

# Vingt-cinquième anniversaire de la Société coopérative d'habitation de Genève

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **18 (1945)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122558>

## **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.



Un aspect de la cité-jardins de l'avenue d'Aïre : le chemin de l'Essor.  
A gauche, la place ombragée réservée aux jeux et à la promenade.

# Vingt-cinquième anniversaire de la Société coopérative d'habitation de Genève

## INTRODUCTION

La rédaction d'« habitation » est heureuse de pouvoir consacrer un numéro entier au vingt-cinquième anniversaire de la Société coopérative d'habitation. Notre revue n'oublie pas que son fondateur, M. Camille Martin, fut l'un des promoteurs de cette société et son président. De plus, M. Arnold Hœchel, successeur de M. Camille Martin à la tête de la rédaction d'« habitation », fut l'architecte de la première réalisation de la Société coopérative. Ce sont là des liens qui ne s'oublient pas. C'est pourquoi nous espérons que le rapport qui fait l'objet de ce numéro intéressera, non

seulement les membres de la société, mais tous ceux qui considèrent les problèmes du logement et de l'urbanisme comme des problèmes toujours plus actuels et vivants. Nous remercions les membres du Comité de la Société coopérative d'habitation, qui ont bien voulu mettre à notre disposition tous les documents nécessaires à son histoire. La plus stricte objectivité nous a conduit à montrer tous les aspects de leurs expériences, car nous avons pensé avant tout à ceux qui, dans l'avenir, voudraient tenter des réalisations semblables.

## Origines de la société.

Si l'on peut fixer au 27 juin 1919 la date de fondation de la Société coopérative d'habitation de Genève, il faut remonter à 1918, et même avant, pour trouver les premières initiatives, les premières bonnes volontés, les premières recherches vers une solution coopérative du problème du logement à Genève. L'extrême pénurie d'appartements à loyer économique demandait, à la fin de la guerre 1914-1918, une solution urgente. Au début de notre siècle, il était admis, à peu près sans exception, qu'un logement à loyer modeste, en ville, ne pouvait être qu'un faudis ; le principe même de l'organisation immobilière empêchait toute amélioration ; seul le prix de l'habitation en déterminait la qualité.

## La situation avant 1914.

Bien avant 1914, toutefois, il a fallu trouver remède à l'accroissement extraordinaire de la population urbaine : on construisait beaucoup en faisant bénéficier les habitations des nombreux progrès accomplis dans le domaine du confort et de l'hygiène, mais à des prix inabordablement élevés aux possibilités ouvrières. On voit ce qu'il a fallu de foi et d'enthousiasme à quelques esprits courageux pour s'inscrire en faux contre un tel état de choses et pour imposer des vues qui choquaient tellement la logique qu'on pouvait les considérer comme utopiques. Puisque la ville devenait impossible, pourquoi ne pas la transporter à la campagne, où les hauts immeubles agglutinés, entassés, collés les uns contre les autres, seraient transformés en de lumineuses maisons entourées de pelouses, d'arbres, de jardins ? Le plus grand obstacle à cette salutaire transformation était la mentalité de certains hommes d'affaires qui verraient disparaître de fructueux dividendes ; à cet obstacle succéderait le libre exercice du droit de bâtir.

## Les expériences antérieures.

Quelques essais avaient été tentés déjà, il est vrai, par des sociétés, par des fondations, par les autorités. En 1867, l'Association coopérative immobilière avait construit 97 maisons familiales ; en 1892, la Société pour logements hygiéniques avait fait bâtir 8 maisons collectives, en ville, il est vrai, mais à des loyers abordables ; en 1895, 9 maisons collectives à loyers modestes, et 30 maisons familiales, dont les locataires devaient devenir propriétaires, étaient entreprises par la Caisse d'épargne ; en 1894, la Société Le Foyer construisait 54 maisons familiales ; la ville de Genève enfin, de 1896 à 1917, avait achevé 19 logements à loyers réduits. On sentait donc qu'il fallait faire quelque chose. On est surpris, en étudiant ces réalisations, de la variété des formes qu'a prises le mouvement des logements économiques.

## Buts de la société.

Mais il faut bien constater qu'une partie des efforts les mieux intentionnés a servi de base à des affaires immobilières ultérieures. Ces essais étaient, pour la plupart, guidés par une intention philanthropique, c'est-à-dire qu'ils reposaient sur une base extrêmement fragile ; dès que les circonstances qui les avaient fait naître eurent disparu, les droits de l'économie privée reparurent et ouvrirent la porte à toutes les spéculations, à toutes les opérations financières qu'elle a en puissance. C'était, dans cet état de choses, un devoir social à remplir que de reprendre ce problème, et la forme coopérative était très capable de le mener à bien. Ce devoir social, qui est permanent, mais qu'un déséquilibre

économique fait ressortir avec acuité, inscrit son histoire dans le développement même de la civilisation ; toutefois notre esprit individualiste gêne toutes les expériences qui font appel à l'esprit de communauté et, il faut bien le dire, nous nous en laissons plus facilement imposer par la solution facile et passive que par la solution logique. De peur sans doute de voir aliéner notre liberté, nous lui sacrifions l'énorme pouvoir que pourraient nous apporter la collaboration et la coopération.

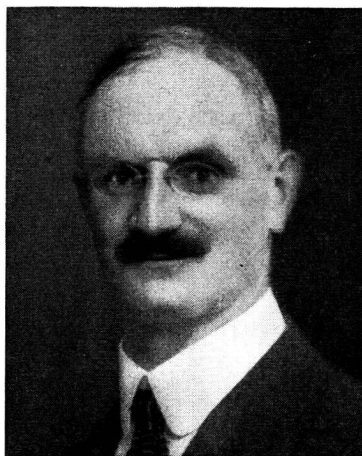
## Constitution de la Société coopérative d'habitation.

Il a fallu les circonstances désastreuses de la crise immobilière de 1918 pour qu'un groupement puisse se constituer à Genève, dans l'intention d'y exécuter ce qui se faisait depuis de longues années en Suisse allemande et pour que

le mépris que l'on éprouvait pour de telles réalisations se changeât en un vif intérêt, qui d'ailleurs n'a pas faibli depuis vingt-cinq ans. Il a fallu toutefois non seulement du courage, mais une rare clairvoyance au groupement des fondateurs de la Société coopérative d'habitation pour utiliser ces circonstances au maximum et pour en tirer rapidement les conclusions qui s'imposaient. Sollicité par Charles Burklin et ses collègues, Camille Martin, qui fut plus tard le créateur du service d'urbanisme de Genève, et son premier directeur, accepta la présidence de la nouvelle société.

## Le financement de la société.

La Confédération n'avait pas été la dernière à s'apercevoir du danger que constituait pour toute une partie de la population la hausse continue des loyers, conséquence inévitable de la pénurie de logements. Elle s'était engagée à verser le 15 % du montant total des travaux, à condition que le canton s'engageât à en verser autant. Cette subvention équivalait à la hausse du prix de construction. C'était évidemment un appréciable encouragement, c'était prouver surtout qu'il fallait de toute urgence trouver une solu-



M. Camille Martin (1877-1928), l'un des fondateurs de la Société coopérative d'habitation de Genève, et son premier président.



TROIS ASPECTS  
DES RÉALISATIONS DE LA SOCIÉTÉ  
COOPÉRATIVE D'HABITATION  
DE GENÈVE

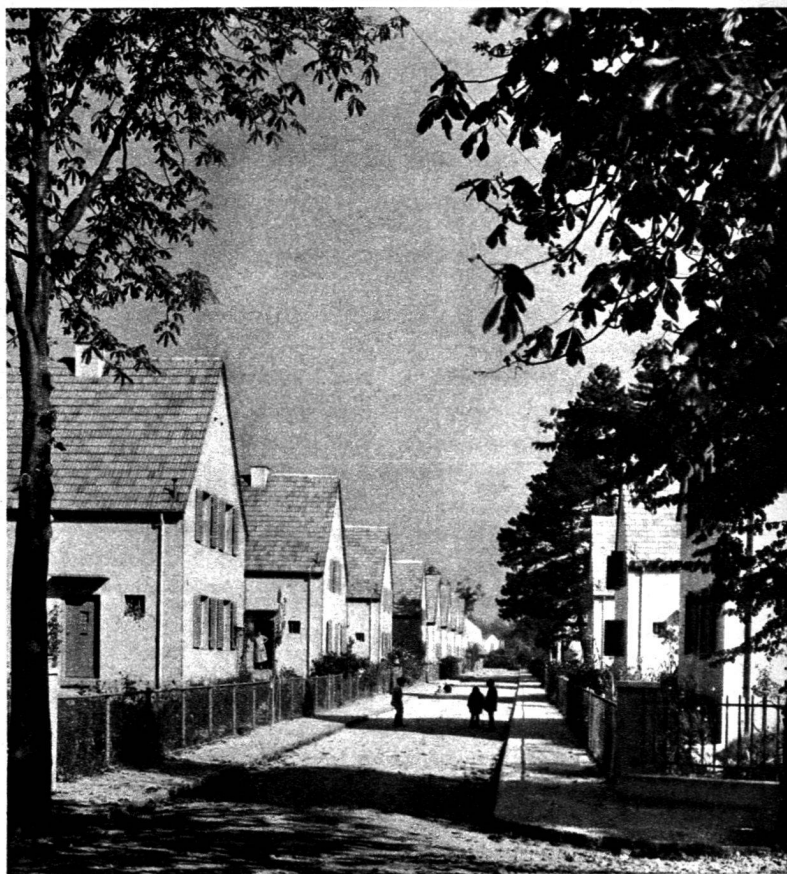
En haut : Cité-Vieusseux, construite en 1931. Un groupe de logements. La cité comprend six groupes semblables.



