. C'est graduellement, au cours des siècles, qu'ont disparu les maisons basses avec jardin sur cour, qui donnaient à la ville, par endroit, l'aspect verdoyant d'une cité-jardin. La démolition des faubourgs, de 1530 à 1540, par raison de sécurité militaire, l'afflux des réfugiés, les difficultés d'étendre la ceinture des fortifications du XIV^e siècle, sont autant de raisons qui expliquent la formation des quartiers insalubres de Genève. C'est surtout durant la période du XVI^e siècle que les espaces libres furent sacrifiés à de nouvelles constructions et que furent surélevées les anciennes habitations jusqu'à six et même huit étages.

Cette récupération des surfaces d'habitation dans

le sens vertical est une des caractéristiques de la construction à Genève; elle explique peut-être le fait que la maison collective y est en honneur plus que dans toute autre ville suisse. Les chiffres suivants ne sont pas récents, mais gardent cependant toute leur valeur relative:

	Nombre d'habitants par maison ¹ en	
	1880	1900
Genève	16,8	20,3
Zurich	14,1	16,0
Lausanne	13,3	16,8
Berne	15,5	13,9
Bâle	12,3	12,2
Winterthur	8,8	9,9

¹ chiffres d'après « L'Urbanisme en Suisse ».

Ce développement de la cité collective a créé, à Genève, une situation très particulière, caractérisée par l'anonymat de la propriété immobilière. En effet, il n'est pas de ville en Suisse qui possède autant de sociétés immobilières par actions et aussi peu de propriétaires qui régissent eux-mêmes leurs immeubles.

Voici également quelques chiffres à cet égard:

En 1920, sur 100 logements, les habitants se répartissent comme suit: ¹

	propriétaires	locataires	gens de service
Genève	3,9	91,1	5,0
Lausanne	8,9	88,8	2,3
Zurich	12,7	85,6	1,7
Berne	16,1	81,5	2,4
Bâle	18,4	79,1	2,5
Winterthur	30,6	67,1	2,3

Les logements se divisent en deux catégories très distinctes.

La **maison collective** appelée « immeuble locatif », dont la construction est généralement financée par des sociétés anonymes composées de spéculateurs et d'entrepreneurs. Ces bâtiments contiennent en règle générale de dix à trente logements.

La **maison familiale**, presque toujours construite par un particulier sous forme de villa ou maisonnette isolée.

Il n'existe guère de type intermédiaire entre ces deux formes d'habitation, sinon dans les quartiers anciens de Carouge ou des Tranchées.

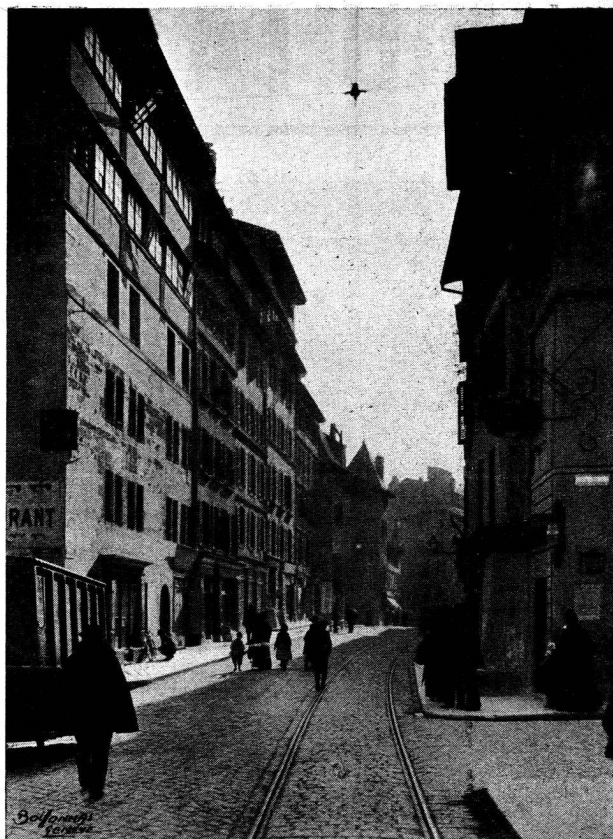
La **loi sur la construction** du 15 juin 1895, modifiée le 6 avril 1918, et refaite entièrement le 9 mars 1929, a eu une influence considérable sur la salubrité des habitations. Ce n'est guère que depuis l'entrée en vigueur de cette dernière loi, dans laquelle la conception des zones de construction a été développée, que l'on a pu constater un réel progrès, surtout dans l'aménagement des quartiers. Les **réalisations d'ensemble** de maisons collectives commencent à prévaloir et trouvent auprès des locataires un succès mérité. Les ensembles de maisons familiales d'une tenue satisfaisante sont plus difficiles à réaliser, car les quartiers de villas, de par le caractère individuel des constructions, traduisent surtout l'anarchie des idées en matière de construction.

