

# A propos du Xme anniversaire de l'Association genevoise du coin de terre

Autor(en): **Blanc, J. / Jaquet, A. / Muller, E.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **16 (1943)**

Heft 3-4

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122048>

## **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.

# A propos du X<sup>me</sup> anniversaire de L'ASSOCIATION GENEVOISE DU COIN DE TERRE

L'épreuve du temps a démontré que l'idée des pionniers de cette action sociale est devenue une solide réalité.

Mais que de difficultés à vaincre avant de pouvoir assurer à chacun la jouissance d'un « Coin de Terre » et faciliter l'accès de la maison familiale aux gens modestes !

Puissent ces quelques pages mieux faire connaître l'originale formule du « Coin de Terre » et surtout l'esprit de dévouement persévérant qui anime ses dirigeants.

La Rédaction.

## Pourquoi fut créée l'Association genevoise du coin de terre

Elle est née des difficultés que rencontra la **Fédération cantonale des jardins ouvriers** pour conserver à ses membres un petit jardin. La vente du terrain ou son changement de destination supprimaient souvent du jour au lendemain, à ces petits cultivateurs, le lopin de terre qu'ils travaillaient depuis plusieurs années.

Il fallait trouver un remède.

Voici ce que dit l'article 5 des statuts : « L'Association genevoise du coin de terre a pour but de procurer en location ou en toute propriété, aux

familles ouvrières ou de conditions modestes, des jardins pour la culture des légumes nécessaires aux ménages. Elle a également pour but de faciliter, aux familles ouvrières ou de conditions modestes, l'acquisition de parcelles de terrain en vue de la construction d'une habitation. » Les moyens les plus divers sont prévus pour la réalisation de ses plans, notamment : les versements de ses membres, les dons, les legs et subventions, les avances et prêts de quelque provenance qu'ils soient.

## La fondation de l'association

L'association fut fondée le 12 mai 1932, dans une assemblée à laquelle assistaient deux conseillers d'Etat, les représentants de la Fédération cantonale des jardins ouvriers et les délégués de presque toutes les sociétés d'utilité publique de Genève.

Le jour même de sa formation, un problème d'ordre juridique se posa quant au type que revêtirait la nouvelle société. Son caractère d'utilité publique ne prêtait pas à discussion mais elle pouvait être constituée en société simple, en société anonyme, en fondation, en coopérative ou en association. La société simple et la société

anonyme furent éliminées sans hésitation en raison de la responsabilité qu'encourent leurs membres et, plus encore, des droits qu'elles leur confèrent. La fondation fut écartée parce que le Code civil suisse place ces organismes sous la surveillance directe des autorités dont ils dépendent (Confédération, canton ou commune), d'où mise en œuvre possible d'influences politiques.

La forme **coopérative** fut l'objet d'un débat plus approfondi, mais on reconnut en fin de compte que la capacité pour les cultivateurs-locataires, qui devaient être les plus nombreux, de verser

le montant d'une part était aléatoire : on n'aurait pu créer qu'une fiction de coopérative.

Notre entreprise devint donc une **association**

**libre**. Ses membres n'ont aucun droit à l'avoir social et les engagements pris en son nom ne sont garantis que par les biens de la société.

### **Elle fut patronnée, dès le début par un Comité d'honneur composé comme suit :**

président : M. F. Martin, ancien président du Conseil d'Etat ; vice-président : M. J. Uhler, président du Conseil administratif de la ville de Genève ; le Conseil d'Etat « in corpore » ; M<sup>e</sup> H. Dutoit, président du Grand Conseil ; MM. les conseillers administratifs Naine, Albaret, Schœneau, Peney ; M. L. Billy, président du Conseil municipal ; MM. les conseillers nationaux E. Steinmetz, J. Rochaix, A. Lachenal ; M. Ed. Chapuisat, député, ancien président du Grand Conseil ; M. Burklin, ancien député aux Etats ; MM. Bodmer, directeur du Plan d'extension ; John Renaud, avocat ; Léon Savary ; Alfred Georg, directeur général de « La Genevoise » ; Jean Lombard, banquier ; Victor Gautier, banquier ; M. le D<sup>r</sup> de Senarclens, président de la Société d'utilité publique ; Pro Familia ; l'Association des intérêts de Genève ; le Cartel genevois d'hygiène sociale et morale ; l'Union des femmes ; la Croix-Rouge genevoise ; la Société médicale ; la Ligue contre la tuberculose ; la Société pour l'amélioration du logement ; la Fédération des sociétés antialcooliques ; la Société des arts, Classe d'agriculture ; la Fédération cantonale des jardins ouvriers.

### **Le Comité exécutif de l'association**

fit auprès de ses connaissances un premier essai d'appui financier qui rapporta 15,000 fr. Un second appel, plus général, fut lancé au mois d'avril 1933. Nous en donnons la teneur « in extenso ».

« Vous avez sans doute appris par la voie de la presse la création d'un organisme social nouveau, l'**Association genevoise du coin de terre**, fondée sous les auspices de la Fédération cantonale des jardins ouvriers, dans le dessein d'assurer aux ménages la disposition, non plus temporaire et conditionnelle mais stable et, autant que possible, illimitée, du sol cultivé par eux.

» Vous savez que pendant la guerre, un très grand nombre de familles (5490 exactement) ont assuré leur production en légumes par le fait qu'elles disposaient à bail d'un petit jardin maraîcher. Aujourd'hui, par suite du changement de destination des terrains concédés, 2500 d'entre elles à peine sont encore au bénéfice de l'institution et 300 nouveaux ménages seront déposés incessamment par la création des voies d'accès au Palais de la S. d. N.

» Or, cette disparition progressive et fatale, si l'on n'y porte remède, des jardins ouvriers, doit être considérée comme un véritable malheur.

» A notre époque de chômage complet ou partiel, chômage qui survivra sans doute à la crise économique actuelle de par les progrès du machinisme, il importe plus que jamais de fournir à l'ouvrier une occupation saine, qui utilise pleinement ses forces vives en même temps qu'elle lui assure un profit appréciable. Il importe pour le bien de la famille tout entière de transformer le plus grand nombre possible de citoyens en petits propriétaires ruraux, la location indéfinie équivalant en fait à une véritable possession.

» **L'Association du coin de terre** s'est donc constituée aux fins de stabiliser les jardins ménagers par des achats de terrains qui seraient soustraits à tout changement de destination. Elle remettra ces terrains en location aux familles ouvrières en commençant par les plus nombreuses et en tenant compte de leurs ressources financières. Enfin elle désire favoriser l'épargne en pré-

voyant la faculté pour les familles d'acquérir la parcelle de leur choix au moyen de versements annuels et d'y construire leur habitation.

» Il s'agit là d'une œuvre de longue haleine qui ne pourra être accomplie que progressivement et par échelons. Nous en sommes à la première étape qui nécessite d'emblée un gros effort de solidarité et d'entraide.

» Les jardins ouvriers ne rendent en effet les services qu'on attend d'eux que s'ils sont situés à proximité de la ville. Or, la valeur des terrains limitrophes de l'agglomération urbaine est trop élevée pour que le prix de location exigible des ménages ouvriers couvre les intérêts et l'amortissement de la totalité des sommes investies.

**» Il est donc indispensable qu'une partie de ces sommes soient versées à titre de don généreux et c'est dans l'espoir que vous voudrez bien nous accorder votre appui financier que nous prenons la liberté de nous adresser à vous.**

» L'association dispose actuellement d'une somme de 15,000 fr., dont la totalité sera utilisée pour l'achat d'une parcelle de terrain de 33,000 mètres carrés environ. Pour satisfaire aux nombreuses demandes qui resteront en portefeuille, il faudrait encore six hectares au moins de terrain, pour lesquels une somme de 35,000 fr. est nécessaire.