A gauche : Cité-jardins de l'avenue d'Aire : le groupe du chemin de l'Essor, qui comprend quinze maisons jumelles.



En bas : La cité-jardins de l'avenue d'Aire. Le square. De part et d'autre de ce square sont disposés deux groupes de sept logements chacun.



tion. Mais l'Etat, s'il avait trouvé la solution économique, ne s'était pas aventuré à préconiser une solution sociale du problème : en somme, il ne voulait voir que le but, c'est-à-dire la construction d'habitations salubres à loyers réduits, mais il laissait à l'initiative individuelle le soin de trouver les moyens d'y parvenir. C'est en cela que les fondateurs de la Société coopérative d'habitation s'obligèrent, non seulement à utiliser cette subvention, ce qui était à la portée de n'importe quelle société immobilière, mais aussi et surtout à l'utiliser coopérativement, avec le caractère d'utilité publique. Parallèlement à cet appui, ils en trouvèrent un autre dans la formation d'une première société, dont chaque membre devait s'engager à souscrire une part sociale. Ce premier groupement, qui s'intitulait Société des cités ouvrières coopératives, réussit facilement à réunir 600 souscripteurs, chacun pour une part de 250 francs. Cet effort magnifique était donc couronné d'un succès encourageant. L'espoir pouvait naître de voir bientôt s'élever les premières constructions.

### Les statuts.

Pour bien comprendre ce que cet essai avait de désintéressé et pour bien différencier cette initiative d'une simple affaire financière, il n'est que de lire le premier article des statuts que cette société s'était donnés : « La rareté des logements vacants à Genève, due à l'arrêt presque complet de la construction de maisons d'habitation, engendre une hausse continue des loyers et menace de devenir un vrai danger pour l'ensemble de la population. Il convient d'utiliser à Genève les sommes offertes par la Confédération en vue de la lutte contre la pénurie de logements. Cette lutte doit être entreprise sur les bases nouvelles et tenir compte des très vives aspirations actuelles vers une rénovation sociale.

L'idéal est de donner à tous la possibilité de vivre une vie saine, au grand air, dans la maison familiale entourée d'un jardin, qui permettra de cultiver soi-même une partie, tout au moins, des produits du sol nécessaires au ménage. La construction des cités-jardins aux alentours des grandes villes complète heureusement les réformes sociales envisagées : journée de huit heures et assurance vieillesse, invalidité et survivants. C'est donc un élément de progrès social. » A lire un tel texte, sans en connaître l'origine, on ne se douterait guère qu'il s'agit de statuts d'une société immobilière, statuts qui n'ont rien, en général, d'une profession de foi.

### Organisation de la société.

La société, qui avait changé son premier nom en celui de Société coopérative d'habitation de Genève, se devait donc de réaliser son programme au plus vite : et pour cela, il fallait à tout prix éviter les embûches dans lesquelles étaient tombées les louables mais inexpérimentées intentions

de quelques prédécesseurs, dont la leçon devait être profitable. L'écueil le plus redoutable était que quelques éléments puissent, en s'emparant de la majorité des parts sociales, faire une spéculation qui aurait ruiné tout le travail accompli. C'est pourquoi l'organisation de la société est nettement définie dans l'article 14 des statuts, qui donne à chaque souscripteur, et non à chaque part, le droit à une voix à l'assemblée générale. Mieux encore : si une entreprise souscrit un certain nombre de parts en faveur de ses employés, ce sont ceux-ci qui deviennent individuellement sociétaires. Le capital anonyme et puissant est ainsi naturellement écarté, et l'égalité des droits joue en faveur de chaque sociétaire, quelle que soit sa capacité financière.

### Situation des sociétaires.

De plus, comme il s'agit d'une société immobilière créée dans l'intention de procurer des logements à ses membres, à l'exclusion de toute autre activité, il était entendu que les terrains dont elle ferait l'achat seraient inaliénables, même si l'habitation qui y était construite était vendue. L'expérience d'ailleurs a montré, plus tard, qu'il n'était pas avantageux pour la communauté de vendre celle-ci ; et d'ailleurs, devant les garanties fournies par les statuts, garanties qui donnent, en fait, à chaque locataire les droits du propriétaire, il était inutile d'envisager une vente qui apportait mille complications administratives et sociales, et qui n'offrait en regard, vu la forme coopérative de la société, que des avantages discutables au vendeur et à l'acheteur. Il était entendu que, sauf les cas majeurs de mauvaise foi et de non-accomplissement des obligations coopératives, la société ne pouvait renvoyer un locataire. En revanche celui-ci, qui était, au début, choisi par tirage au sort parmi les sociétaires ayant exprimé le désir d'obtenir une habitation, peut, en tout temps, dénoncer son bail, moyennant avertissement de trois mois.

### Une forme de location remarquable.

Si l'on considère à cette époque la précarité de la situation des ouvriers, appelés à travailler dans les quartiers les plus éloignés les uns des autres, obligés même parfois à s'expatrier dans un délai assez court, on voit qu'ils n'avaient pas d'avantages à devenir propriétaires d'une habitation dont les charges auraient vite été un souci très grand. Qui peut dire, à trente ans, au lendemain de son mariage, ce qu'il sera, où il sera, à cinquante, à soixante ans ? Ses enfants voudront-ils profiter du bien acquis ? Leur mentalité n'aurait-elle pas changé, leur travail ne les appellera-t-il pas ailleurs ? Ne faudra-t-il pas alors vendre à bas prix un bien auquel on avait voué les soins de toute son existence ? D'autre part, qui est propriétaire, dans une telle association, si ce n'est l'individu lui-même, mais sans qu'il sente les inconvénients

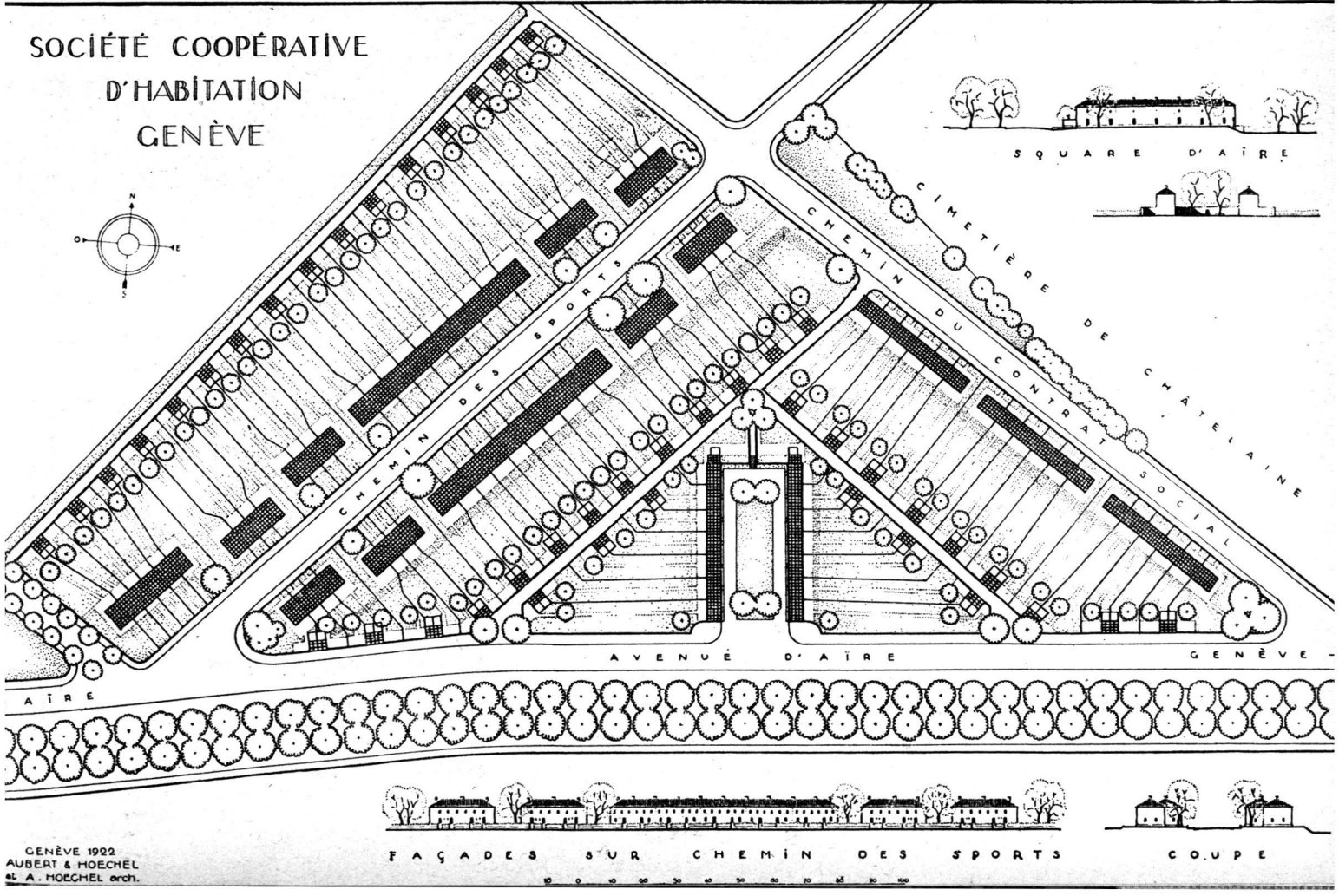


M. Charles Burklin, chef de service P.T.T., un des fondateurs de la Société coopérative d'habitation de Genève, et son actuel président.



En haut : La façade sur rue d'une maison de six logements, à l'extrémité sud-ouest du chemin des Sports.

En bas : Plan de situation des deux premiers groupes de la cité-jardins de l'avenue d'Aire, construits en 1920-1921.



de la propriété, et pour qu'il profite, au contraire, de tous les avantages que concèdent l'union et la coopération ?