C'est particulièrement aux sociétés ayant un caractère philanthropique ou d'utilité publique que nous devons des ensembles de maisons familiales; la spéculation privée, conçue intelligemment, nous a valu également quelques quartiers intéressants de maisons collectives.

L'activité des sociétés de construction ayant un caractère d'utilité publique a commencé à Genève il y a plus de 60 ans. Nous donnons ci-après le nom de ces sociétés avec le nombre des logements construits. ²

¹ chiffres d'après « L'Urbanisme en Suisse ».

² d'après la thèse de M^{lle} Elisabeth Fuchs présentée en janvier 1933 à l'École d'Études sociales de Genève.



Ancienne rue Cornavin. Les façades montrent l'adjonction successive des étages.

Association coopérative immobilière,

fondée en 1867 pour créer des maisons familiales dont les locataires deviennent propriétaires par paiements périodiques:

1867-72:	17 maisons.	chemin des Grands-Philosophes.
1869-72:	13 »	avenue de Châtelaine et d'Aire.
1873-76:	20 »	chemin Gaberel.
1890-99:	10 »	avenue d'Aire.
1893:	7 »	Terrassière.
1898:	8 »	avenue Soret.
1900-19:	15 »	chemin du Bois-Gentil.
1902-05:	7 »	chemin des Voirons.

Total: 97 maisons familiales.

Le locataire devient propriétaire après 15 années représentant le tiers du coût de l'immeuble.

Société pour logements hygiéniques,

fondée en 1892 pour créer des logements dans des maisons collectives.

1893:	5 maisons, log. 3 p.	rues Jura et Louis-Favre.
1897:	3 » log. 1-2 p.	rue Caroline.

Les immeubles sont actuellement transférés à une société immobilière à but lucratif.

La Caisse d'Épargne

a construit des maisons collectives avec logement à loyer modeste, ou des maisons familiales dont les locataires deviennent propriétaires:

1895-99:	9 maisons collectives.	Square Vallin.
1899:	30 maisons familiales.	Petit-Lancy.

En conformité de la loi du 23 février 1929.

1930: 4 maisons, 60 log. rue des Allobroges.

Les autres constructions de la Caisse d'Épargne ne se distinguent pas de la maison collective habituelle.

Société Le Foyer

fondée en 1894 pour construire des maisons familiales vendues aux locataires par paiements périodiques.

1891:	33	maisons à Sécheron.
1906:	9	» Châtelaine.
1915:	6	» Châtelaine.
1931:	6	» Châtelaine.

Total: 54 maisons familiales.

La Ville de Genève

a construit, au moyen du Fond Galland, des logements à loyer réduit dont les locataires doivent remplir certaines conditions.

1896 à			
1900:	10	maisons, 391 pièces.	Sq. Paul Bouchet.
1906:	3	» 111 »	Rue Louis-Favre.
1913:	2	» 187 »	Châtelaine.
1917:	4	» 166 »	Rue du Nord.
1921:	2	» 100 »	Rue Jean-Jaquet.
1923:	2	» 98 »	Place de la Navigation.
1927:	2	» 88 »	Rue Louis-Favre.
1930:	2	» 130 »	Rue des Pâquis.

Tot.: 27 mais., 1271 pièces.