» Nous savons combien l'époque actuelle est

défavorable à un appel de fonds et nous serions confus de solliciter votre aide s'il ne s'agissait là d'une entreprise éminemment patriotique et de haute portée sociale. Plusieurs pays en ont déjà compris la valeur et l'ont tentée et réussie, pour le plus grand bien moral et matériel de leur population.

» L'appui sympathique, empressé et sans réserve que nous avons rencontré auprès de nos autorités cantonales et municipales, qui ont bien voulu accepter de patronner notre œuvre philanthropique en constituant, avec plusieurs personnalités genevoises et de nombreuses sociétés de bien public, le **Comité d'honneur de l'Association du coin de terre**, nous permet d'augurer favorablement du succès de cette démarche auprès de vous.

» Nous prenons la liberté de porter à votre connaissance qu'une cotisation annuelle minimum de 10 fr., ou un don unique inférieur à 300 fr. confèrent le titre de **membre donateur**, un don unique minimum de 300 fr. celui de **membre donateur à vie**.

» Veuillez agréer, M., l'expression de nos sentiments patriotiques et d'avance reconnaissants.

» Pour le Comité d'action :

» Le secrétaire,

» J. BLANC.

Le président,

A. JAQUET. »

## Première réalisation

Le 7 avril 1933, le comité, disposant d'un capital d'environ 15,000 fr., décidait l'achat d'un premier terrain pour le prix de 69,700 fr., porté par l'aménagement à 80,000 fr. Pour l'emprunt des

65,000 fr. manquant, le comité dut se porter caution solidaire. Cette caution fut levée le 10 septembre 1933 ensuite de la promulgation de la loi présentée par le Conseil d'Etat au Grand Conseil.

## La reconnaissance du caractère d'utilité publique

Les débuts du financement de l'entreprise ne furent donc pas aisés. Par la suite ils furent bien facilités par la reconnaissance officielle de l'association comme société ayant caractère d'utilité

publique et la possibilité d'obtenir des exemptions d'impôts et la garantie du Conseil d'Etat lors de l'achat de terrains.

Voici le texte de cette loi :

(Voir suite page 40.)



# GROUPE DU BOUCHET

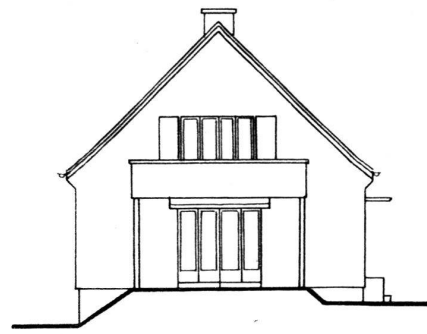
18 parcelles privées . . .	env. 14,100 m <sup>2</sup>
30 jardins permanents . . .	env. 7,000 m <sup>2</sup>
Chemins et hors-lignes . . .	env. 6,953 m <sup>2</sup>
Total . . .	env. 28,053 m <sup>2</sup>

16 maisons familiales construites de 1934 à 1936 en grande majorité avec chauffage central et service d'eau chaude.

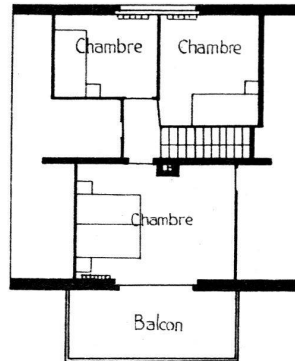
Coût total des constructions de ce groupe, Fr. 291,463.—

La forme et les dimensions du terrain se prêtaient fort bien à l'aménagement d'un groupe caractéristique : maisons familiales groupées autour des jardins permanents.

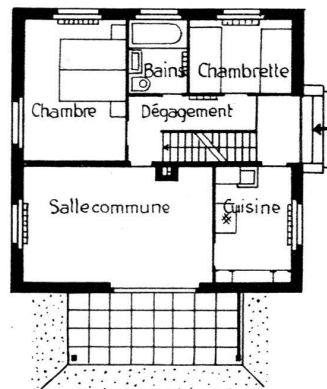
Les maisons, quoique toutes différentes dans le détail et la distribution intérieure, sont semblables dans le gros œuvre.



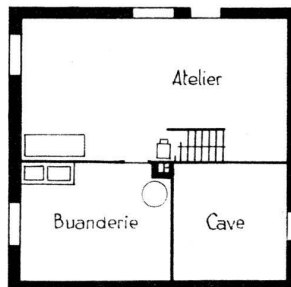
Façade sud-est.



Plan du premier étage.

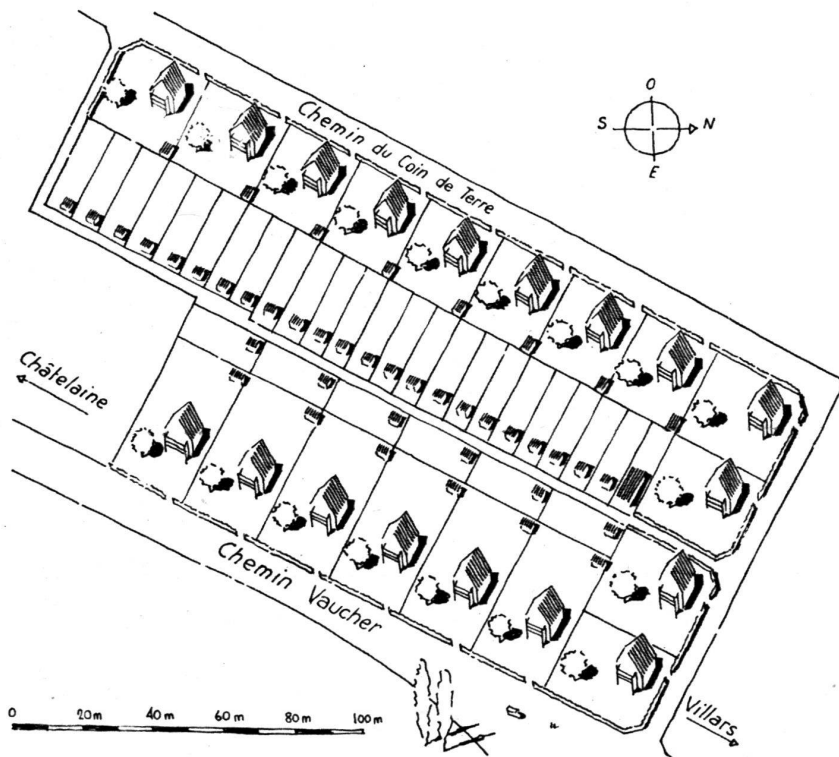


Plan du rez-de-chaussée.

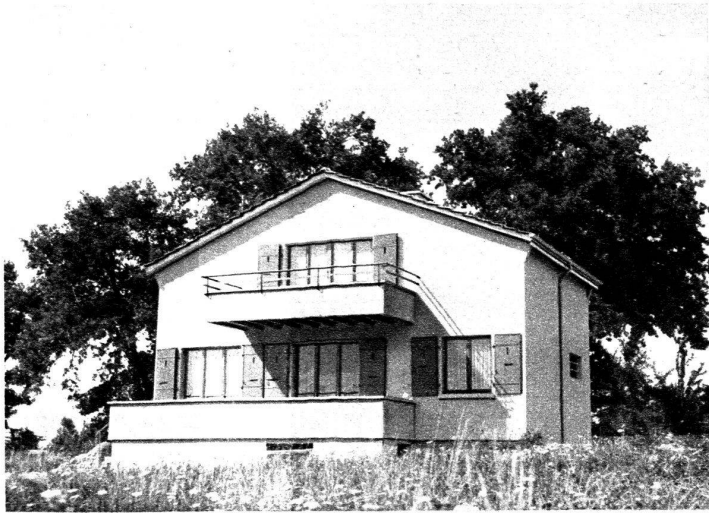


Plan du sous-sol.