### **Les résultats.**

La société, donc, crut bon de ne pas encourager ses locataires à profiter de la clause de vente, et la supprima par la suite de ses statuts. Elle n'eut qu'à se louer, plus tard, de cette sagesse.

### **La gestion coopérative.**

D'une manière générale, on peut dire qu'en étendant les droits de ses locataires, elle les a rendus tous copropriétaires de leur logement et leur a permis, par leur droit de participer aux assemblées, de donner leur avis sur la gestion immobilière : leurs mandataires sont des hommes sûrs en qui ils ont pleine confiance, parce que ceux-ci sont animés non d'un désir de gain, mais d'un véritable esprit coopératif ; on peut dire d'ailleurs, après vingt-cinq ans, que leur tâche est essentiellement éducative, sociale et économique. Après ce quart de siècle d'expérience, l'institution d'un régime immobilier à base coopérative offre un maximum de garantie, au point de vue de l'hygiène, de l'économie, de l'urbanisme.

Nous pouvons donc jeter un coup d'œil sur les réalisations et, par elles, essayer de voir si le but que la société se proposait a été atteint.

### **Coup d'œil rétrospectif.**

Les expériences, les difficultés, les embûches, les dangers n'ont rien changé que certaines modalités d'application, mais n'ont jamais détourné le comité du vrai but qu'il s'était assigné, soit de soustraire le problème du logement ouvrier à la spéculation, pour en confier l'administration à la coopération : c'est pourquoi la société voudrait que ses sociétaires

comprennent, s'ils veulent l'aider à surmonter les difficultés, que leur esprit coopératif doit être toujours en éveil. De plus, les autorités fédérales, cantonales, communales se doivent d'aider la société dans une mesure plus forte encore, et ne pas gêner son activité publique par des mesures restrictives. Elle doit au contraire compter sur leur garantie pour obtenir les capitaux indispensables et pour qu'une subvention annuelle permette de ramener à un taux exceptionnel le taux des intérêts, de façon que les amortissements puissent se faire d'une manière rationnelle.

Après cet examen rétrospectif, la société remercie ceux qui ont facilité pendant vingt-cinq ans de luttes, de travail, de soucis, la tâche qu'elle s'était assignée : les pouvoirs publics, les sociétés sœurs, les établissements hypothécaires, les architectes et entrepreneurs, les membres du Conseil d'administration, de la Commission de vérification et du Comité de direction.

### **Les leçons de l'expérience.**

Bien que l'expérience des prédécesseurs profitât rarement à ceux qui, après eux, veulent aborder la même question, quelques indications peuvent être utiles à ceux qui entreprendront de résoudre le problème du logement économique dans un esprit de coopération. Nous verrons, en étudiant le plan de location de la Cité-Vieusseux, que les pouvoirs publics ont imposé à un moment donné à la société une direction qui ne cadrerait pas comme elle l'aurait voulu avec ses principes de début. Cette expérience ne devra pas se renouveler, car il fut difficile de ramener une situation plus saine dans le bilan. La période de guerre que nous venons de traverser, si elle a été une épreuve particulièrement dure pour la gestion de groupes de maisons collectives, a, en revanche, été une heureuse démonstration de l'utilité de l'œuvre accomplie par toute une partie de notre population à revenus modestes.

## LES RÉALISATIONS

### **1. La cité-jardins d'Aïre.**

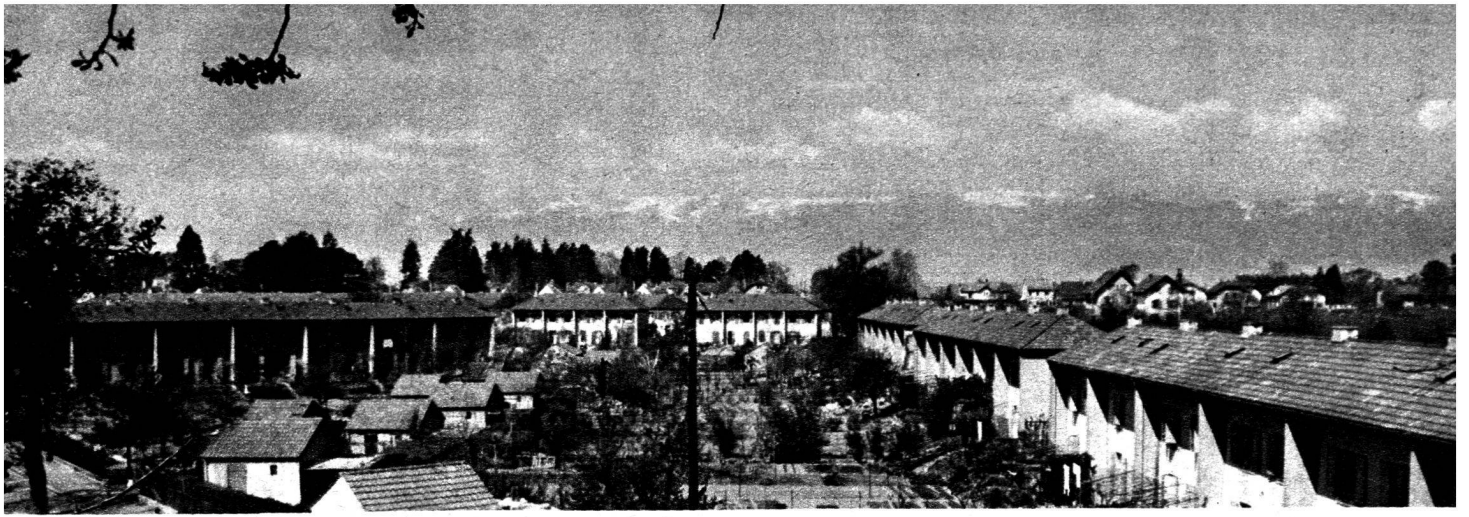
#### **Première et deuxième étapes.**

La Société anonyme des Ateliers Piccard-Pictet avait lancé, en 1918, le projet d'une cité-jardins : par suite de différentes circonstances, elle n'avait pu le mener à chef, et le Conseil d'administration de la Société coopérative d'habitation put racheter une partie des terrains qui avaient été affectés à cette destination, soit une parcelle de 5,7 hectares, pour le prix de 350 000 francs, payables 100 000 francs en espèces et 250 000 francs en parts sociales de la société. Ces parts furent d'ailleurs rachetées la même année au prix de 50 000 francs à l'administration de la faillite des Ateliers Pic-Pic ; cette favorable opération permettait d'entrevoir l'avenir avec

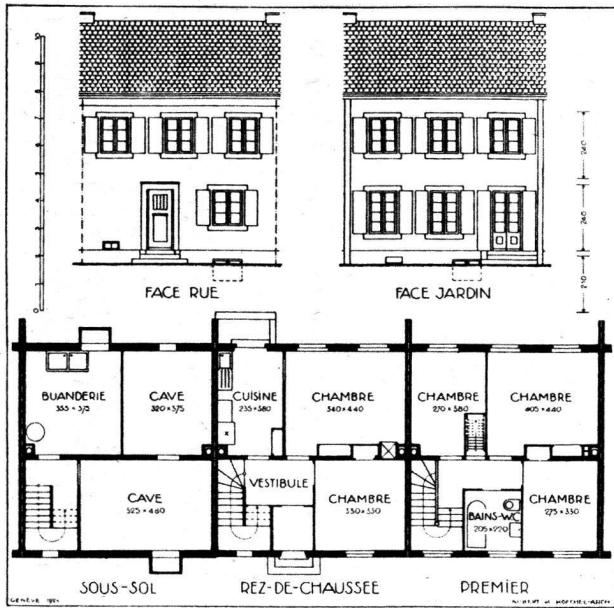
optimisme. Les sociétaires avaient manifesté le désir de voir s'établir cette première cité-jardins sur la rive droite du Rhône, à l'écart de la ville, mais avec un accès facile à celle-ci. Le choix du terrain d'Aïre remplissait ces conditions, et les travaux pouvaient commencer.

#### **Moyens financiers.**

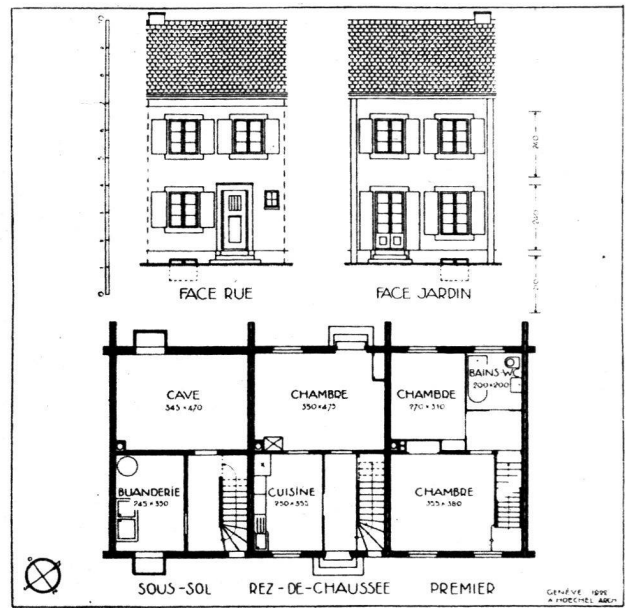
Grâce aux subventions de la Confédération et du canton, grâce aux prêts sur gage immobilier de la Caisse hypothécaire, grâce à la souscription de nombreuses parts sociales, la société put entreprendre la construction de cette cité-jardins.



