

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

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

**Band:** 26 (1954)

**Heft:** 11

  

**Artikel:** Le développement et l'importance économique et sociale de la construction de logements coopératifs et communaux

**Autor:** Peter, J.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124340>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.01.2025

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

toute vitesse. Nous n'en sommes plus à l'Etat libéral, hier encore tout-puissant. Mais il existe un fossé et il faut le combler. L'Etat social se fraie un difficile chemin, parmi d'innombrables embûches.

Se disant égalitaire, l'Etat libéral masquait la servitude économique des masses ; se prétendant national, il masquait l'asservissement économique de la nation. Il permettait à la classe économique dominante d'esquiver la responsabilité du pouvoir — laissée à tous les citoyens — tout en possédant la réalité.

Que de travail de tous, le bien-être de tous plaie institutions, les mœurs, la paix et la guerre, puissent être soumis à la loi unique et souveraine de la *répartition des capitaux engagés dans la production* suffit à dénoncer le caractère anormal de la société libérale.

Ne soyons pas surpris qu'elle ait constamment failli à sa tâche, quand il a été question de rendre leur logis aux populations frappées par les grands fléaux de ce temps.

Il faudrait construire dix fois plus et dix fois moins cher. Le mot d'ordre du logement pour tous n'est-il qu'un slogan de démagogues ?

Des hommes d'Etat, des fonctionnaires, des techniciens ont répondu non.

« En des lieux privilégiés, dit l'enquête dont nous parlons, s'élèvent des maisons neuves et propres, blanches sous le soleil. La presse mentionne de temps à autre des noms étranges et poétiques, noms de cités nouvelles, où l'homme pourra être homme. En Inde et au Pakistan, notamment, des projets grandioses ont été mis en chantier : Thal, Danodar, Faridabad, Chandigarh... »

Chandigarh est une de ces villes nouvelles dont tous les Neuchâtelois ont lieu d'être fiers. Mais, d'abord, il faut qu'ils sachent pourquoi ? Chandigarh est une ville créée de toutes pièces, comme la nouvelle capitale de l'Australie. Les plans de cette ville indienne ont été dessinés par Le Corbusier. Qui ne connaît Le Corbusier ? Ancien habitant d'une de nos grandes villes, il la quitta, il y a bien longtemps, à la suite d'un drame privé, ignoré de beaucoup de nos contemporains. Il se destinait à la musique. Sous l'experte direction d'un grand architecte parisien, il devint bâtisseur, mais d'une espèce si rare que, bientôt, son nom fut claironné à tous les horizons comme celui du rénovateur le plus audacieux de l'habitation humaine. Lénine,

qui avait longtemps vécu en Suisse, le fit appeler à Moscou pour établir les maquettes des bâtiments officiels du nouveau régime.

Les grandes villes françaises s'arrachèrent tour à tour les plans du constructeur. Marseille érigea sa « Cité radieuse », au bord de la mer... signée Le Corbusier. Et ainsi de suite, dans les grandes métropoles des deux Amériques... puis en Asie.

Chandigarh, dont Le Corbusier a dessiné les plans, est une ville créée de toutes pièces dans la partie du Penjab attribuée à l'Inde. Capitale surgie du sol, au contrefort de l'Himalaya, comme par un coup de baguette magique, elle abritera un demi-million de personnes. C'est sans doute la première ville du monde où l'architecte ait pu intégralement appliquer les règles de l'art et de la technique modernes, puisque tout était à faire.