Hœchel, arch.



Plan de situation du groupe du Bouchet. Echelle 1 : 2000.



## GROUPE DE BEL-ESSERT

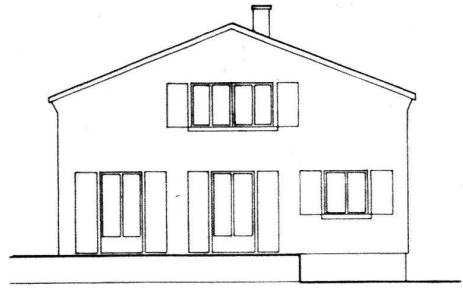
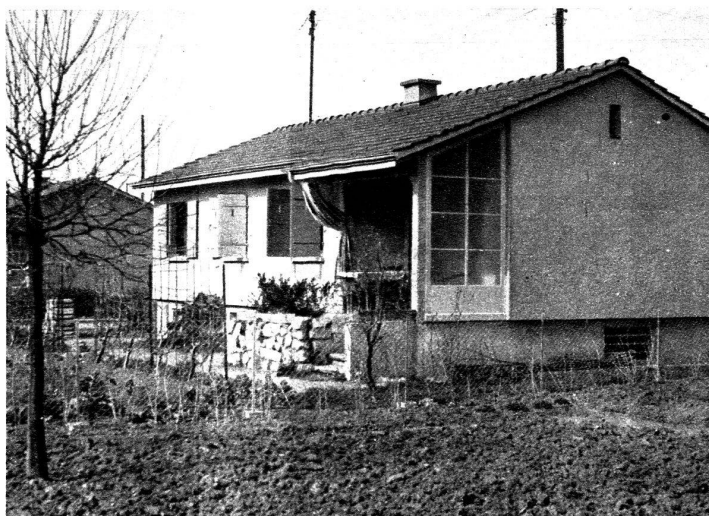
37 parcelles privées . . .	env. 34,615 m <sup>2</sup>
Jardins permanents . . .	env. 29,723 m <sup>2</sup>
Chemins et hors-lignes . . .	env. 8,967 m <sup>2</sup>
Total . . .	env. 73,305 m <sup>2</sup>

33 maisons familiales ont été construites de 1936 à 1941 avec le même confort que celles du Bouchet.

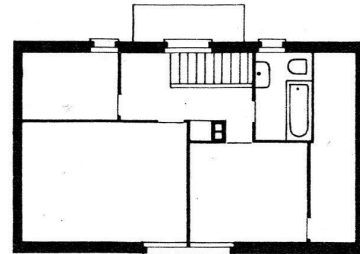
Coût total des constructions de ce groupe : Fr. 618,232.—.

Le tracé des chemins étant imposé par le plan d'aménagement du quartier, la disposition générale du groupe ne présente pas, de ce fait, la même unité que d'autres groupes.

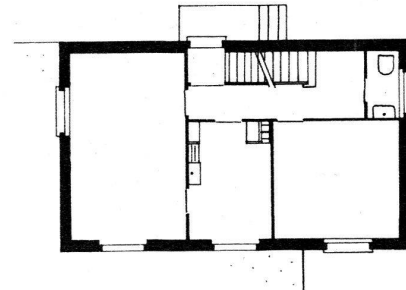
La variété très grande des types et plans de maisons n'a pas abouti à une expérience satisfaisante. On est revenu, dans les groupes suivants, à un certain standard du gros œuvre tout en laissant quelque liberté dans le détail de l'aménagement intérieur.



Face jardin.

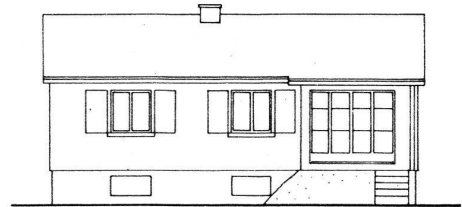


Plan du premier étage.

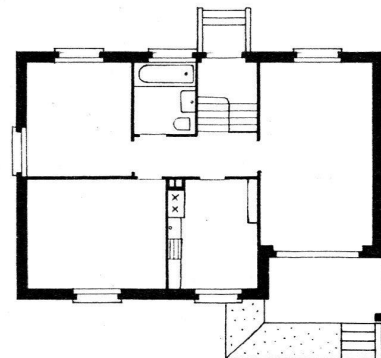


Plan du rez-de-chaussée.

Hœchel, arch.

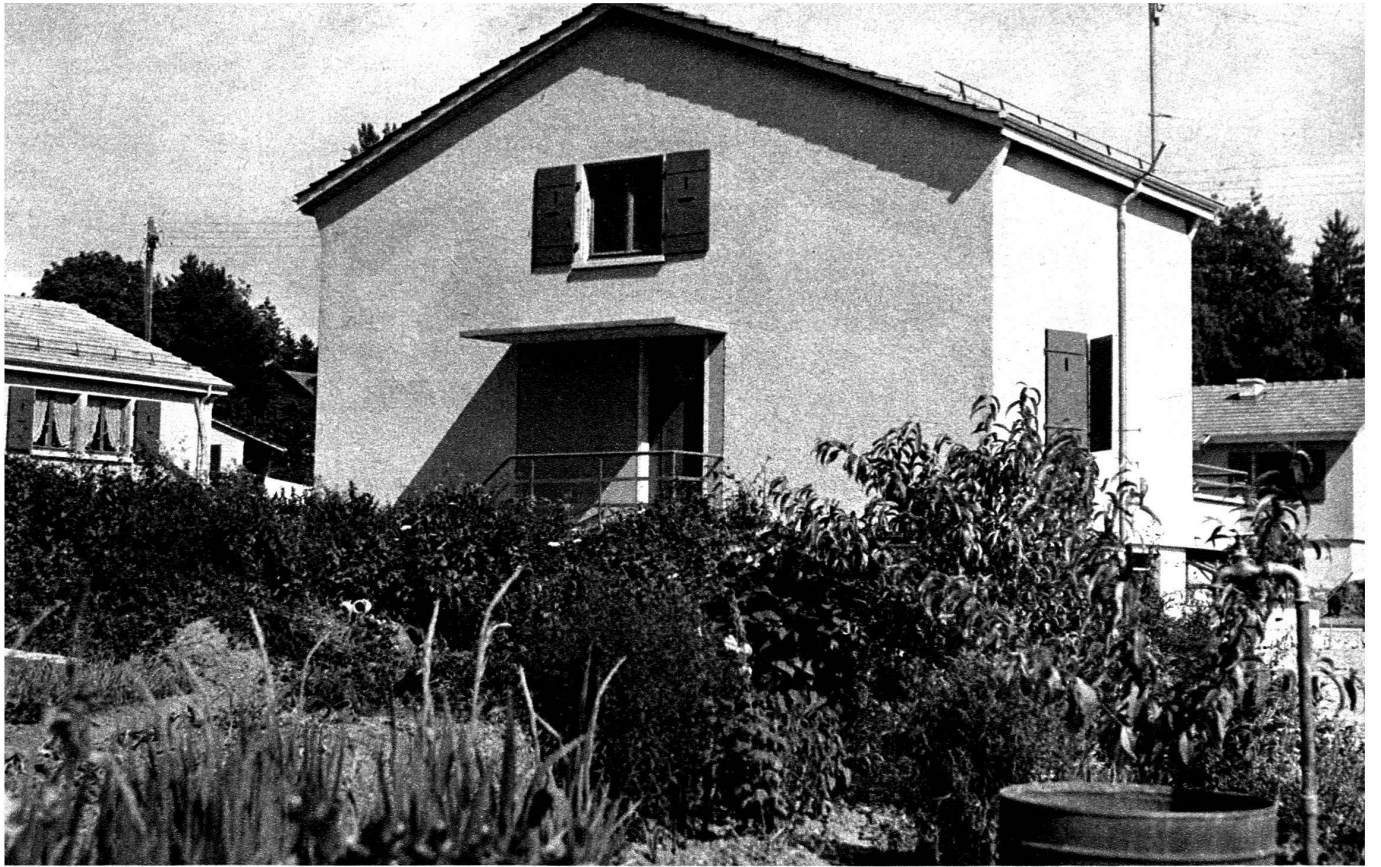


Face jardin.