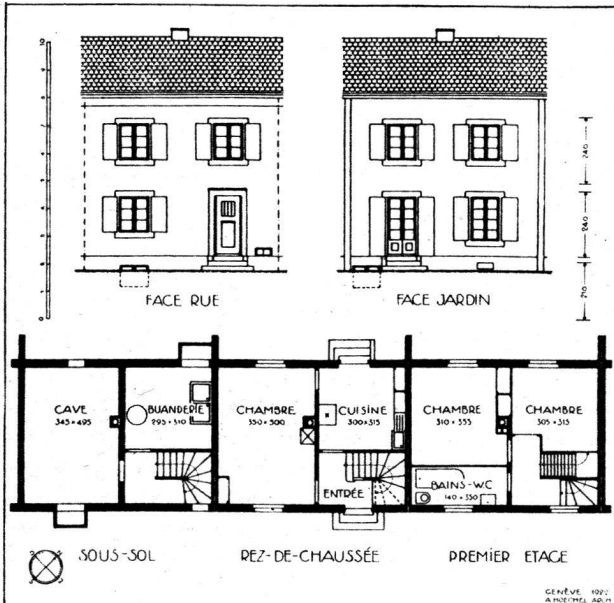
Vue sur les jardins de l'avenue d'Aire. Après une expérience de vingt-cinq ans, ces jardins se sont révélés d'une grande utilité pour les budgets ouvriers.



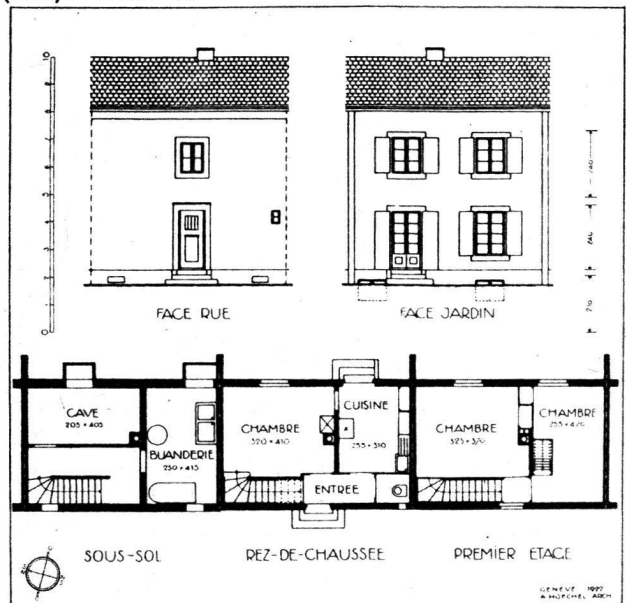
Plan et façade d'une maison des deux groupes construits en 1920-1921. Habitations de cinq chambres, cuisine et salle de bains. Service d'eau chaude. Chaque groupe comprend dix maisons semblables. Surface : 54 m<sup>2</sup>. Volume : 512 m<sup>3</sup>. Prix : 22 750 fr.



Plan et façade d'une maison des huit premiers de 1920 à 1923. Habitations de trois chambres, cuisine et salle de bains. Service d'eau chaude. Chaque groupe comprend quatre maisons semblables. Un neuvième groupe en comprend six. Surface : 38 m<sup>2</sup>. Volume : 359 m<sup>3</sup>. Prix (1921) : 18 910 fr. (1923) : 14 850 fr.



Plan et façade d'une maison des trois groupes construits en 1922-1923. Habitations de trois chambres, cuisine et salle de bains. Service d'eau chaude. Surface : 35 m<sup>2</sup>. Volume : 337 m<sup>3</sup>. Prix : 14 680 fr. Chaque groupe comprend six mai-



Plan et façade d'une maison des deux groupes construits en 1922-1923. Habitations de 3 chambres et cuisine, baignoire dans la buanderie. Voir photo du haut. Surface : 33 m<sup>2</sup>. Volume : 303 m<sup>3</sup>. Prix : 12 380 fr.



## La construction du Groupe d'Aïre.

La société demanda à MM. Hœchel et Aubert, architectes, d'étudier les possibilités d'utilisation des parcelles de l'ancienne propriété Pic-Pic. L'établissement du plan était rendu difficile par la forme triangulaire du terrain, sur lequel on devait disposer, non seulement quatre-vingt-dix maisons ensoleillées, mais aussi autant de jardins rectangulaires, qui ne devaient pas être gênés par l'ombre des façades. C'est ainsi qu'on peut être, à première vue, étonné de la curieuse disposition des bâtiments sur le terrain. La surface relativement réduite de celui-ci limitait la liberté d'action des architectes, qui disposèrent leurs maisons en série, afin de diminuer les frais de construction, et pour permettre le développement des jardins. Par cette disposition, les logements se chauffent très facilement, et les rapports de voisinage sont certainement meilleurs que s'il s'était agi de maisons individuelles réparties sur des parcelles d'aussi petite surface. On comprend que ce problème n'est pas celui de la petite villa, mais celui de la maison familiale à bon marché, où il faut tirer pratiquement le meilleur parti possible d'un espace restreint. Un autre danger, où des architectes moins expérimentés auraient pu tomber, était de sacrifier au pittoresque, de vouloir faire un « petit village » de cette cité-jardins. Cet agrément qu'ils auraient cherché superficiellement dans le seul aspect extérieur, naît ici d'une manière toute naturelle de l'ordonnance logique, de la recherche du rythme dans les pleins et les vides, dans la composition générale. Enfin, les plantations se sont développées et donnent au groupe d'habitations l'aspect riant et calme d'une cité-jardins modèle, œuvre véritablement vivante et prospère.

## Les types de maisons.

Pour tenir compte des besoins divers des sociétaires, les maisons ont été construites selon quatre types différents :

### Première étape :

Dix maisons construites en 1920-1921, au chemin des Sports, comprennent chacune cinq chambres, une cuisine, une salle de bains avec W.-C., buanderie, deux caves, un grenier. L'orientation N.-O. et S.-E. est imposée par la direction des chemins existants.

### Deuxième étape :

Trente-huit maisons construites de 1920 à 1923, au chemin des Sports, avec la même orientation. Elles comprennent trois chambres, cuisine, salle de bains, W.-C.

Dix-huit maisons construites en 1922-1923 au chemin du Contrat-Social, avec l'orientation N.-E. et S.-O., ce qui détermine une fenêtre au midi dans toutes les chambres d'habitation et dans la cuisine. Elles ont le même nombre de pièces que les précédentes, mais disposées sur un plan différent.

Quatorze maisons au square d'Aïre, construites en 1922-1923. Elles n'ont pas de salle de bains, la baignoire étant installée au sous-sol, dans la buanderie.

On voit, d'après les plans, combien la disposition intérieure des habitations a dû être étudiée, pour pouvoir fonctionner dans un cube aussi restreint. Grâce à l'économie

réalisée par l'exécution des travaux en série, les maisons ont pu être dotées de certains éléments de confort, qui auraient dû être certainement supprimés dans des habitations similaires isolées.

## Le plan général.

Le plan général de la cité-jardins a été déterminé non seulement par l'orientation, mais par la dimension des jardins. Nous avons vu que c'était là un élément primordial dans les intentions des organisateurs. Ces jardins ont donc une profondeur de 50 mètres et comprennent jardinets d'entrée semés de gazon et de fleurs, terrasse de plain-pied avec le rez-de-chaussée de l'habitation, puis potager, qui apporte une contribution très appréciable aux besoins du ménage. Enfin, un enclos, situé au fond de la parcelle, comprend une petite construction servant de poulailler-clapier et de réduit pour les outils : il a d'ailleurs fallu édifier un type uniforme de hangar, après avoir constaté les malheureux résultats de l'initiative individuelle en ce domaine.

## Groupe de maisons-jumelles au chemin de l'Essor.

### Troisième étape :

Au nord-ouest du chemin des Sports, une grande parcelle d'environ 13 000 m<sup>2</sup> demeurait disponible. Désirant poursuivre l'œuvre commencée, la Société coopérative d'habitation décida, en 1926, de construire sur ce terrain une nouvelle série de maisons familiales. La largeur de la parcelle, qui était de 60 mètres, c'est-à-dire assez peu, obligea à créer un chemin central. Il n'était donc plus question de construire des habitations en rangées, et l'on adopta la solution des maisons-jumelles, placées en quinconce pour ménager une vue libre, disposées de part et d'autre de cette voie d'accès : celle-ci, n'étant pas destinée à devenir publique, a pu avoir une largeur réduite de 7 mètres, ce qui détermine un vide de 12 mètres entre les bâtiments. Cette disposition donne un caractère très intime à ce groupe. Une petite place de jeu ombragée de pins a pu être réservée au centre du groupe. Les logements sont construits sur deux plans différents :

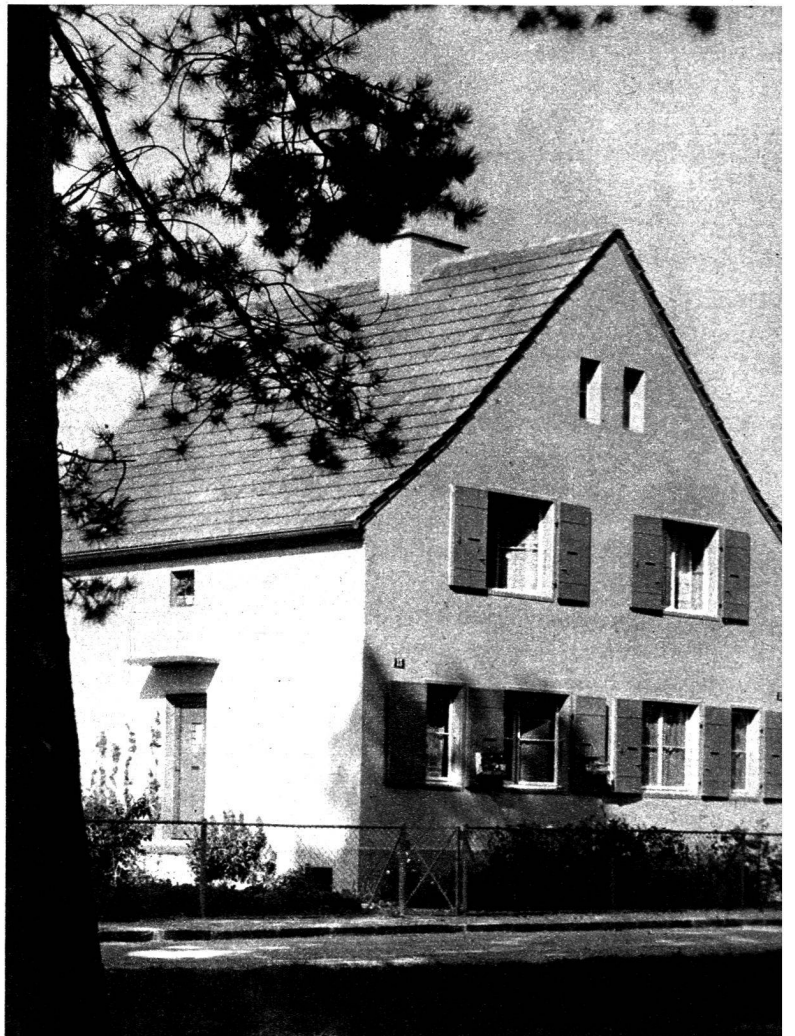
1. Douze logements, répartis en six maisons, comprennent trois chambres et une cuisine. La baignoire est installée dans la buanderie, au sous-sol.

