

# La place du logement dans la ville

Autor(en): **Gilliard, Frédéric**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 2

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100153>

## **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.

Anstrengungen auf bauliche Vereinfachung und Verbilligung der Wohnhäuser illusorisch. Einzelne Kantone und Gemeinden haben bereits in anerkennenswerter Weise eingegriffen; ihre Hilfe reicht aber nicht aus. Mit relativ geringen Mitteln könnte der Bund auf wirtschaftlich einwandfreie Art helfend eingreifen.

Der Vorschlag des Verbandes geht dahin, dass der Bund in grösserem Umfange Hypotheken im II. Rang für die Erstellung kleiner und billiger Wohnungen beschaffen würde in der Höhe von 20 Prozent der Baukosten, incl. Landwert und innert einer Belehnungsgrenze von 85 Prozent. Rechnet man mit einem durchschnittlichen Erstellungswert solcher billiger Wohnungen von 5—6000 Fr. pro Zimmer und somit von 15—20 000 Fr. pro Wohnung, so würde die II. Hypothek einen Aufwand von 5—4000 Fr. pro Wohnung erfordern. Nimmt man an, dass in der Schweiz 1000 Kleinwohnungen fehlen — diese Summe wurde in den spätern Mitteilungen auf mindestens 2000 angegeben — so wäre eine Summe von 5—4 Millionen Franken für II. Hypotheken erforderlich.

Um den Zweck zu erreichen, muss diese hintere Hypothek zu niedrigerem Zinsfuss gegeben werden, als sie auf dem freien Geldmarkt erhältlich wäre. Der Zins sollte auf 3 oder 4 Prozent festgesetzt werden, wozu 1—2 Prozent Amortisation treten könnten. Eine Zinssteigerung von 1 Prozent würde für den Bund eine Einbusse von 30—40 000 Fr. bedeuten, 2 Prozent sonach Fr. 60—80 000. Dazu wären gelegentliche Kapitalverluste zu rechnen, die aber kaum gross sein werden, da die Darlehen nur für billige Wohnbauten und gegen Amortisa-

tionshypothek gegeben würden. Dass Sicherungen gegen spekulative Ausnutzung der Bauten getroffen werden müssten, würde dem Zweck entsprechen. Der Verband hat auch die Prüfung der Frage angeregt, ob nicht die sich ergebende relativ geringe Einbusse von Fr. 30—80 000 — im Falle der Verdoppelung der Beträge würde sich die Belastung des Bundes entsprechend erhöhen — zu Lasten der Bundes-Ausgaben für Bekämpfung der Tuberkulose verbucht werden könnten; diese betragen 1923 1,25 Mill. Fr. Gesunde und billige Wohnungen für die minder bemittelten Bevölkerungskreise vermögen im Kampfe gegen Tuberkulose vorbeugend zu wirken.

Der Bund wird an seine Mitwirkung gewisse Minimalforderungen stellen müssen. Voraussetzung wäre, dass die Darlehen auf Städte und Gemeinden beschränkt werden, die nachweislich unter Kleinwohnungsnot leiden, worunter Wohnungen von 1—4 Zimmern oder kleine Häuser einfachster Bauart mit 4, höchstens 5 Zimmern und etwas Gemüseland verstanden werden. Die Bauausführung soll solid, jedoch einfach und im inneren Ausbau bescheiden sein. Die Baugenossenschaften sollen sich mit 10—15 Prozent Eigenkapital beteiligen; bauen sie unter Gewinnverzicht, so dürfte sich eine Bevorzugung rechtfertigen. Familien mit kleinem Einkommen und mit Kindern wären bei der Vermietung der subventionierten Wohnungen zu bevorzugen.

Dies der wesentliche Inhalt der Eingabe vom August 1925. Der Verband hat sich dem Bunde wünschendenfalls für die Verteilung der Gelder zur Verfügung gestellt. (Schluss folgt).

## La place du logement dans la ville

par Frédéric Gilliard, architecte, Lausanne,  
secrétaire de la section romande de l'Union suisse  
pour l'amélioration du logement.