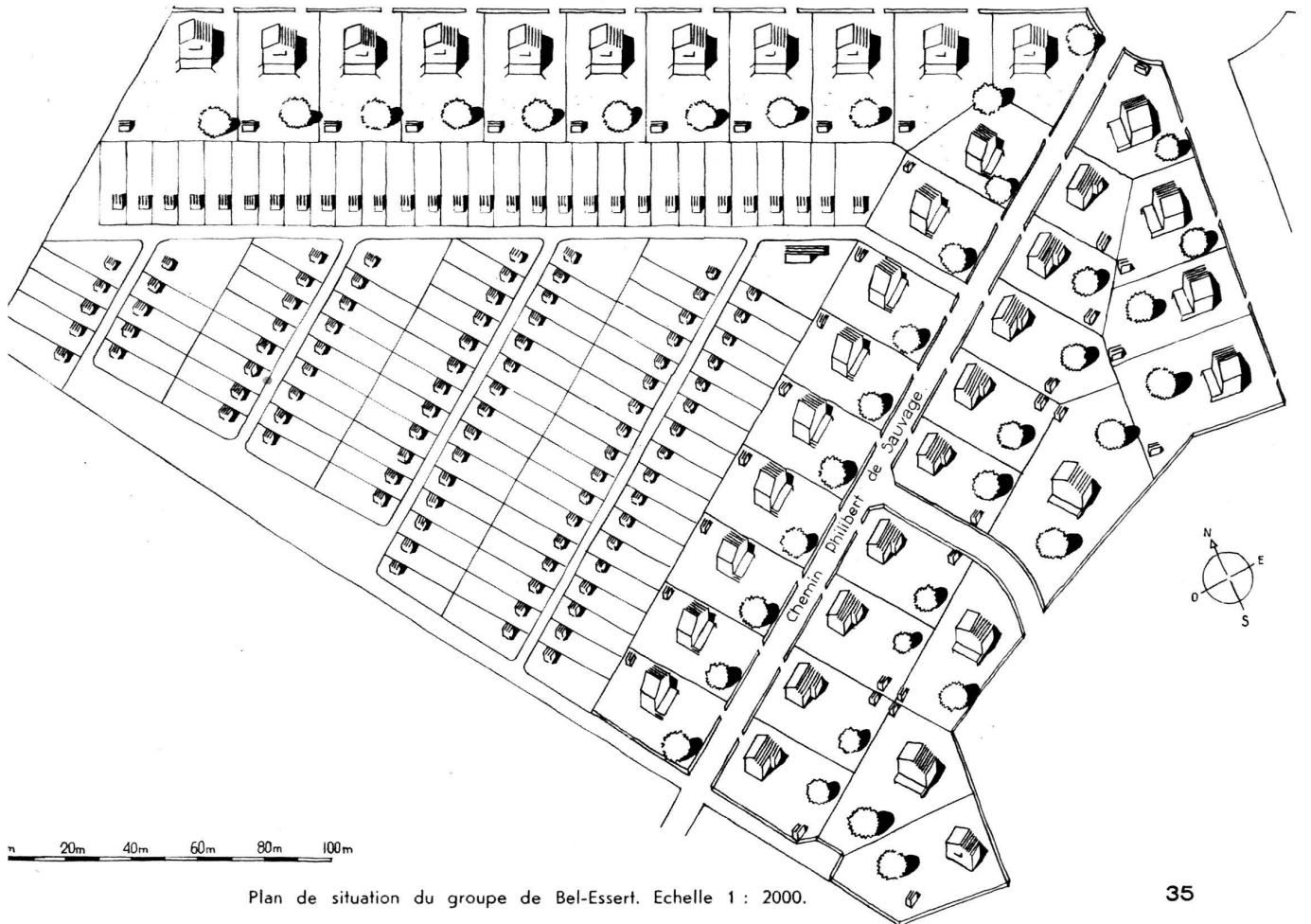


Plan du rez-de-chaussée.

Stengelin, arch.

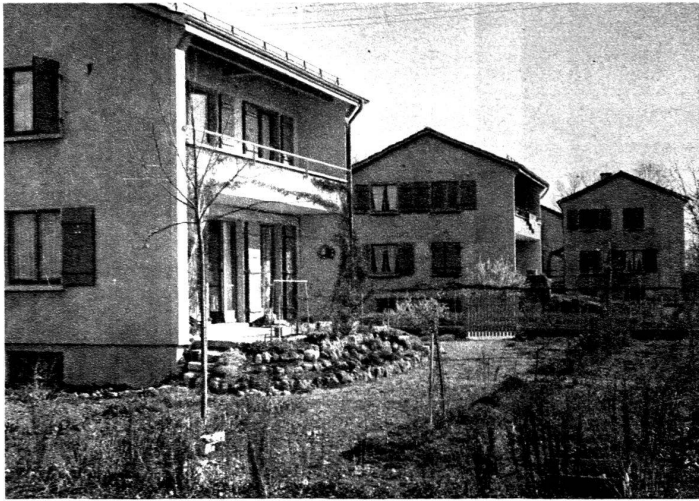


ROUTE DE MEYRIN



Plan de situation du groupe de Bel-Essert. Echelle 1 : 2000.





## GROUPE DE L'AVENIR (LA GRADELLE)

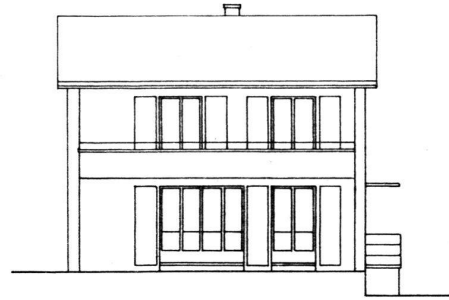
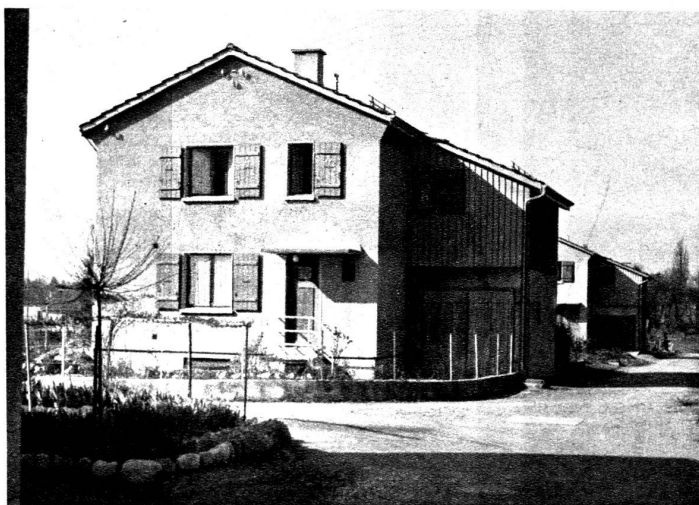
20 parcelles privées . . .	env. 18,597 m <sup>2</sup>
40 jardins permanents . . .	env. 11,000 m <sup>2</sup>
Chemins et hors-lignes . . .	env. 2,725 m <sup>2</sup>
Total . . .	env. 32,322 m <sup>2</sup>

9 maisons familiales construites de 1938 à 1939, avec le même confort que celles du Bouchet.