2. Dix-huit logements, répartis en neuf maisons, comprennent le même nombre de pièces, mais une chambre de bains a été aménagée au premier étage. La hauteur d'étage est de 2 m. 40.

La construction de ce genre, qui est en somme la dernière étape de la cité-jardins d'Aïre, a pu être menée à chef grâce au fait que la Société coopérative a pu profiter, au point de vue des subventions et des prêts à taux modéré, des avantages dont elle avait bénéficié en 1920 et 1923. Sans ces opérations, l'expérience n'était pas viable, ce qui prouve une fois encore combien l'aide de l'Etat est nécessaire à une telle société, pour le plus grand bien des logements salubres.



En haut : Une vue du groupe du chemin de l'Essor.



A droite : Une des maisons jumelles du groupe.

# LA CITÉ-VIEUSSEUX

Pour favoriser la construction de logements économiques, et pour donner leur contribution à la lutte contre les taudis, destinés à être démolis le plus vite possible, les autorités votèrent en 1929 une loi prévoyant le remplacement des habitations insalubres par des constructions nouvelles pour lesquelles l'Etat donnait une forte allocation, et la possibilité d'obtenir des crédits importants avec remboursement à long terme, moyennant le paiement d'un intérêt réduit. L'enquête préliminaire avait dénoncé l'existence de 800 logements inhabitables, qu'il fallait démolir de toute urgence. Le genre et la qualité des constructions, les prescriptions de confort, d'hygiène, de location furent stipulées d'une manière précise. Sur la base de cette loi, et forte des expériences antérieures qu'elle avait faites à la Cité-d'Aïre, la Société coopérative d'habitation décida de profiter de ces allocations pour construire un nouveau groupe de bâtiment (4<sup>e</sup> étape). Il faut constater toutefois que cette période fut pleine de difficultés pour la société.

## Les difficultés de gestion.

L'Etat de Genève, en vertu de la loi qu'il venait de promulguer, se crut permis d'imposer comme locataires des personnes insolvables, qui venaient des taudis, où elles payaient des loyers dérisoires, et que les régies privées de la ville furent trop heureuses d'envoyer dans les nouveaux logements de la Cité du Bachel-de-Pesay et de la Cité-Vieusseux. Les placer sans transition dans des logements dotés de tout le confort moderne fut une mauvaise affaire et une triste expérience, aussi bien pour cette catégorie de locataires que pour la société. Non seulement les locataires dégradèrent les logements, mais ils s'entendirent vite entre eux pour ne plus payer de loyer, prétextant que l'Etat, qui les avait délogés, n'avait qu'à l'acquitter pour eux. La loi, malheureusement, ne prévoyait pas la possibilité de renvoi dans le cas de non-paiement. Des pourparlers s'engagèrent alors afin de faire cesser une situation unique dans les affaires immobilières, situation qui, si elle persistait, devait mener la société rapidement à la faillite. Il fut extrêmement difficile de ramener une situation plus saine dans le bilan; ce ne fut d'ailleurs pas le seul danger que fit courir cette affaire à la société. Il était entendu, dans les statuts qui avaient présidé à la création de la Cité-d'Aïre, que les locataires seraient choisis par tirage au sort parmi les sociétaires, auxquels d'ailleurs l'on faisait toutes sortes de facilités pour leur permettre de payer leur part sociale. Il n'en fut malheureusement pas de même à la Cité-Vieusseux, où il n'y avait nul besoin d'avoir une part pour être locataire. Le résultat, s'il fut utile à la communauté, fut moins heureux pour l'esprit coopératif de la société, qui était ainsi assimilée à une simple entreprise immobilière. Mais la société ne crut pas pouvoir refuser sa collaboration à une œuvre si utile et modifia ses statuts pour se conformer aux exigences de la nouvelle loi.

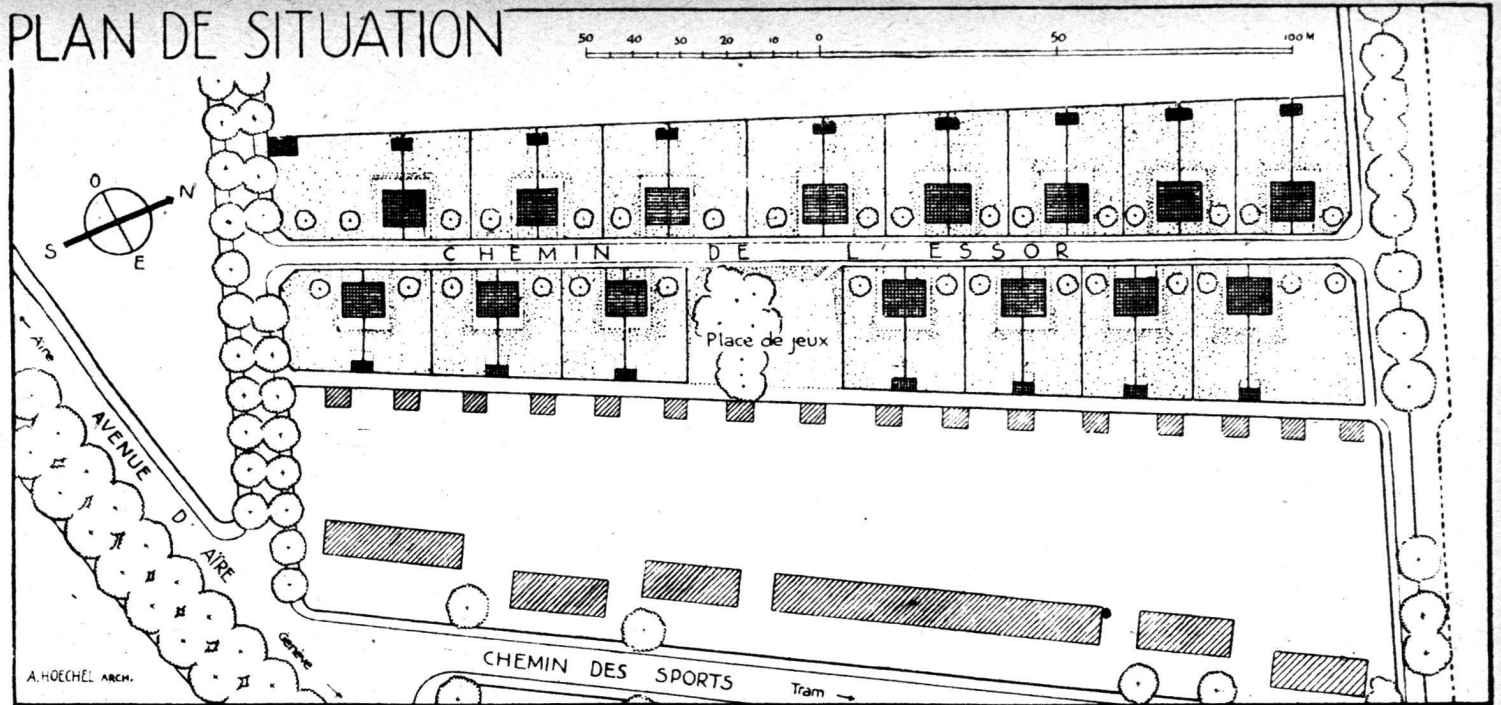
## Réalisation de la Cité-Vieusseux.

En 1930, la Société coopérative d'habitation achetait un terrain de 6 hectares pour la somme de 360 000 fr., en bordure du chemin Vieusseux et elle chargeait un groupe d'architectes, MM. Braillard, Gampert et Baumgartner, Mezger et Vincent, de préparer les plans pour la nouvelle cité. Les larges espaces réservés entre les rangées de maisons à trois étages, et l'organisation centralisée du chauffage et de la buanderie ont toujours frappé ceux qui s'intéressent à la question de la cité-jardins ouvrière. On peut prétendre que la Cité-Vieusseux présente tous les avantages de confort du logement des maisons collectives, en évitant les vis-à-vis trop proches et l'entassement exagéré des habitants. L'excellente situation et la bonne insolation de la Cité-Vieusseux ont des effets presque immédiats sur les locataires et sur leurs enfants, surtout ceux qui viennent du centre de la ville.