La règle des 7 V (sept voies de communications) assure, par exemple, l'indépendance réciproque du piéton et de l'automobile. Les principales activités de la cité sont réparties sur sept réseaux distincts. Ainsi, les transports rapides, par autobus circulant à pleine vitesse, s'effectuent sur des autostrades installées au cœur même de la ville et où n'accède aucun piéton, car aucune porte de maison ne s'ouvre sur ces voies spéciales. D'autres routes sont réservées à l'activité commerciale, aux boutiques, aux marchés, aux cinémas, d'autres encore sont destinées à la jeunesse : écoles, terrains de sports. Les habitations donnent sur des surfaces plantées d'arbres, où ne s'effectue aucune circulation. Combien les habitants de nos vieilles villes d'Europe, constamment troublés dans leur repos et leur sommeil par l'irruption des bruits de la rue dans leurs demeures, peuvent envier l'innovation introduite à Chandigarh par le Neuchâtelois Le Corbusier. Cette ville de rêve n'est que l'exemple le plus frappant du « logement pour tous », tel qu'il se réalise dans les pays qui passent, aujourd'hui seulement, au stade industriel, avec un siècle de retard sur nous.

Nous verrons, dans la suite, ce que l'on peut néanmoins faire encore en Europe, où les problèmes se présentent sous d'autres faces. Ils sont loin d'être insolubles. Primo, il faut donner à l'habitant la volonté de construire, en lui montrant que c'est possible... car la maison pour tous n'est pas un leurre. C'est une tâche réalisable.

W. N.

## LE DÉVELOPPEMENT ET L'IMPORTANCE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COOPÉRATIFS ET COMMUNAUX

Résumé de l'exposé de M. J. PETER à la 1<sup>re</sup> Journée d'études et de discussion de l'Association suisse du C.I.R.I.E.C.

1. Dans notre pays, le standard du logement est généralement élevé. C'est pourquoi l'économie collective n'a déployé ses efforts et passé aux réalisations que relativement tard et dans une mesure plus modeste que dans la plupart des autres pays où les mauvaises conditions de logement ont obligé l'Etat de construire

lui-même des maisons. La Suisse est un des rares pays qui ne possèdent pas de réglementation nationale de l'habitation.

2. Le rapide accroissement de la population citadine au début du siècle et les deux guerres mondiales ont causé une pénurie de logements. Les premières constructions de maisons d'habitation basées sur les principes de l'économie collective et de l'utilité publique ont été l'œuvre dans plusieurs cités des associations de bienfaisance. Plus tard, et en particulier après les deux

guerres mondiales, ce sont les coopératives qui ont construit de nombreux logements. L'action coopérative dépendait cependant de l'octroi de capitaux par les communes et d'autres corporations ; elle pouvait alors se déployer avec un modique capital en parts sociales. Temporairement, la Confédération, les cantons et les communes ont accordé des subventions pour abaisser le coût de la construction ; elles ont ainsi encouragé la création de coopératives d'habitation. De 1942 à 1953, le quart de toutes les constructions a été l'œuvre des coopératives. En outre, quelques villes et grandes communes ont construit elles-mêmes des maisons d'habitation.

3. La construction de logements coopératifs et communaux se distingue dans son essence de la construction de logements privés. Ce n'est pas un investissement de capital, mais un service qui exclut la spéculation. On y évite l'augmentation continue des loyers. Les avantages que présente la construction collective de logements sont, avec le temps, de plus en plus évidents. Elle offre aux familles une plus grande sécurité parce qu'on ne peut pratiquement pas, sans raison, leur donner leur congé. Enfin, il faut mentionner que les communes et les coopératives prennent tout d'abord en considération les familles qui élèvent des enfants.

4. Parmi les deux formes collectives de construction de logements, la forme coopérative est de très grande importance, tant du point de vue de ses réalisations que du point de vue idéologique. Les coopératives de construction et d'habitation, dont les membres sont en même temps loueurs et locataires, ont la possibilité d'intéresser les membres à l'entreprise commune par l'administration démocratique et la discussion de problèmes concrets, et en même temps de créer un « climat » qui offre les meilleures bases possibles au sain développement de la famille.

Les coopératives qui ont construit des maisons avec l'aide des finances publiques se sont vu imposer certaines règles concernant l'élimination de la spéculation, la gérance et la location des logements. Il peut en

résulter dans la pratique des difficultés relatives aux droits statutaires des membres. Mais ces difficultés peuvent être adoucies parce que les efforts des coopératives concordent en principe avec ceux des autorités publiques.