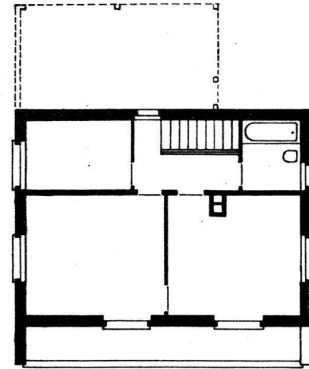
Coût total des constructions de ce groupe : Fr. 172,947.—

Aménagement général du terrain semblable à celui du groupe du Bouchet.

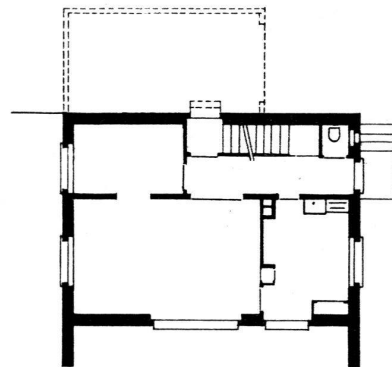
Les maisons sont toutes à deux étages, compris rez-de-chaussée, avec galerie couverte par l'avant-toit. Unité de construction pour le gros œuvre avec variante dans le détail et les annexes.



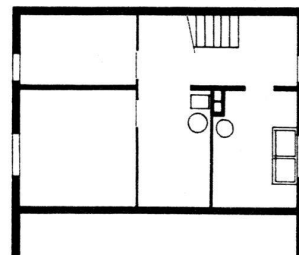
Face jardin.



Plan du premier étage.

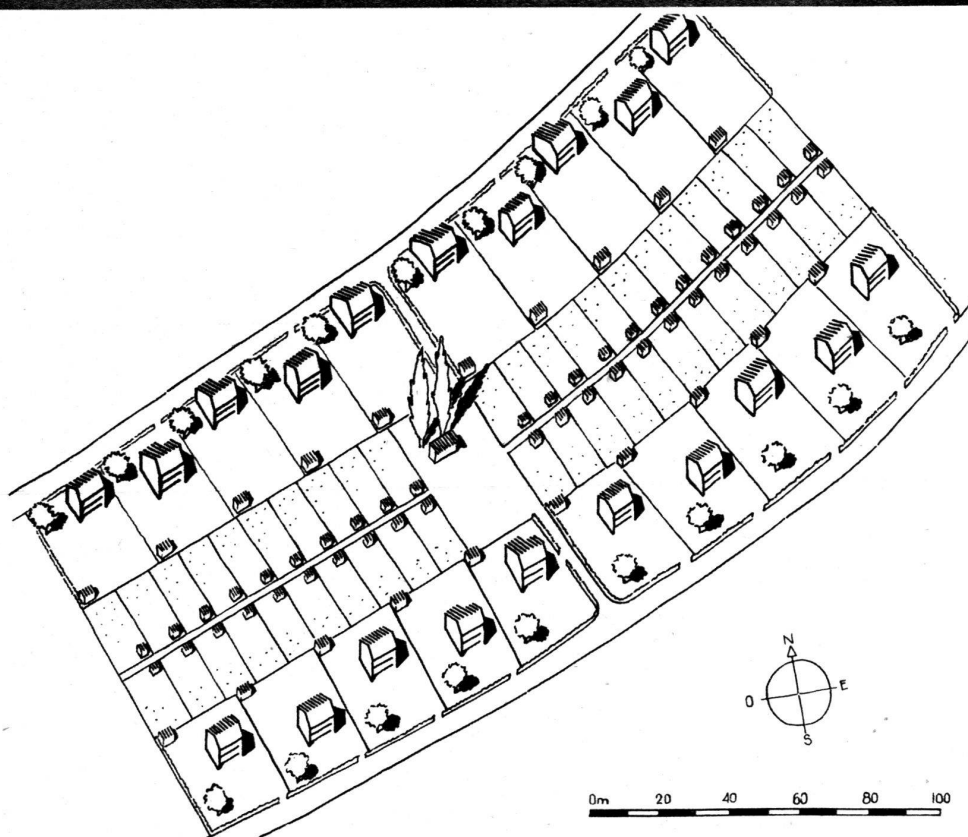


Plan du rez-de-chaussée.

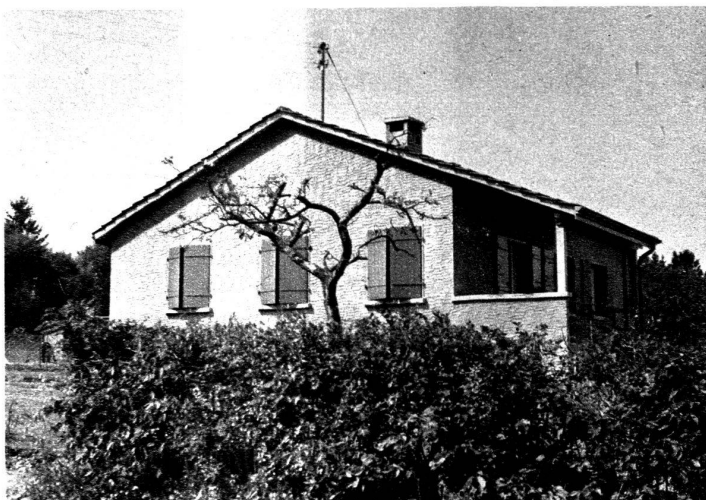


Plan du sous-sol.

A. Hœchel, arch.



Plan de situation du groupe de l'Avenir (La Gradelle).  
Echelle 1 : 2000.



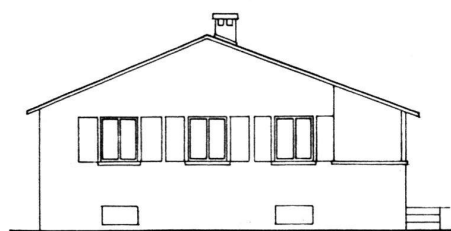
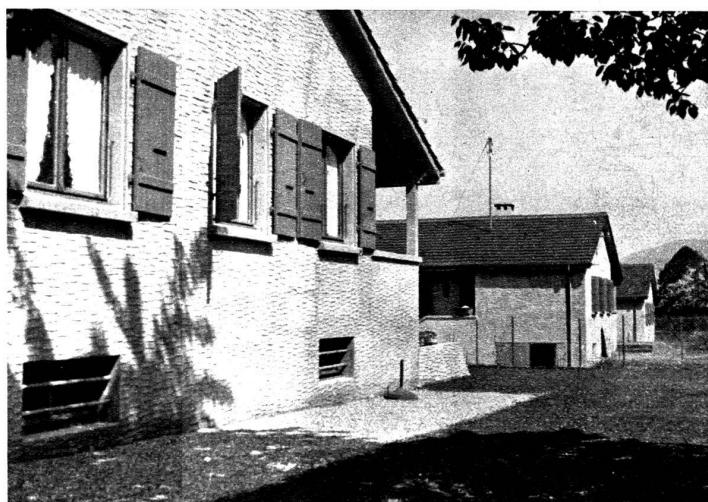
## GRUPE DE VERSOIX

Parcelles privées . . . . .	env. 15,006 m <sup>2</sup>
Jardins permanents . . . . .	env. 1,782 m <sup>2</sup>
Chemins et hors-lignes . . . . .	env. 1,724 m <sup>2</sup>
Total . . . . .	env. 18,512 m <sup>2</sup>

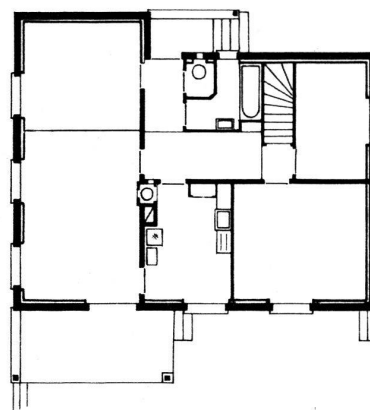
4 maisons familiales construites de 1941 à 1943. Confort analogue à celles du Bouchet. Coût total des constructions de ce groupe : Fr. 91,113.—.