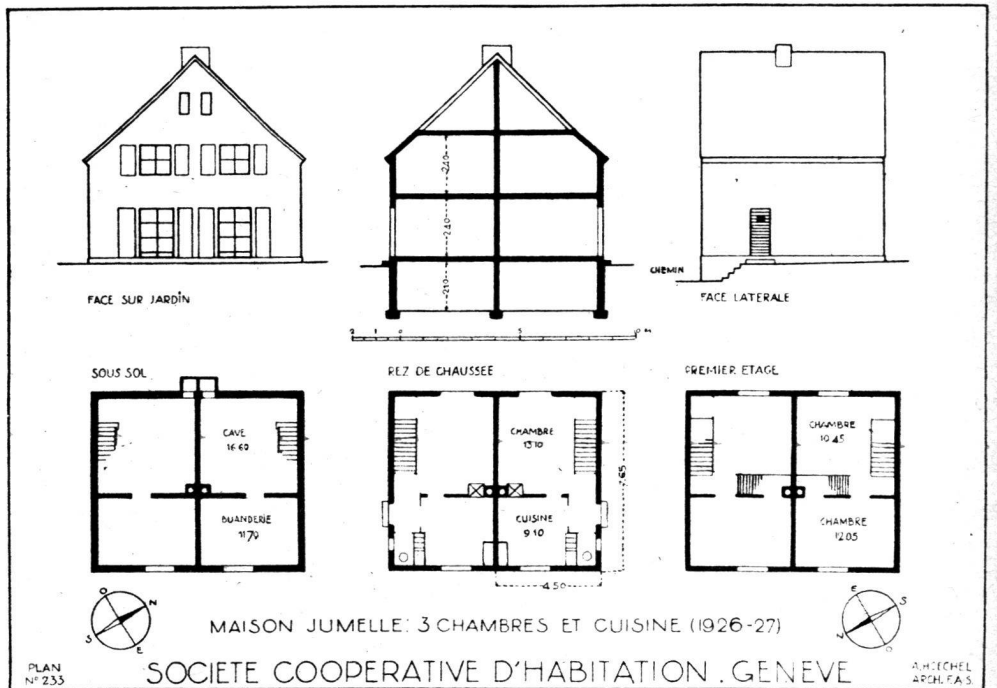
La Cité-Vieusseux a donc été édifée en 1930-1931, suivant un plan d'ensemble largement conçu. Le terrain a la forme d'un éventail, limité sur le grand côté, au S.-E. par le chemin Vieusseux, bordé de chênes centenaires; au N.-E. par l'avenue Servette-Villars; au S.-W. par la route des Franchises et au N.-W. par d'anciennes campagnes. L'ensemble des constructions est composé de six importants groupes d'immeubles disposés symétriquement et perpendiculairement à une grande avenue centrale, axe de la composition, dont la perspective se termine par le bâtiment spécialement affecté à la centrale du chauffage et à la buanderie. Le terrain, en pente, a permis d'étager les différents groupes de logements. Des parterres gazonnés, d'une largeur de 50 m., avec plantations d'arbres, séparent les bâtiments. Une des caractéristiques principales de cet ensemble est un portique couvert ménagé sur la face S.-E., accessible aux piétons, et qui sert, les jours de pluie, de préau couvert aux enfants.

Chaque immeuble comprend trois étages, quatre à chaque tête de groupe, avec deux ou trois logements par étage, cave de plain-pied pour chaque logement: celui-ci se compose en général d'une salle commune, considérée comme pièce principale où se réunit la famille, d'une cuisine réduite au minimum, aménagée en laboratoire, et étudiée exclusivement en vue de la préparation des repas, de quelques chambres, d'une salle de bains et W.-C. L'aspect extérieur est d'une grande simplicité: chaque groupe est traité pour lui-même, par un architecte différent, ce qui exclut la monotonie si dangereuse dans les cités-jardins de cette conception. La cité doit être agrandie et complétée plus tard par une cinquième étape de constructions, sur la partie du terrain disponible longeant l'avenue Servette-Villars. Une école, que le nombre assez élevé d'enfants semblait exiger, avait été prévue dès le début. Différentes circonstances, en particulier l'agrandissement de l'école des Crêts, ont fait renoncer à ce projet. De plus, grâce à une entente intervenue avec la Société coopérative d'habitation, la Fondation pour la vieillesse a construit, en bordure de la route des Franchises, quatre groupes de logements destinés à des personnes âgées et isolées.

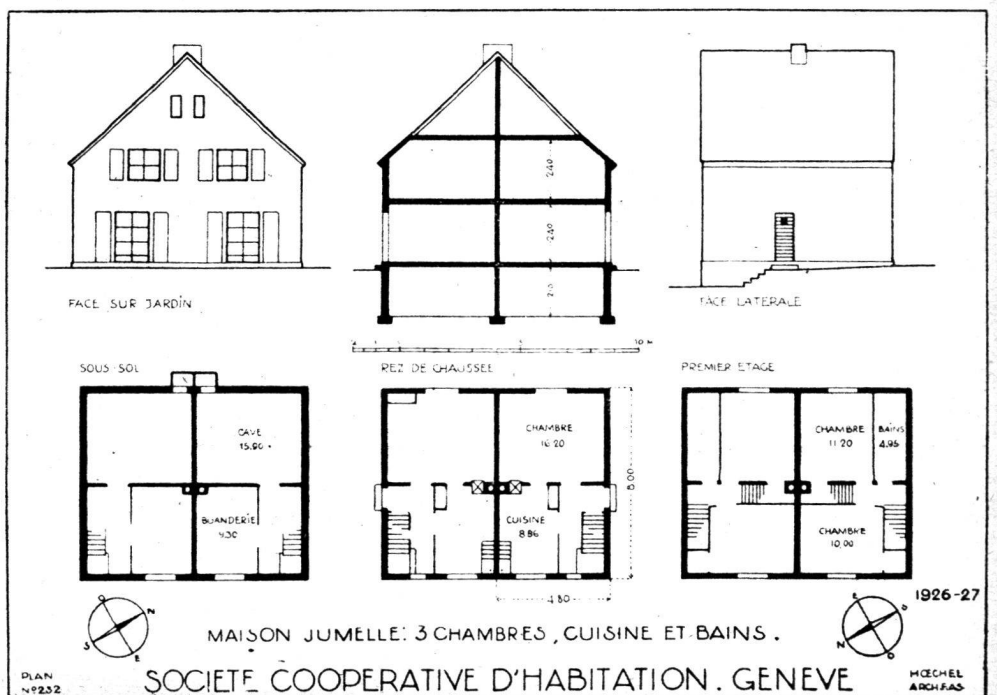
# PLAN DE SITUATION



En haut : Plan de situation de l'étape du chemin de l'Essor, composé, non plus de maisons en rangées, mais d'une série de maisons jumelles.



A droite : Plans, coupe, façades d'une maison du type A (sans salle de bains). Surface : 46 m<sup>2</sup>. Volume : 302 m<sup>3</sup>. Prix : 11 809 fr.



En bas : Plans, coupe, façades d'une maison du type B (avec salle de bains). Surface : 38 m<sup>2</sup>. Volume : 344 m<sup>3</sup>. Prix : 13 176 fr.

1926-27

# CONSIDÉRATIONS TECHNIQUES APRÈS VINGT-CINQ ANS D'EXPÉRIENCES

Avant de terminer l'exposé des réalisations de la Société coopérative d'habitation de Genève et pour faire profiter tous ceux qui s'intéressent aux problèmes des logements ouvriers, des cités-jardins, donc aux problèmes de l'urbanisme en général, d'une expérience de vingt-cinq années, il n'est pas inutile de donner quelques précisions techniques sur les différents logements qui ont été construits par elle. Fêter un anniversaire, ce n'est pas seulement regarder derrière soi, c'est surtout regarder dans le présent et dans l'avenir, pour se demander dans quelle mesure on a exaucé les espoirs soulevés ; c'est s'obliger aux adaptations de l'expérience, pour le plus grand bien des sociétaires et des locataires de conditions modestes.

## Possibilités limitées.

Il faut donc avoir le courage de dire que les coopératives d'habitation présentent l'inconvénient majeur de ne pouvoir procurer un logement qu'à une minorité de leurs sociétaires ; ceux-ci, d'autre part, sont parfois tentés de considérer la société comme un propriétaire ordinaire, et non comme une organisation coopérative, dont le but principal est l'utilité publique. La période de guerre que nous traversons, si elle a été une épreuve particulièrement dure pour la gestion de groupes de maisons collectives, a par contre été une heureuse démonstration de l'utilité de l'œuvre accomplie. L'effort considérable que la société a accompli ne fut pas sans lui causer de nombreux et parfois graves soucis ; sous la présidence de M. Charles Bürklin, la société consacra les années qui suivirent la création de la Cité-Vieusseux, à la consolidation financière et à l'organisation rationnelle de la gestion des intérêts qui lui étaient confiés.

## 1. Cité-jardins d'Aïre.

A la cité-jardins d'Aïre, nous pouvons constater, surtout depuis la guerre, combien le genre de logements demandés répond à un besoin de la population qui cherche de plus en plus des maisonnettes avec jardin, poulailler et clapier. La maison familiale isolée, sous forme de villa, fut la première vision qui s'imposa aux initiateurs, mais les nécessités économiques modifièrent cette conception au profit d'une réalisation moins individualiste mais plus rationnelle, plus sociale, plus coopérative : la maison entre deux mitoyens, en rangées d'une certaine longueur. On a attribué à l'esprit individualiste genevois l'ostracisme qui frappe cette forme « collective » de l'habitation familiale ; cependant l'expérience n'a pas été mauvaise, et les maisons de la cité-jardins d'Aïre ont été très recherchées pendant cette période de guerre. Toutefois, deux remarques sont à formuler, dont les constructeurs devraient tenir compte à l'avenir :

1. Trouver une solution de logement sur un seul étage, pour éviter les fatigues inutiles d'un escalier à la ménagère ;

2. Donner un confort plus grand, ce qu'il ne faut pas confondre avec le luxe, pour diminuer dans une mesure plus importante encore le travail de maison : un chauffage facile à entretenir, un bouilleur électrique, une petite armoire frigorifique, un sol en linoléum seront certainement les bienvenus.