La Société coopérative d'habitation

fondée en 1919 pour créer des logements, en maisons familiales ou collectives, pour la location aux sociétaires.

1921:	52	maisons. 248 pièces.	Chemin des Sports.
1922:	38	» 152 »	Chem. Contrat-Social.
1927:	30	» 120 »	Chemin de l'Essor.

Tot.: 120 maisons, 520 pièces.

En conformité de la loi du 23 février 1929.

1930: 10 maisons collectives. 144 log. Cité Vieusseux.

La fondation pour logements économiques

fondée en 1919 par le Canton de Genève, en vue de profiter des subventions fédérales pour parer à la crise du logement.

1921:	5	maisons collectives.	Rue Carolinne.
		78 logements. 248 pièces.	

Fondation Cité Nouvel-Aïre

fondée en 1924 par l'Etat en vue de profiter des subventions cantonales et fédérales. Les maisons sont louées ou vendues.

1925:	36	maisons familiales	Avenue H.-Bordier et
		4 maisons à 2 logements.	avenue d'Aïre.
1929:	34	maisons familiales	Avenue H.-Bordier et
Total:	74	maisons.	avenue d'Aïre.

Société du Logis salubre

fondée en 1930 pour construire des maisons collectives en conformité de la loi du 23 février 1929.

1930: 10 maisons, 108 log. Bachet de Pesay.

Fondation pour personnes âgées ou isolées

fondée en 1930 pour créer des logements d'une chambre et cuisine avec subvention de l'Etat, en conformité de la loi du 23 février 1929.

1930: 5 maisons, 160 log. Cité Vieusseux.

Société coopérative d'habitations salubres

fondée en 1929 pour créer des logements économiques Elle a obtenu, dans ce but, l'autorisation d'émettre un emprunt à lots de 3 millions.

1930:	3	maisons, 50 logements.	Ch. de Vermont.
1930:	4	» 70 »	Q. Capo d'Istria.
1930:	3	» 55 »	Rue Caroline.
1932:	2	» 33 »	Rue Caroline.

Tot.: 12 mais., 208 logements, 630 pièces.

Si nous jetons un coup d'œil sur l'ensemble des opérations énumérées ci-dessus, nous arrivons à certaines conclusions qu'il est utile de souligner.

On est tout d'abord surpris de la variété des formes qu'a pris, à Genève, le mouvement en faveur des logements économiques. La difficulté d'un exposé de la question en est singulièrement augmentée dans une brève analyse comme celle-ci; aussi ne ferons-nous que quelques remarques générales:

Nous constatons qu'une partie des efforts les mieux intentionnés ont servi de base à des spéculations immobilières ultérieures. Qu'il s'agisse de maisons familiales ou collectives, il est certain qu'une fois ces immeubles vendus, leurs propriétaires les utilisent dans un but purement lucratif, en procédant à la vente, à l'augmentation des loyers ou à des transformations. On peut donc prétendre que dans ce domaine une **action philanthropique**, dont le but social ou économique est passager, ne répond plus, à un moment donné, aux intentions de ses auteurs. Cette forme de l'intervention privée tend d'ailleurs à disparaître depuis la guerre.

Par **action économique**, nous entendons la création de logis économiques de caractère permanent ou construits avec l'appui ou les subventions des pouvoirs publics, sans intervention des locataires. Le nombre de logements édifiés dans cette catégorie est très important à Genève depuis la guerre. A cet égard, il y a lieu de signaler la loi du 23 février 1929 qui a permis de mettre sur le marché 577 logements. Le principe placé à la base de cette action des pouvoirs publics cantonaux consiste à limiter le loyer que les propriétaires-constructeurs peuvent demander aux locataires désignés par l'Administration, cette dernière payant directement aux propriétaires la différence de prix. La somme prévue à cet effet au budget cantonal est de Fr. 150.000.— par an, durant 25 ans. Il s'agit donc d'une intervention passagère de l'Etat.