Les dimensions du terrain n'ont pas permis d'étendre l'importance des jardins permanents d'ailleurs moins demandés dans cette commune semi-rurale, située à 7 kilomètres de la ville.

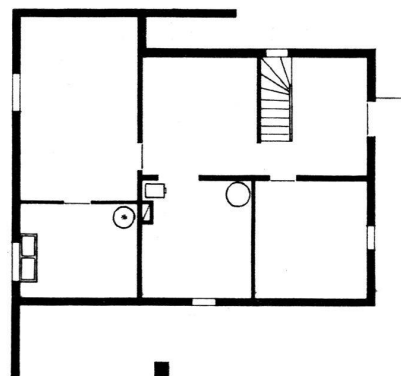
Les maisons, toutes en rez-de-chaussée, présentent une grande unité d'aspect, réalisée aussi dans le gros œuvre. Les variations sont reportées sur la longueur de la construction et les détails intérieurs.



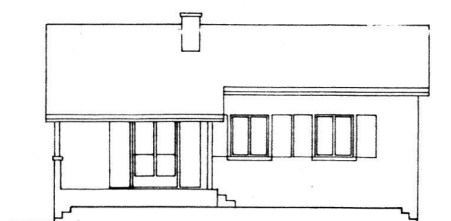
Face sud-ouest.



Plan du rez-de-chaussée.



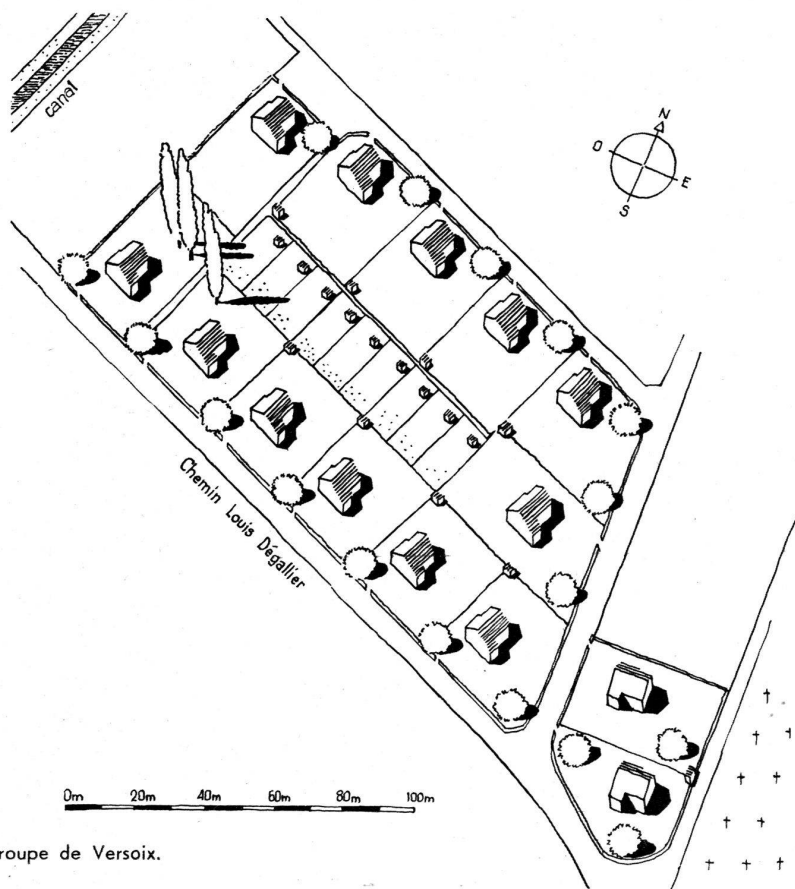
Plan du sous-sol.



Face sud-est.

Ech. 1 : 200.

Hœchel, arch.



Plan de situation du groupe de Versoix.  
Echelle 1 : 2000.



**LOI**

Du 10 juin 1933

concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du coin de terre.

Le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève fait savoir que :

**LE GRAND CONSEIL**

Sur la proposition du Conseil d'Etat,

décète ce qui suit :

Article premier. — Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir le remboursement des avances ou prêts qui pourraient être consentis notamment par la Confédération à l'Association genevoise du coin de terre, en vue de l'achat de terrains pour la culture par les ménages et de la construction de logements familiaux.

Cette garantie est limitée à la somme de 500,000 francs.

Le Conseil d'Etat prend, à l'égard de cette garantie, les sûretés nécessaires.

En raison du caractère d'intérêt public de l'association, l'Etat peut lui accorder les subsides pour favoriser son développement.

Art. 2. — Les statuts de l'association doivent être préalablement approuvés par le Conseil d'Etat de même que les achats de terrains effectués, tant en ce qui concerne l'emplacement que le prix et les modalités.

Les statuts ne peuvent pas être modifiés sans l'autorisation expresse du Conseil d'Etat.

L'association ne doit pas avoir de but lucratif ni percevoir de finance d'entrée.

Art. 3. — Le rapport annuel et le bilan doivent être adressés, à titre d'information, à la fin de chaque exercice, au Conseil d'Etat sans qu'il en puisse découler pour celui-ci une responsabilité quelconque dans les affaires de l'association.

Art. 4. — Le Conseil d'Etat peut prendre à la charge du canton une part des intérêts des avances ou prêts consentis à l'Association genevoise du coin de terre pour ramener le taux jusqu'à 2 % en faveur de celle-ci.

Art. 5. — Le Conseil d'Etat peut subventionner, au titre des améliorations foncières dans les conditions prévues par les prescriptions sur la matière, les adductions d'eau et l'établissement de chemins dans les terrains possédés par l'association.

Art. 6. — Les terrains achetés en vue de la culture par les ménages ou de la construction de logements familiaux sont grevés, au profit de l'Etat de Genève, d'une servitude de destination qui sera inscrite au Registre foncier.

En cas d'acquisition de tout ou partie des terrains de l'association par l'Etat ou les communes pour cause d'utilité publique, les dépenses faites par l'Etat en faveur de ces terrains seront imputées au moment du paiement si le prix le permet.

Art. 7. — Une participation officielle de quelque nature qu'elle soit, en faveur de l'association pour la création de jardins et logements familiaux, n'engage en aucune mesure la responsabilité de l'Etat dans l'entreprise quant aux conflits de tous ordres qui pourraient naître à son occasion tant du fait de ses membres que du fait des tiers et cela pour n'importe quelle cause.