L'architecte a moins souvent que le gérant d'immeuble l'occasion de vérifier la qualité des matériaux employés dans la construction. Ce n'est, en effet, qu'après plusieurs années que se révèlent les faiblesses de certains produits. Lors de la réalisation de la première étape, en 1920, la question des matériaux économiques était pour la première fois à l'ordre du jour, en raison de l'élévation considérable des prix de l'après-guerre. Ces derniers sont retombés d'environ 30 % quelques années plus tard. On manquait malheureusement, à cette époque, de laboratoires d'essais de matériaux dans le domaine thermique et acoustique ; malgré cela les essais furent, en général, assez bons. De cette époque date, dans notre région, l'utilisation des murs en éléments de béton moulés à matelas d'air, qui ont remplacé les moellons ou les briques de terre cuite. On doit reprocher à ce matériau, ou plutôt à ceux qui l'emploient, des épaisseurs de murs extérieurs insuffisants, d'où des condensations fréquentes en période de grands froids. Les épaisseurs de 25 cm., et même de 30 cm., à trois matelas d'air, sont trop faibles. L'expérience a prouvé qu'un bon doublage intérieur en briques de terre cuite était nécessaire et permettait de descendre même à 20 cm. pour les plots extérieurs à trois matelas d'air. D'une manière générale on constate que la masse du mur, c'est-à-dire son épaisseur, joue un rôle dans la stabilité du chauffage.

## Travaux d'entretien.

En ce qui concerne l'entretien des logements et des immeubles en général, un rapide coup d'œil permet de constater que l'aspect général est satisfaisant, mais le manque de chauffage, comme partout sans doute, a provoqué passablement de dégradations aux fenêtres, aux peintures et aux papiers, par suite des condensations.

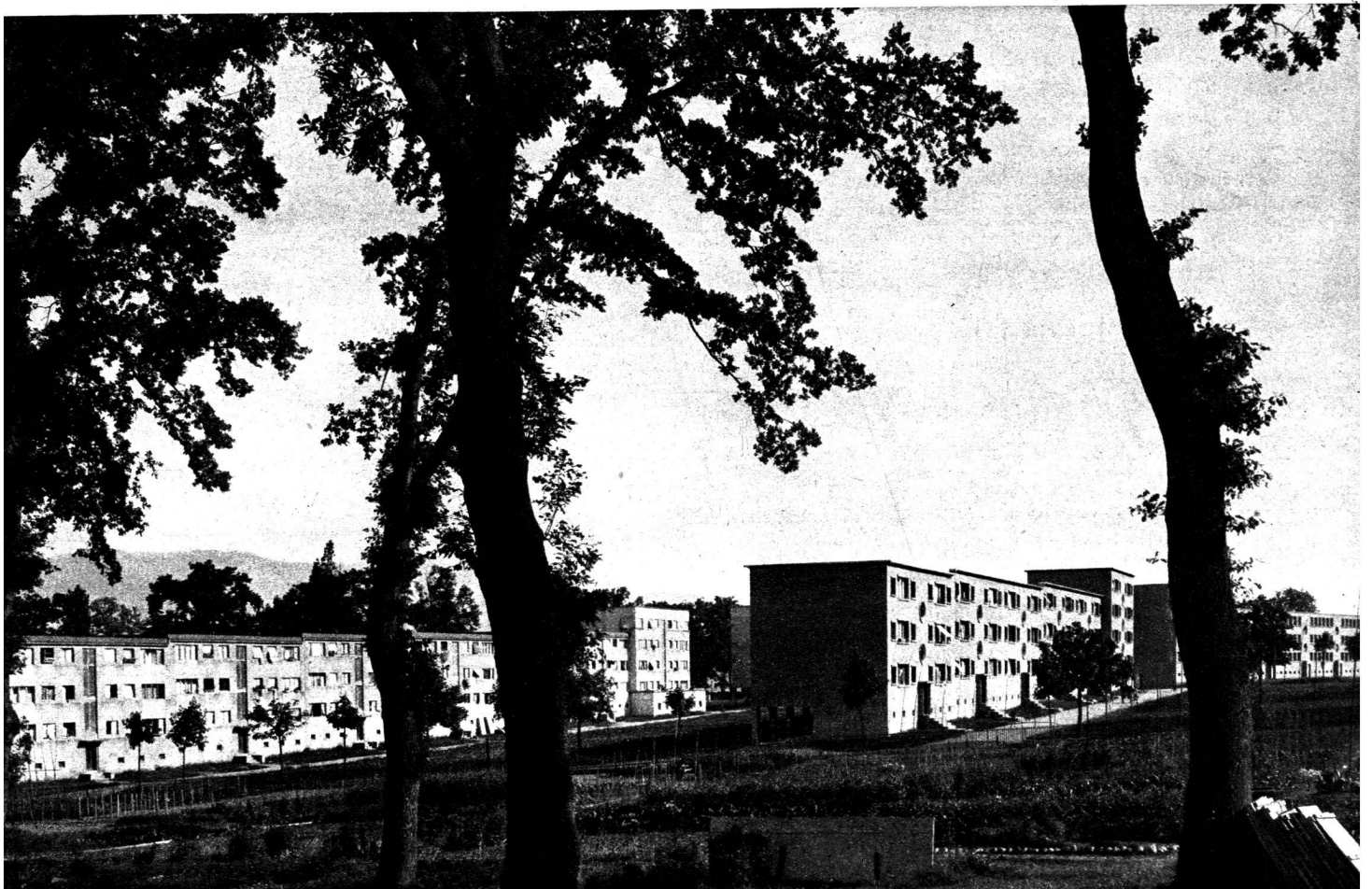
Comme ailleurs, les logements, après quelques années d'occupation, sont rendus par les locataires dans des conditions d'entretien extrêmement variables, conditions qui nécessitent pourtant toujours de nouveaux frais de remise en état. En général, ceux qui laissent des arriérés de loyers sont également ceux qui laissent leur logement en mauvais état d'entretien.

Nous pouvons également constater que l'esprit qui régnait à la cité d'Aïre au début, cette émulation entre locataires pour l'aménagement de leur logement, a bien diminué.



En haut : Un bâtiment du groupe D de la Cité-Vieusseux. Façade de l'entrée.

En bas : Deux groupes de la Cité-Vieusseux. Les espaces gazonnés ont été transformés, depuis la guerre, en jardins et rendent de grands services aux locataires.



## Location.

Vers 1936-1937, il y eut un assez grand nombre de logements de six pièces vacants. En revanche, les quatre pièces ont été rarement libres. Cela provient du fait que les familles qui avaient loué au début, vers 1920-1922, des logements de six pièces, ont vu leurs enfants grandir et quitter la maison pour diverses raisons (mariage, motifs professionnels, etc.). Ces familles, ne pouvant pas trouver de plus petits logements et attirées par un degré de confort plus grand dans de nouveaux immeubles, en ville, n'ont pas hésité à s'en aller. Le prix de location plus élevé de ces appartements de six pièces a été aussi la raison d'une demande moins forte.

La nécessité de cultiver un jardin pour les besoins alimentaires de la famille pendant la durée de la présente guerre permet de louer facilement tous les logements. Les frais d'entretien sont réduits au strict nécessaire. Il faudra cependant prévoir des frais importants sitôt après la guerre.

## 2. Cité-Vieuses.

A la Cité-Vieuses, construite au moment même où l'évolution de l'esthétique architecturale moderne tendait à modifier pratiquement les données traditionnelles (ou soi-disant telles), la société fit un certain nombre d'expériences qui n'auraient pas dû être faites si tôt dans le domaine du logement ouvrier et qui, si elles diminuèrent les frais de construction, augmentèrent sensiblement les frais d'entretien ultérieurs, de telle sorte que finalement elle n'eut guère à gagner à l'opération.

Dans les bâtiments à toitures plates, l'isolation thermique joue un rôle presque aussi grand que celle contre l'eau. Une couche assez épaisse de liège ou d'un matériau équivalent est une mesure indispensable pour obtenir des logements protégés contre le froid et la chaleur. On peut prétendre que la technique et les matériaux en usage depuis une vingtaine d'années permettent de créer des toitures plates parfaitement étanches et durables. Mais des économies dans ce domaine amènent toujours des déboires et des frais ultérieurs considérables. La lutte contre l'eau, les différences de température, l'usure se retrouvent dans la question des fenêtres, des volets et des peintures, dans l'installation

sanitaire, la tuyauterie, la robinetterie, le linoléum, etc. On trouve parmi ces matériaux et ces équipements des qualités très diverses à des prix divers. Le danger de la maison économique est là. Les quelques erreurs commises à cet égard dans les groupes de la Société coopérative d'habitation démontrent à l'évidence que les frais d'entretien sont fonction directe du choix des matériaux. Ces expériences sont d'ailleurs celles qui se font dans la plupart des bâtiments, et si la Société coopérative d'habitation n'a pas échappé à ces inconvénients dans quelques-unes de ces maisons, elle peut néanmoins se féliciter de voir la plupart de ses constructions en bon état d'entretien.

Pour les fenêtres, on a cru pouvoir utiliser les modèles en bois de pin habituels en Suisse allemande, mais la qualité s'est montrée nettement inférieure à celle en usage à Genève. Dans plusieurs appartements, l'entretien de la robinetterie oblige au remplacement des pièces plutôt qu'à leur réparation. Les pieds des meubles non protégés ont souvent causé des dégâts au linoléum.

Il ne faudrait d'ailleurs pas conclure à une exécution inférieure, car la qualité de cette construction correspond à celle des habitations exécutées à Genève à la même époque.