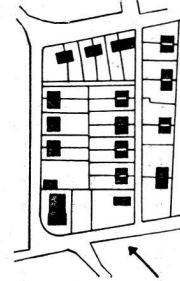
Les maisons construites par la Ville sont placées sous un régime plus stable, mais les loyers sont sensiblement plus élevés. Par contre, les logements de la Société coopérative d'habitations salubres arrivent à des taux analogues à ceux prescrits par la loi du 23 février 1933; toutefois les locataires ne sont pas sociétaires.

Entre l'action philanthropique par laquelle on facilite aux gens peu aisés l'accès à la propriété foncière, et l'action économique qui envisage uniquement la nécessité, bien réelle d'ailleurs, de fournir en location des logements salubres à bon marché, il existe aussi ce que nous appellerons une **action sociale**. A Genève, elle est préconisée par la Société Coopérative d'habitation. C'est en effet la seule association qui, dans le domaine de l'habitation, rend le locataire co-propiétaire de son logis, et lui permet de participer à la gestion immobilière. Lorsqu'on connaît le développement considérable qu'ont pris en Suisse allemande et même à Lausanne, les coopératives d'habitation d'utilité publique, il faut admettre que le caractère individualiste des Genevois se prête mal à la collaboration dans ce domaine, à moins que certaines conjonc-



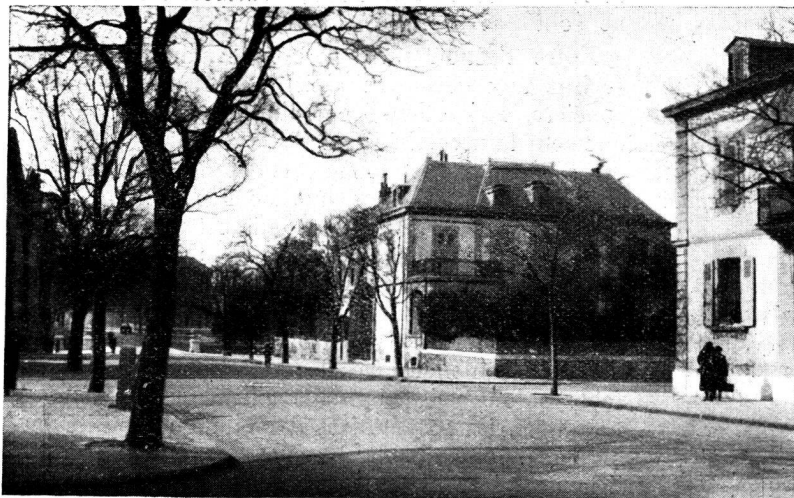
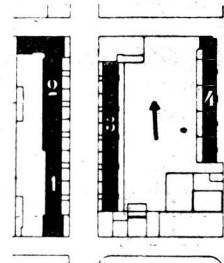
Association coopérative immobilière, fondée en 1867.

Maison familiale du Chemin Gaberel (Servette), construites de 1873 à 1876.



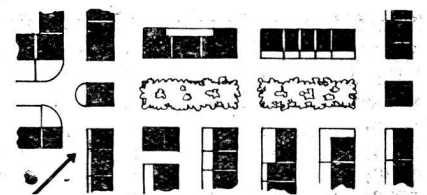
1. **Société pour logements économiques.** (Subventionnée).
2. **Fondation pour logements économiques.** (Subventionnée).
3. **Société coopérative d'habitations salubres.**
4. **Caisse d'Epargne.** (Subventionnée selon la loi du 23 février 1929).

Groupe de constructions de la rue Caroline et des Allobroges, érigées en 1897-1921-1930-1932.



Quartier des Tranchées.

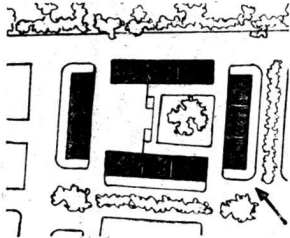
Hôtels particuliers et maisons collectives de faible hauteur, édifiés sur les terrains des fortifications, à partir de 1851.



Echelle 1 : 5000

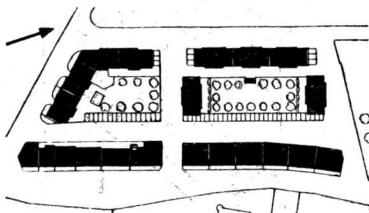
Square de Montchoisy, aux Eaux-Vives.