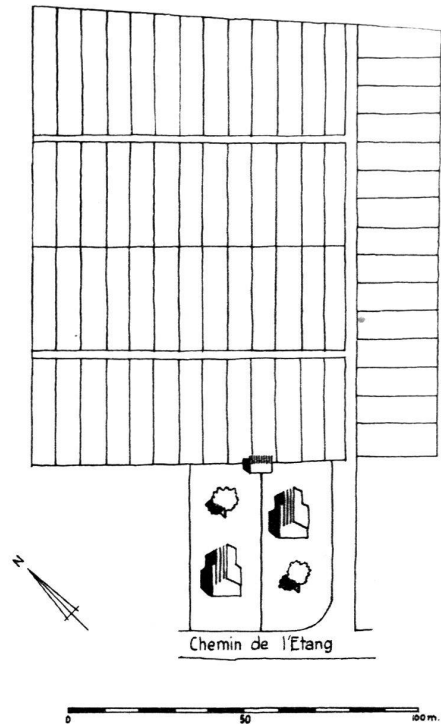
Art. 8. — L'Association genevoise du coin de terre étant reconnue d'utilité publique est exemptée d'impôts, de tous frais de timbre et d'enregistrement ainsi que des émoluments du

# GROUPE DE CHATELAINE

2 parcelles privées . . . . .	env. 1,950 m <sup>2</sup>
Jardins permanents. . . . .	env. 15,350 m <sup>2</sup>
Chemins . . . . .	env. 400 m <sup>2</sup>
Total. . . . .	env. 17,700 m <sup>2</sup>

Cette acquisition s'est faite en 1942 dans le but de créer un groupement assez important, mais les circonstances n'ont pas permis l'achat des parcelles voisines.

Ces dernières ont été cependant frappées de l'obligation d'être cultivées pendant cinq ans et sont officiellement gérées par l'Association genevoise du coin de terre.



Registre foncier pour les achats et ventes à ses sociétaires d'immeubles qui sont à la base de son activité.

Art. 9. — Le Conseil d'Etat est chargé de l'application de la présente loi.

Le Conseil d'Etat est chargé de faire promulguer les présentes dans la forme et le terme prescrits.

Fait et donné à Genève, le dix juin mil neuf cent trente-trois, sous le sceau de la République et les signatures du président et du secrétaire du Grand Conseil.

Le secrétaire  
du Grand Conseil :  
Edmond PICTET.

Le président  
du Grand Conseil :  
Hermann DUTOIT.

Du 21 juillet 1933

## LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu la loi constitutionnelle sur le referendum facultatif du 26 avril 1879, modifiée par la loi constitutionnelle du 18 février 1905 et la loi organique sur le referendum facultatif et sur le droit d'initiative du 17 janvier 1906 ;

Considérant que le texte de la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du coin de

terre a été publié le 14 juin 1933 dans la « Feuille d'Avis » ;

Considérant que le délai de 30 jours dès la publication est expiré le 14 juillet 1933 sans qu'aucune demande de votation populaire n'ait été formulée par les électeurs ;

### ARRÊTE :

De promulguer la loi ci-dessus pour être exécutoire dès le jour de demain.

Certifié conforme,

Le chancelier : E. MULLER.

## Organisation foncière

### 1. ACHATS ET VENTES

L'association achète un terrain de grande superficie pour procéder à son équipement et son lotissement en accord avec le Service d'urbanisme de l'Etat.

Elle facilite la vente des parcelles à bâtir aux ménages à revenus modestes par :

a) la vente du terrain **au prix de revient**.

L'association, pour éviter toute surprise désagréable à ses membres, se charge d'établir les chemins et les égouts ainsi que l'amenée de l'eau et du gaz.

b) l'institution du **payement par acomptes mensuels** répartis sur dix ans au maximum.

Par exemple pour une parcelle de 1000 mètres carrés à 4 fr. le mètre carré, la mensualité est de 42 fr., compris intérêts et amortissement du prix de vente en dix ans.

### 2. SERVITUDES

En raison du fait que les terrains sont destinés à être cultivés par des ménages de conditions modestes et pour la construction éventuelle de logements familiaux, il est dûment réservé, tant à titre de servitudes réciproques entre le terrain vendu et le terrain restant à l'association vendeuse qu'à titre de servitude personnelle en faveur de l'Association genevoise du coin de terre, ce qui suit :

a) lesdits terrains ne pourront servir qu'à la culture et à la construction de logements familiaux, c'est-à-dire habités exclusivement par les membres d'une même famille à l'exclusion de toute entreprise de pension, de logement, d'hôtel, de restaurant, de café-brasserie, de crèmerie ou autres établissements analogues.

b) il ne pourra être exercé sur lesdits terrains aucun métier, industrie, commerce quelconque.

c) les logements familiaux ne devront pas excéder une superficie de 120 mètres carrés, leur hauteur sera limitée à sept mètres à la sablière.

Il sera toléré, à part le logement familial, la construction d'un poulailler pour vingt poules ou autres volailles au maximum, d'un clapier pour dix casiers au maximum, d'un abri pour outils et d'un garage pour motocyclette ou automobile servant exclusivement à la famille.

Les plans de toute construction principale ou de dépendance devront être soumis à l'examen et à l'approbation du Comité du Coin de terre.

### 3. DROIT DE RÉMÉRÉ

Pour protéger ses membres contre la méchanceté ou l'immoralité des voisins, et pour éviter la spéculation sur les parcelles et constructions appartenant à ses membres, l'association a introduit le droit de réméré.

Les propriétaires présents et futurs de terrains vendus par le Coin de terre doivent satisfaire aux conditions de cette association et lui appartenir en qualité de membres aussi longtemps qu'elle subsistera.

Au cas où l'un des propriétaires de ces terrains cesserait de faire partie de l'association ou commettrait une ou plusieurs contraventions aux stipulations qui précèdent, l'Association genevoise du coin de terre serait en droit de racheter son immeuble.

Ce droit de réméré s'exercerait, en ce qui concerne **le terrain**, au prix de vente original, majoré pour chaque année d'un centième, sans toutefois que cette majoration puisse excéder de dix pour cent le prix d'achat initial.

**Les constructions** qui auraient été érigées sur ce terrain seraient reprises selon l'estimation faite par trois experts désignés d'un

commun accord entre les parties ou par le président du tribunal.

Au surplus, l'Association du coin de terre se réserve l'œuvre de ce droit de réméré sans avoir à en invoquer les motifs.

Le droit de réméré, ci-dessus réservé, l'est

pour une durée illimitée. Il sera annoté au Registre foncier pour dix années. L'acquéreur déclare d'ores et déjà consentir à son renouvellement et s'oblige à faire accepter ce renouvellement à tout tiers acquéreur par une clause formelle insérée dans l'acte de vente.



Une salle commune (arrangement de Fernand Martin). (Photo Boissonnas.)

## Programme des constructions

En raison de la position modeste des membres de l'association, le programme des constructions devait être établi avec beaucoup de soins et de précautions.

(Notons en passant que les quatre-vingt-neuf propriétaires membres de l'association appartiennent à toutes les catégories de professions. Les mécaniciens et ouvriers sur métaux sont toutefois de beaucoup les plus nombreux. Il n'y a que six fonctionnaires de l'Etat, soit 7 %.)

Un concours restreint pour obtenir des projets de maisons de quatre à six pièces fut ouvert sans résultat. Le coût de ces constructions ne devait pas dépasser 15,000 fr. pour trois chambres et cuisine et 18,000 fr. pour 5 chambres et cuisine. Elles devaient être entièrement excavées et pourvues de tout le confort moderne.

Un projet mis sur pied hors concours par M. Hœchel obtint l'agrément du Comité de l'association, et fut réalisé dans le Groupe du Bouchet.

## Financement des constructions

Les propriétaires qui étaient parvenus, en 1934, à payer leur terrain en deux ans ne pouvaient construire à leurs frais faute d'argent. De son côté l'association ne disposait pas de capitaux pour assurer les crédits de construction et n'était pas en mesure de prendre à son compte les hypothèques. D'autre part, les crédits garantis par l'Etat en vertu de la loi du 10 juin 1933 ne pouvaient être utilisés que pour l'achat des terrains. Quant aux banques, elles refusaient toute avance destinée à l'édification de maisons familiales.