## Chauffage central groupé.

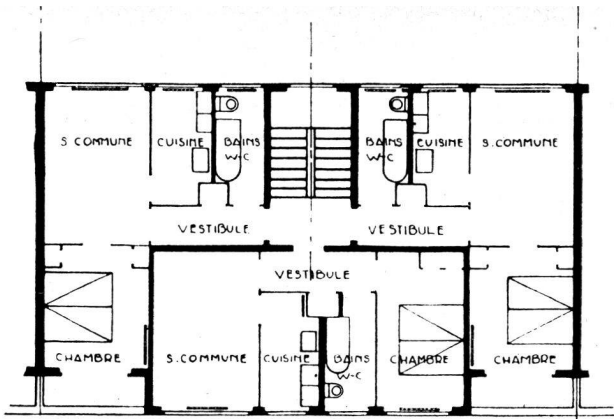
Le chauffage de la Cité-Vieuses est un chapitre spécial dans ses expériences, car il s'agit d'une installation centrale pour tous les appartements. Au début de 1936, on remplaça les brûleurs au mazout, dont le prix était devenu trop élevé, par une puissante chaudière électrique dont le coût s'est amorti par versements annuels. Puis vint la période de guerre avec ses restrictions: il fallut procéder à de nouvelles transformations, pour s'adapter au charbon. Les contingents insuffisants n'ont pas permis de maintenir des températures qui pouvaient empêcher les condensations. Le chauffage indépendant, par appartement, n'est malheureusement pas possible par suite de l'absence de conduits de fumée.

Les grands espaces entre bâtiments et aux alentours ont été cultivés depuis 1939: réservés exclusivement aux locataires, ceux-ci ont pu ainsi soulager notablement leur budget familial.

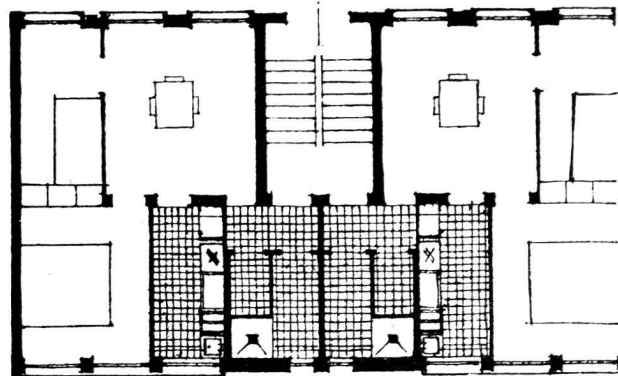
# CONCLUSION

La Société coopérative d'habitation, constituée à la fin d'une période de guerre, a manifesté son activité dans une période de déséquilibre social, elle doit faire des projets d'avenir pendant une deuxième période de guerre, plus bouleversante encore que la précédente. C'est déjà miracle que l'entreprise de construire trois cent soixante-cinq logements ait pu, non seulement être menée à chef, mais maintenue, pendant une époque aussi agitée. Nous croyons que

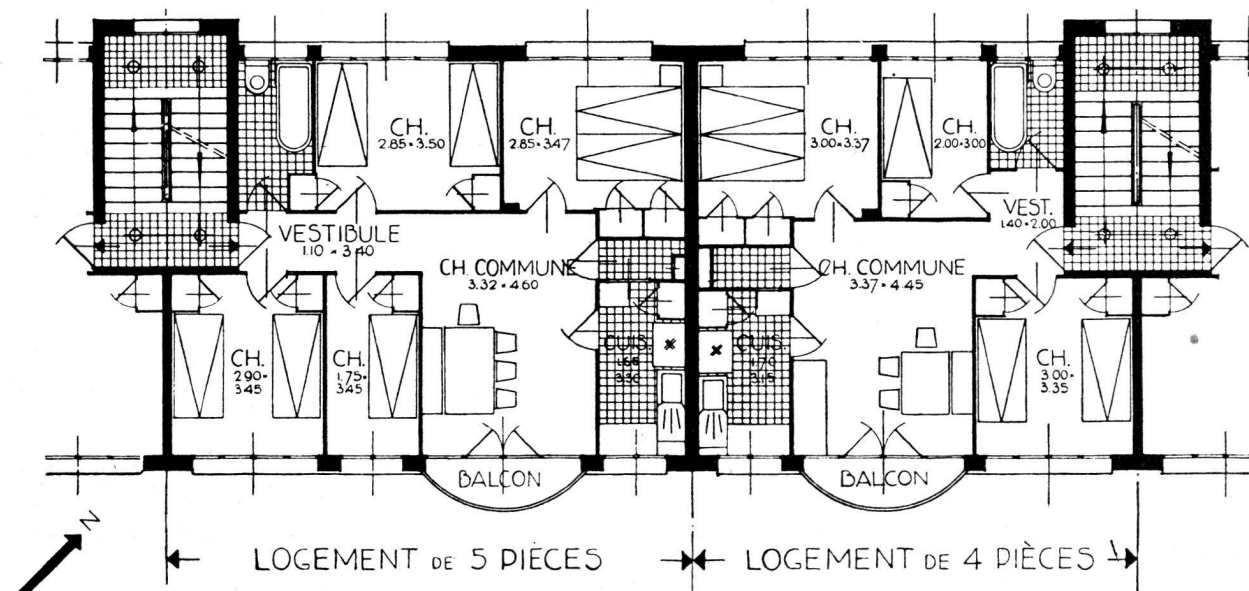
la Société coopérative d'habitation peut être fière d'avoir, par son enthousiasme et son activité, contribué à ce retour de la population citadine vers la clarté et la joie de la vie au grand air. Elle a rempli là un devoir d'urbanisme, c'est-à-dire un devoir social; et ne savons-nous pas que les questions morales et sociales ne peuvent être résolues qu'avec une nouvelle conception de l'urbanisme?



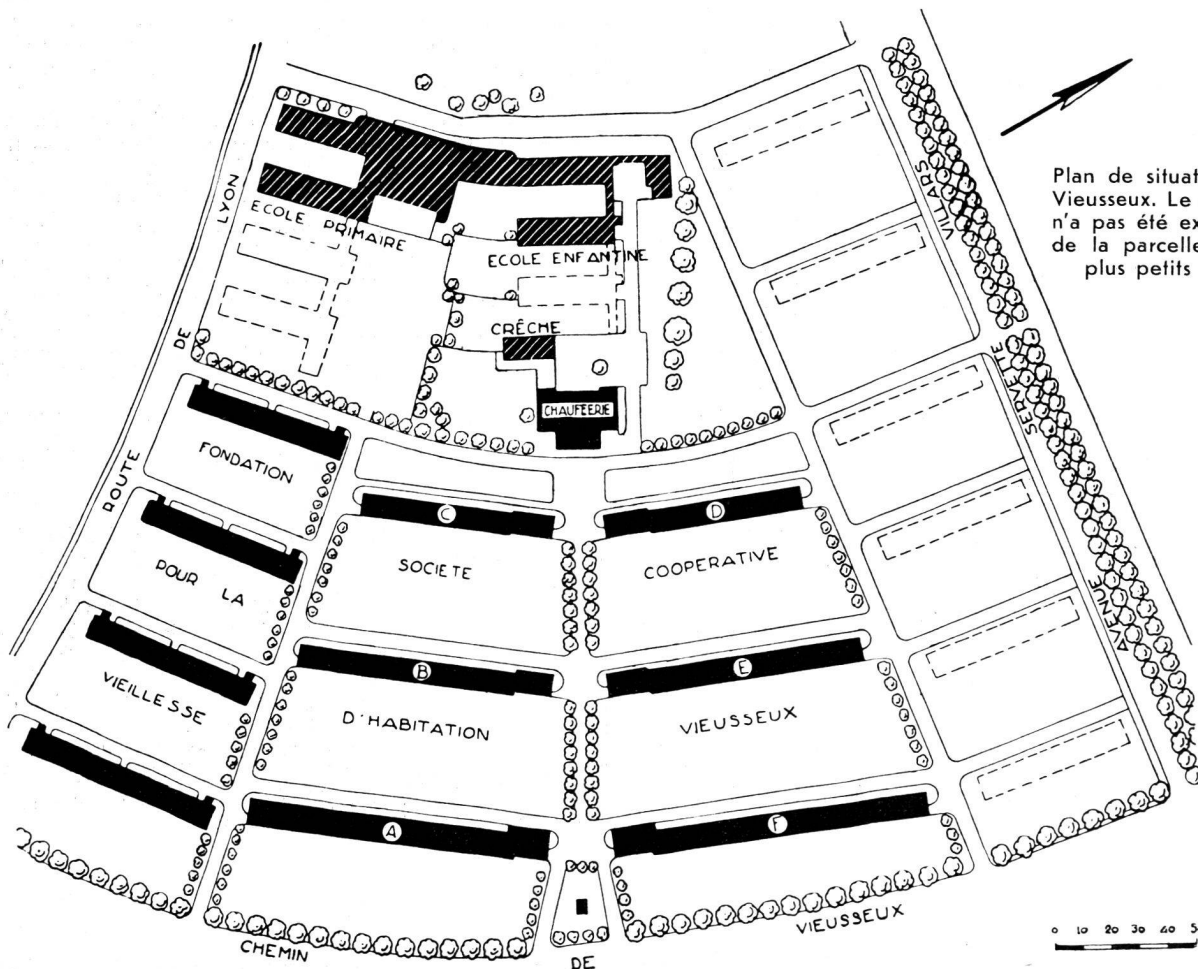
Plan du rez-de-chaussée et des étages du groupe A de la Cité-Vieusseux.



Plan du rez-de-chaussée et des étages du groupe B de la Cité-Vieusseux.



Plan des étages des groupes C et D de la Cité-Vieusseux.



Plan de situation de la Cité-Vieusseux. Le groupe scolaire n'a pas été exécuté. Au nord de la parcelle, six bâtiments plus petits sont prévus.