La maison du bourgeois du XVI<sup>e</sup> siècle, qui tient encore son rang dans quelques-unes de nos vieilles rues, est définitivement déchu de son rôle. Elle conciliait deux aspects de la vie du citoyen qui ne se concilient plus maintenant: la vie privée et la vie publique. Si la loi de la famille demeure immuable, quoique de moins en moins austère, la loi du travail a changé. Ces deux lois s'accordent de plus en plus difficilement. Il a fallu départir à chacune son empire et, tandis que celui de la famille se resserre d'une manière inquiétante, nous voyons celui du travail bruyant et fiévreux s'étendre de jour en jour. Le commerce, débordant de la boutique, trop étroite, a envahi la maison d'étage en étage. La famille a dû déloger et aller s'établir en banlieue, selon ses goûts et ses moyens. Mais, dans la banlieue même, le logement a trouvé sa place prise par l'industrie ou compromise par la rapacité des spéculateurs qui s'étaient emparés du sol.

Les municipalités se sont efforcées, depuis longtemps, de régler cet exode de la population citadine vers la banlieue, de le faciliter. Mais la plupart des mesures ont été prises trop tard, au fur et à mesure des nécessités, sans rechercher l'origine de ces nécessités. On a endigué le courant sans remonter à la source.

Les causes de la crise du logement que l'on vient à peine de conjurer ne sont pas toutes dans la guerre, comme on le croit volontiers, il y en a d'antérieures, de très réelles, les plus profondes peut-être. Il y a plus de quinze ans qu'un Schulze-Naumburg nous signalait les dangers résultant de l'accroissement désordonné des villes. Il a prédit qu'il en résulterait des conditions d'existence illogiques et indignes de l'humanité (für die Menschheit unwürdige und unzuweckmässige Zustände). Pour moi, la guerre a fait passer de l'état latent à l'état

aigu des maux dont nous souffrions plus ou moins consciemment. Si le logement nous a fait défaut, c'est que nous y avons pourvu, depuis longtemps, d'une manière insuffisante et défectueuse, c'est que nous avons oublié ce qu'est le logement, ce qu'il doit être.

Le logement, c'est la famille, et la famille c'est le logement. Il y a là une identité presque absolue. Nous l'avons faussée.

La famille a créé le logement, l'a déterminé en ses formes et ses dimensions. Il faut, actuellement, que ce soit la famille qui s'adapte au logement que nous sommes obligés de lui octroyer arbitrairement, de lui mesurer parcimonieusement. Il y a un renversement des choses trop saisissant pour qu'on n'en cherche pas la raison.

Dans un plaidoyer en faveur de la cité-jardin, M. Camille Martin a dit: «La cité-caserne est aujourd'hui le produit le plus caractéristique de la civilisation capitaliste». Demandez au locataire qui entasse sa famille dans un appartement trop exigü ce qu'est un capitaliste? Il désignera son propriétaire qui vous renverra à son banquier. On est toujours le capitaliste de quelqu'un. Qui-conque capitalise est capitaliste. Tout est dans le but, tout est affaire de proportion. Celle-ci est bien difficile à établir.

Sous le nom de capitalisme, le sentiment populaire qui affectionne les formules vagues et sonores, voudrait condamner beaucoup de choses: cette mentalité qui fait voir, dans le gain considéré en lui-même, un but, dans l'argent, une valeur autre que celle du travail, cette tendance à substituer des intérêts privés de coteries à des intérêts généraux, à faire du capital, serviteur de la société, son maître.

(fin)

Mais si nous envisageons, de ce point de vue, la place faite au logement dans la ville, nous devons reconnaître que, depuis trop longtemps, cette place n'est plus déterminée par des raisons supérieures qui s'inspirent des besoins, des aspirations essentielles de la communauté. Les droits fondamentaux de la cité le cèdent aux droits particuliers des citoyens trop préoccupés de leurs avantages matériels immédiats. Aussi la physionomie de nos villes est-elle empreinte d'un froid positivisme. Elle sort, informe et tourmentée, de toutes ces compétitions d'intérêts que de pauvres règlements s'efforcent de concilier. Elle dit trop franchement ce qu'elle doit dire pour que nous ne le comprenions pas.

Le développement acquis par nos villes ne résulte pas d'un effort collectif un vue d'un intérêt commun, mais plutôt de la poussée simultanée d'une foule d'intérêts individuels. Si le résultat est le même en grandeur, il ne l'est pas en valeur.

La maison, dite locative, la maison-caserne, qui, par sa disposition cellulaire, semblerait être le type d'une entreprise collective, est, de toutes les formes de l'habitation, celle qui s'est le mieux prêtée à la spéculation privée. Elle n'est pas calculée seulement pour satisfaire aux besoins du locataire mais aussi, et surtout, pour assurer un profit au propriétaire. Celui-ci est, évidemment, préoccupé de débiter son cube de construction en le plus grand nombre possible de pièces dont il tire le plus haut rendement. C'est logique, puisqu'il fait une affaire. Il y est encouragé par l'indifférence de l'habitant des villes pour son logement, par son manque d'initiative. Nous avons eu le logement que nous méritons.