Aménagement d'un groupe de maisons collectives par l'initiative privée, en 1929.



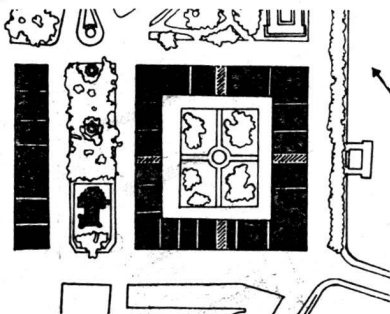
Square de l'Avenue Blanc, à Sécheron.

Aménagement d'un groupe de maisons collectives par l'initiative privée en 1929-1931.

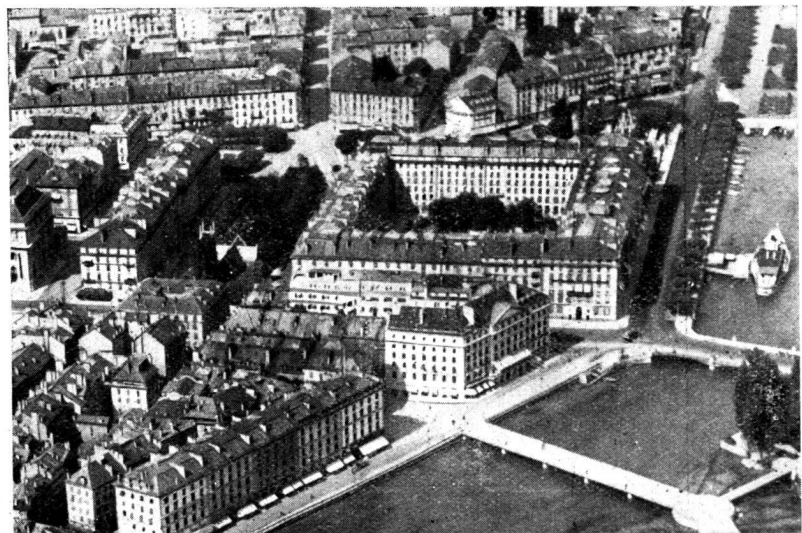


Square du Mont-Blanc.

Anciennes constructions de maisons collectives à nombreux étages sur le terrain des anciennes fortifications (1851).



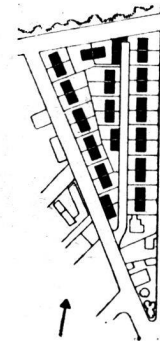
Echelle 1 : 5000





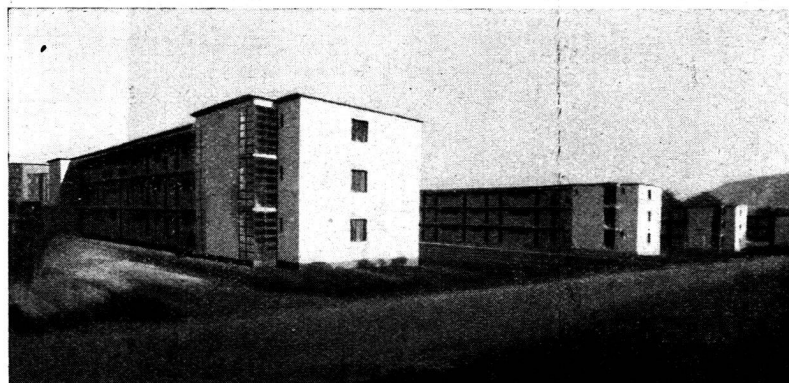
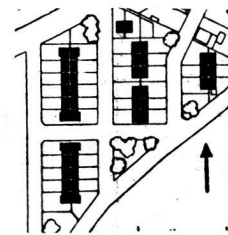
Société Le Foyer.

Groupe de 33 maisons familiales construites au Chemin des Mines à Sécheron, en 1894.



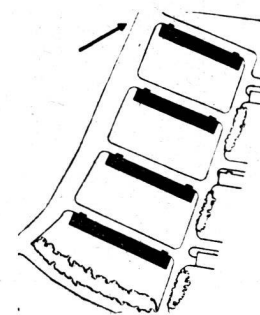
Caisse d'Epargne.