La solution fut trouvée dans les bureaux de la Société d'assurance « Union-Genève » en ce qui concerne les hypothèques ; les crédits de construction furent obtenus à Lausanne sous la forme de prêts commerciaux, avec la garantie des membres du comité, auxquels avait bien voulu se joindre M. Louis Casaï, conseiller d'Etat. Bravant les observations du Bureau fédéral des assurances, l'« Union-Genève » prit ferme les hypothèques pour la valeur totale des constructions, à 4 % et pour vingt ans. Elle n'a pas eu lieu de le regretter.

Par mesure de prudence, il fut décidé que le terrain devait être entièrement payé avant qu'une autorisation de construire puisse être accordée à un membre de l'association.

La consolidation hypothécaire du coût de la construction pour une maison de 20,000 fr., par exemple, se présente comme suit :

Nantissement d'une assurance sur	
la vie (durée 20 ans) . . . .	Fr. 5,000.—
Amortissement en 20 ans par	
paiements mensuels . . . .	Fr. 10,000.—
Solde dû après 20 ans . . . .	Fr. 5,000.—
	Fr. 20,000.—

Les charges suivantes : **primes d'assurance vie, intérêts** du capital gagé et **amortissements, constituent le loyer** à verser à l'association, qui joue ici le rôle d'intermédiaire entre ses membres et le créancier gagiste.

Voici, dans la table ci-après, un exemple, également basé sur un coût de construction de 20,000 fr., des engagements annuels d'un mem-

bre propriétaire payant mensuellement 94 fr. 65 plus la prime d'assurance, soit environ **115 fr. par mois de loyer** pour une maison familiale de 5 chambres et cuisine.

### Tablelle des intérêts et amortissements

Année	Date	Solde dû	Int. 4%	Amortiss.	Total
1 <sup>re</sup>	1/1/1938	20,000.—	800.—	336.—	1,136.—
2 <sup>me</sup>	1/1/1939	19,664.—	787.—	349.—	1,136.—
3 <sup>me</sup>	1/1/1940	19,315.—	773.—	363.—	1,136.—
4 <sup>me</sup>	1/1/1941	18,952.—	758.—	378.—	1,136.—
5 <sup>me</sup>	1/1/1942	18,574.—	743.—	393.—	1,136.—
6 <sup>me</sup>	1/1/1943	18,181.—	727.—	409.—	1,136.—
7 <sup>me</sup>	1/1/1944	17,772.—	711.—	425.—	1,136.—
8 <sup>me</sup>	1/1/1945	17,347.—	694.—	442.—	1,136.—
9 <sup>me</sup>	1/1/1946	16,905.—	676.—	460.—	1,136.—
10 <sup>me</sup>	1/1/1947	16,445.—	658.—	478.—	1,136.—
11 <sup>me</sup>	1/1/1948	15,967.—	639.—	497.—	1,136.—
12 <sup>me</sup>	1/1/1949	15,470.—	619.—	517.—	1,136.—
13 <sup>me</sup>	1/1/1950	14,953.—	598.—	538.—	1,136.—
14 <sup>me</sup>	1/1/1951	14,415.—	577.—	559.—	1,136.—
15 <sup>me</sup>	1/1/1952	13,856.—	554.—	582.—	1,136.—
16 <sup>me</sup>	1/1/1953	13,274.—	531.—	605.—	1,136.—
17 <sup>me</sup>	1/1/1954	12,669.—	507.—	629.—	1,136.—
18 <sup>me</sup>	1/1/1955	12,040.—	482.—	654.—	1,136.—
19 <sup>me</sup>	1/1/1956	11,386.—	455.—	681.—	1,136.—
20 <sup>me</sup>	1/1/1957	10,705.—	431.—	705.—	1,136.—
		10,000.—	—	—	—
			12,720.—	10,000.—	22,720.—

Le coût des constructions édifiées avant 1937, année de la dévaluation, a varié selon leur importance entre 15,000 fr. et 20,000 fr. Les obligations de ces propriétaires sont de 81 fr. à 115 fr. par mois.

Ces chiffres comportent les intérêts, les amortissements et les primes d'assurance vie.

Donc en payant 115 fr. par mois, un propriétaire amortit 10,000 fr. en vingt ans plus 5000 fr. d'assurance vie.

Qu'advient-il du solde de 5000 fr. ?

La question a souvent été posée. On peut seulement prétendre qu'il est invraisemblable que les maisons soient à cette époque dans un état de délabrement tel que leur valeur soit inférieure aux 5000 fr. qui restent dus. Il n'est donc pas probable que cette consolidation offre beaucoup de difficultés !

## Fonds de Zofingue

Désireuse de consacrer ses loisirs à une entreprise d'utilité publique, la Section genevoise de la Société de Zofingue monta, en 1937, sous la présidence de M. Jean de Senarclens, une joyeuse kermesse où se manifestèrent les talents divers d'une jeunesse ardente et généreuse. Le bénéfice net de la fête s'élevant à 3000 fr. environ, fut affecté à la création d'un fonds,

## Après dix ans

L'association a acquis à ce jour environ 170,000 mètres carrés de terrains pour le prix de 243,661 francs. De cette superficie, environ 65,000 m<sup>2</sup> ont été attribués à la création de jardins ouvriers permanents, tandis qu'environ 84,000 m<sup>2</sup> ont été vendus aux membres de l'association ; le solde, en partie cultivé, est à destination des chemins ou réservé par les autorités pour l'élargissement de voies publiques.

## Conclusions

Nous avons cherché à exposer aussi exactement que possible les bases techniques sur lesquelles repose l'entreprise sociale du Coin de terre et retracé brièvement les différentes étapes qu'elle a franchies au cours des dix premières années de son existence.

Nous voudrions ajouter encore que ses cinq groupements actuels qui fixent au sol 250 sociétaires, tant propriétaires que locataires, tendent à devenir toujours davantage des foyers de collaboration familiale et de solidarité collective. Lorsque l'association s'est adressée au public genevois, lui demandant de soutenir ses efforts, elle lui a montré l'importance de procurer à la classe ouvrière une utilisation saine et productive des loisirs. Grâce aux amis de l'entreprise nouvelle, elle y est parvenue en une large mesure. Ses dirigeants ne pensaient pas alors que la guerre rendrait leur activité plus féconde

dit Fonds de Zofingue qui, alimenté de dons, sert à venir en aide à des sociétaires momentanément dans la gêne. Le comité puise dans cette réserve de quoi accorder avec discrétion des prêts sans intérêt ou parfois de modestes allocations. Il possède de la sorte une précieuse ressource utilisée en marge de la comptabilité générale.

Les frais d'aménagement se sont élevés à 170,000 francs, non compris les travaux d'aménage de l'eau, du gaz et de l'électricité, dont le coût est renté et amorti par les engagements de consommation imposés. Ces travaux ont été devisés plus de 80,000 fr. pour l'ensemble des terrains de l'association.

Il a été édifié à ce jour 63 maisons familiales pour le prix d'environ 1,174,000 fr.

encore en préparant la mise en valeur à laquelle on s'acharne aujourd'hui de tout terrain cultivable.

Et peut-être verrons-nous mieux encore l'importance que prendra le Coin de terre après la guerre, si le malheur voulait que le chômage sévît à nouveau et si, comme après la conflagration précédente, les jardins non stabilisés disparaissaient les uns après les autres.

L'Association genevoise du coin de terre a cherché, dans le cadre de ses possibilités, la solution d'une meilleure justice sociale. Grâce à une collaboration entre hommes de bonne volonté, elle a réalisé le début de son programme. Elle espère le poursuivre, avec l'appui de tous, en faveur de la prospérité matérielle et de la discipline morale et spirituelle de ceux qui acceptent en conscience les devoirs, comme les privilèges, de membres actifs.

A. J.