5. La construction de logements par les communes elles-mêmes s'est révélée nécessaire parce que les coopératives, qui exigent de leurs membres une participation au capital, ne peuvent pas englober tous les économiquement faibles, ou parce que la diminution ou la suppression des subventions ne permet pas aux coopératives de fixer des loyers aussi bas qu'il le faudrait pour certains locataires. Les logements communaux exercent une fonction importante parce que, grâce à leurs loyers très bas, et tant qu'ils sont occupés par des personnes qui y ont vraiment droit, ils permettent d'éliminer des villes les logements malsains. Sans les habitations communales, les familles qui étaient menacées de se trouver sans toit n'auraient pas pu être logées lorsque régnait la pénurie de logements.

6. La situation actuelle accuse un ralentissement temporaire de la construction coopérative de logements dû à la suppression des subventions, tandis que le coût de la construction est toujours très élevé. Les plus anciennes coopératives tentent de surmonter les difficultés actuelles en entamant leurs réserves et en recourant à la possibilité d'obtenir des capitaux à bon marché. On essaie également, ici et là, d'abaisser le coût de la construction sans qu'en souffre la grandeur des locaux.

La construction collective de logements se révélera longtemps encore nécessaire. Le terrain devenu rare dans les villes, la surpopulation et les inconvénients de la spéculation foncière nous obligeront à trouver des solutions que seule permet l'économie collective. Aujourd'hui déjà, la construction privée d'habitations ne peut pas satisfaire les besoins de certaines catégories de locataires telles que les personnes âgées et les familles nombreuses. Les villes ne peuvent se développer sainement que conformément à un plan général et qu'avec l'intervention plus large des autorités.

## ASSOCIATION SUISSE D'ENTREPRISES DE CONSTRUCTION (A. S. E. S. C.)

L'assemblée générale de cette association avait choisi comme devise : « Le libre mouvement coopératif est décidé à résoudre surtout les problèmes sociaux, moraux et politiques. La coopération est donc le chemin le plus sûr, et le plus droit, vers la réalisation de la paix et de la fraternité. » (Giuseppe Mazzini.)

L'assemblée, qui eut lieu les samedi et dimanche 11 et 12 septembre, à Bâle, fut dirigée avec une tranquille assurance par le président H. Holdemann, qui fut lui-même secondé de la meilleure manière par l'excellent traducteur Jean Bärswil, de Lausanne.

L'A.S.E.S.C., dans la plupart de nos cités, travaille en étroite collaboration avec les sociétés coopératives de construction et d'habitation, et, de ce fait, il est de notre devoir, dans notre journal, de suivre son activité et son développement. Lors de la séance annuelle dont nous parlons, il a été porté à notre connaissance que les liens entre l'A.S.E.S.C. et l'Union suisse pour l'amélioration du logement, seraient encore resserrés, non seulement parce que notre union collabore avec

l'A.S.E.S.C., mais aussi parce que cette association fait partie désormais de notre U.S.A.L.

Son rapport annuel est riche en éclaircissements. Un léger recul du total des commandes peut être attribué au recul de l'activité de la construction coopérative elle-même : toutefois, les associations membres témoignent, dans le rapport des affaires qu'elles ont obtenues, de vues très différentes sur la question : car, de divers côtés, il est reconnu que cette activité s'est amplifiée, et, d'autre part, que ce recul n'est pas démontré d'une manière essentielle. Alors que l'ensemble des membres de l'A.S.E.S.C., durant l'année 1952, avaient enregistré un chiffre d'affaires total de 32 633 663 fr., en 1953 il n'atteignit qu'un total de 31 290 843 fr., soit 4 % de moins. La situation juridique de l'activité de la construction, qui a régné ces dernières années dans les coopératives d'habitation, a certainement eu une forte influence : cela apparaît nettement sur la place de Zurich où la construction coopérative de logements représentait, les autres années, jusqu'au 70 % de la