Groupe de maisons familiales au Petit-Lancy. Type de constructions à 3 mitoyens, construites en 1899.



Fondation pour personnes âgées ou isolées.

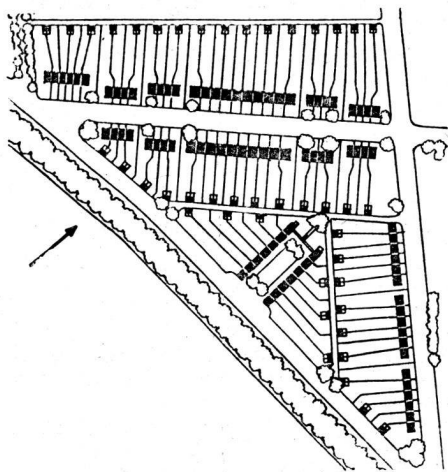
160 logements dans des maisons collectives avec accès par galeries extérieures. (Subventionnée selon la loi du 23 fév. 1929).



Echelle 1 : 5000

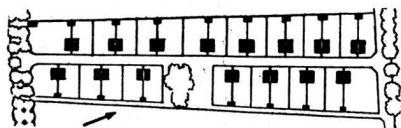
**Société coopérative
d'habitation.**

Cité-jardin d'Aïre. 120 maisons familiales
entre mitoyens, construites en 1920-1922.
(Subventionnée par l'Etat et la Confédération).



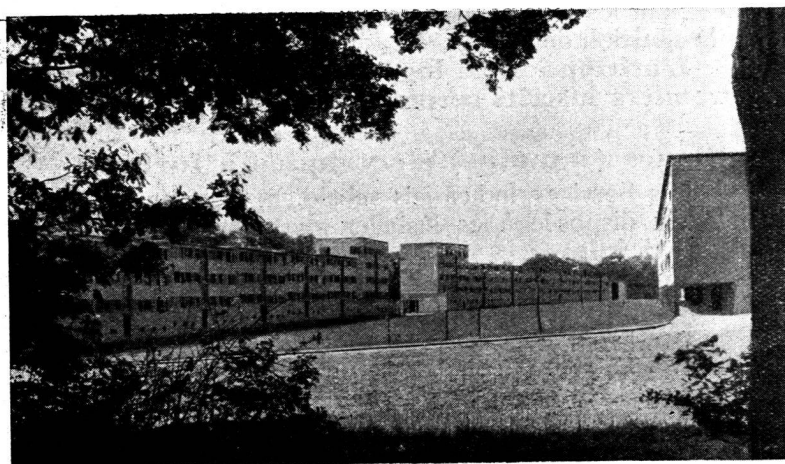
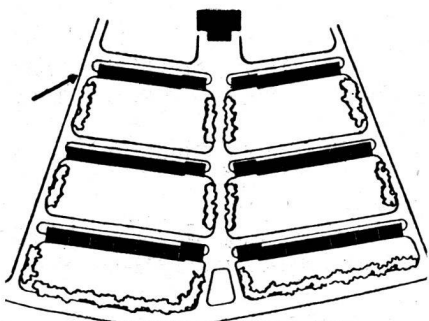
**Société coopérative
d'habitation.**

Cité-jardin d'Aïre. 30 maisons familiales
jumelées, construites au chemin de l'Essor
en 1927. (Subventionnée par l'Etat et la
Confédération).



**Société coopérative
d'habitation.**

Cité Vieusseux. 36 maisons collectives
avec 144 logements. (Subventionnée selon
la loi du 23 fév. 1929).



Echelle 1 : 5000

tures esquissées dans notre entrée en matière ne soient la cause de ce phénomène.

Ainsi que nous l'avons dit plus haut, nulle ville en Suisse ne montre autant de diversité dans l'action en faveur du logement salubre et économique. Cette diversité se retrouve également dans la forme même des maisons construites, soit dans le type des plans de distribution, où l'on peut constater, en 1899 déjà, des exemples de maisons adossées à 3 mitoyens, soit dans le caractère des

façades qui restent traditionnelles ou se présentent sous une forme des plus modernes.