Sans entreprendre, une fois de plus, le procès de la maison locative, je ne puis me dispenser de signaler l'influence déprimante qu'elle a exercé sur nos populations, sur les mœurs et sur les goûts.

L'indifférence qu'ont trop de gens pour le milieu, pour le cadre offert à leur existence journalière résulte directement des conditions d'habitation qui sont universellement banales et uniformes. Les deux extrêmes sont le «palace» et la maison ouvrière, deux genres de casernes d'où sortent le cosmopolitisme mondain, l'internationalisme de l'ouvrier.

Les villes ont abattu leurs remparts, mais elles ont laissé s'élever, à leur place, une autre barrière qu'il sera plus difficile de franchir: c'est celle qui résulte du prix excessif du terrain à bâtir, dans une large zone qui les entoure de toute part.

Ici se pose un dilemme dont il sera malaisé de sortir: ou bien sanctionner les droits acquis au détriment de la communauté, faire supporter à tous les conséquences d'un état de choses qui nous lie pour un long avenir, ou bien imposer les droits de la communauté et léser, par conséquent, ceux qu'une minorité s'est arrogés. Le premier parti est inadmissible; l'application du second se heurte à des impossibilités. Pour ne citer que quelques-unes des mesures qui ont été proposées je mentionnerai celles que préconise, en France, M. Benoit Levy.

1°. la taxation des terrains destinés à la création ou au développement des villes,

2°. l'achat de ces terrains au taux fixé par la commune ou par des offices fonciers communaux,

3°. l'établissement de servitudes interdisant ou limitant la construction sur ces terrains.

L'application de ces mesures se heurte, dans la zone où la spéculation a déjà fait son œuvre, à des difficultés insurmontables. La taxe des terrains, à un prix permettant aux communes de les acquérir et de les revendre, sans trop de perte, pour la construction de logements, équivaldrait à une expropriation. L'opération serait ruineuse, aussi bien pour les propriétaires que pour les communes, et dépasserait de beaucoup les ressources

financières de ces dernières. Là où le mal est fait, on ne peut que l'atténuer en imposant des servitudes de hauteur pour les constructions. Par contre, les mesures précitées devraient être adoptées partout où le terrain est encore à un prix abordable pour les habitations modestes. Les communes pourraient se réserver ainsi, à des conditions relativement avantageuses, des espaces dont elles disposeraient entièrement. Sans aller jusqu'à vouloir créer, comme cela s'est fait en Angleterre, une zone d'isolation continue autour des villes, on ménagerait des îlots aussi nombreux que possible qui échapperaient à toute spéculation et permettraient aux municipalités d'exercer une action régulatrice sur les prix des autres terrains. Il suffit d'avoir constaté, au cours de cette dernière crise, l'action bienfaisante qu'ont pu exercer les communes en cédant des terrains gratuitement ou à un prix modique aux entreprises de construction de logements économiques, pour souhaiter qu'elles usent largement de ce moyen. Je persiste à croire qu'il faudrait, non seulement étendre les propriétés communales, mais les rendre inaliénables. L'application du droit de superficie permettrait de les utiliser pour la construction, tout en réservant l'avenir.

Pour le moment, il faut faire le bilan du passé puisque nous devons l'accepter. Avant d'entreprendre aucune amélioration il conviendrait de fixer, de stabiliser l'état de choses actuel pour l'empêcher de s'aggraver. Il s'agirait donc de dresser un exact inventaire des terrains disponibles pour la construction et de leur valeur vénale. On procéderait à l'établissement de zones dans lesquelles la hauteur des constructions serait déterminée en proportion du prix des terrains pour permettre de mettre ceux-ci en valeur, tout en limitant le champ de la spéculation. Plusieurs de nos villes ont procédé déjà de cette manière à l'établissement de zones que j'appellerai des zones de défense.

Je ne puis que signaler, ici, l'importance d'un plan d'extension rationnel et l'influence très directe qu'il peut exercer sur l'habitation en lui réservant de l'espace, des accès faciles et en déterminant aussi, dans une certaine mesure, sa forme.