Les uns interpréteront ces faits comme une manifestation de vitalité, d'autres y verront un éparpillement regrettable des forces. A notre avis, ils traduisent surtout la lutte des diverses conceptions économiques et esthétiques de notre époque et prouvent qu'une entente est loin d'être réalisée sur le choix de la méthode la plus effective en matière de construction de logements. Hl.

Société Coopérative d'Habitation, Lausanne.

(appartements disponibles)

MONTOLIVET.

De suite ou pour le 24 juin, beaux appartements de 4 chambres, avec chauffage d'étage, cumulus, soit au rez-de-chaussée, et au 3^{me} étage, à fr. 1500.— l'an et au 2^{me} étage à fr. 1560.— l'an. Conditions spéciales en cas de long bail.

Pour le 24 juin, appartements de 3 chambres, chauffage central d'appartement ou général, cumulus. Loyer selon situation : fr. 1200 à fr. 1320, chauffage fr. 150.—

S'adresser au bureau, Bourg 28, entre 10 h. à midi, ou chez M^{me} Volet, Montolivet B.

COUR.

De suite ou 24 juin, appartements de 3 chambres, bain, balcon. Loyer fr. 900.— à 1050.— S'adresser chez M. Pavid le surveillant du groupe, av. de Cour, 64, entre 13 h. à 14 h. ou dès 18 h. 30.

GROUPE DU PRÉ D'OUCHY (Ouchy II).

Il reste quelques appartements de 2 chambres à louer pour le 24 septembre 1933. Chauffage central général. Loyer fr. 810.— à fr. 900.—, selon situation, plus fr. 90.— d'indemnité de chauffage. S'adresser au Bureau, rue de Bourg 28, de (10 h. à midi) (ou au chantier de 11 h. à 12 h.)

Par suite de la construction du groupe d'Ouchy II, plusieurs logements de 3 chambres seront disponibles le 24 septembre dans les groupes de Cour et Montolivet. S'inscrire auprès des surveillants respectifs ou au bureau de la Société (voir ci-dessus).

GROUPE DE FONTENAY

La construction de ce groupe commencera cet automne, et un certain nombre de logements seront terminés déjà pour **le 24 juin 1934.**

Afin de déterminer le nombre approximatif de logements que nous devons mettre en chantier nous désirons connaître **au plus vite** combien de nos sociétaires désirent y habiter. Nous prions donc les amateurs de s'inscrire, soit par lettre, soit au bureau de la Société, Bourg 28 (chaque jour entre 10 h. et midi, téléphone 31.475) où des renseignements plus détaillés, et, éventuellement, des plans d'appartements peuvent être obtenus à partir du 15 mai.

Il est prévu, dans ce groupe, des appartements de 2 et 3 chambres uniquement, avec chauffage central général. Si le désir en est exprimé par la grande majorité des amateurs, nous y installerons également le service d'eau chaude et de concierge. Les loyers seront d'environ frs. 1000.— à 1100.— pour les logements de deux chambres et de frs. 1260.— à 1350.— pour ceux de 3 chambres, selon la situation de l'étage.

L'attribution de logements ayant lieu dans le rang d'arrivée des inscriptions, les premiers inscrits seront donc les premiers servis.

Bouilleurs (cumulus) électriques à forfait

Les Services Industriels subsidiant jusqu'au 30 juin prochain la pose de ces appareils, notre Société est disposée à les installer **gratuitement** à tous les locataires qui en feront la demande **d'ici au 15 juin.**

Voici les tarifs de ces appareils : **20 litres**, location 1.80 fr. par mois, consommation 3.65 fr. **30 litres**, location 1.80 fr. par mois, consommation, 5 fr.

Nous rappelons que ces appareils se posent sur l'évier seulement.

Les locataires sont priés de s'inscrire auprès de leur surveillant de groupe **dans le délai sus-indiqué. Nous ne pouvons pas garantir l'installation gratuite aux inscriptions parvenant après le 15 juin.**

Le Comité de direction.