Une crise a été conjurée, il s'agit d'en éviter le retour. Notre effort ne doit pas faiblir. De grands sacrifices sont nécessaires pour rendre au logement la place qu'il a perdue dans nos villes, d'assurer cette place pour l'avenir. Ces sacrifices, nous les demandons à l'individu, d'une part, à la communauté, de l'autre. L'individu renoncera à cet individualisme mesquin et faux qui l'a fait s'isoler, aussi bien dans son appartement que dans sa villa. La nécessité l'oblige à s'approcher de son voisin, à marcher avec lui, épauler contre épauler, à la conquête de son logement. La maison familiale en rangée traduit admirablement cet effort collectif, elle symbolise l'individualisme discipliné du citoyen, conscient et respectueux de l'individualisme supérieur de la cité. Mais c'est à la communauté à déblayer le terrain pour le rendre largement accessible à la vraie demeure du citoyen qui est la maison familiale.

Au XIII<sup>e</sup> siècle, comme de nos jours, des causes assez différentes produisent un même effet. Cet effet s'indique en un mot: coopération.

En rangs serrés, s'étayant les uns les autres, très semblables, les maisons bourgeoises du XIII<sup>e</sup> siècle ont formé des rues, ont formé des villes, armée immobile et bruyante érigeant en guise d'étendard le beffroi de la maison commune.

En rangs serrés, s'étayant les unes les autres, très semblables, les maisons des cités-jardins forment des rues, forment de petites villes ouvertes et riantes. Ce sont les avant-gardes pleines d'entrain et de vie d'une

armée qui s'en va assiéger la grande ville massive et tapageuse.

Sans être utopiste, on peut avoir foi dans les cités-jardins, dans leur pouvoir éducateur. Il n'est pas nécessaire d'en créer de toutes pièces. Il faudrait se contenter déjà d'en appliquer les principes aux groupes de logements plus restreints que nous sommes appelés à construire. Nous ferons pénétrer ainsi, peu à peu, dans la ville une vie nouvelle en même temps qu'un esprit nouveau.

La place faite au logement dans la vie moderne dépend moins, moralement, de la volonté et du devoir de l'Etat que de celui du citoyen, elle dépend moins matériellement, de la discipline et de l'épargne de l'Etat que de la discipline et de l'épargne du citoyen, épargne qui pourrait être utilement placée dans les sociétés coopératives d'habitation qui ont réalisé déjà des cités-jardins florissantes dans la plupart de nos villes. Les faits seront plus éloquents que tous les plaidoyers.

### Behördliche Maßnahmen. - Mesures officielles.

Winterthur. In der städtischen Abstimmung vom 6. Dezember 1925 wurde der stadträtliche Antrag betreffend Einlage von Fr. 100 000 aus dem Reingewinn der städtischen Rechnung pro 1924, in einen Wohnungsbaufonds, angenommen.

Kilchberg. Die Budgetgemeinde vom 20. Dezember 1925 nahm nach lebhafter Diskussion den Antrag des Gemeinderates auf Gewährung einer Subvention von Fr. 150 000 in Form einer II. Hypothek an die Baugenossenschaft Kilchberg an. Auf Grund seiner Untersuchungen stellte der Gemeinderat fest, dass in Kilchberg keine eigentliche Wohnungsnot, wohl aber Mangel an billigen Wohnungen besteht. Dank diesem Entgegenkommen werden drei Mehrfamilienhäuser zu sechs Wohnungen mit je 5-4 Zimmern und 8 Einfamilien-Reihenhäuser mit 5 Zimmern erstellt werden können. Bei einem Kapitalvorgang von 60 Prozent werden für die ersteren bis 50, bei den letzteren bis 20 Prozent der totalen Baukosten in Form einer II. zu 4 Prozent verzinslichen Hypothek seitens der Gemeinde übernommen.

Die Gewährung des Darlehens erfolgt unter folgenden Bedingungen:

- a) Bleiben die Erstellungskosten unter dem Voranschlag so ist das Darlehen entsprechend herabzusetzen. Bei Ueberschreitung des Voranschlages erhöht sich dagegen der festgesetzte Höchstbetrag (30%) auch dann nicht, wenn damit die Belehrensgrenze von 90% des Anlagewertes nicht erreicht werden sollte.
- b) Die Bauten sind solid und zweckmässig zu erstellen und einwandfrei zu unterhalten. Sämtliche Arbeiten und Lieferungen für die Bauten sind der freien Konkurrenz im Kanton Zürich unterworfen, wobei ortsansässige solvente Handwerker unter gleichen Bedingungen den Vorzug erhalten.  
Der Gemeinderat beaufsichtigt die Arbeitsvergebung, die Bauausführung und die Instandhaltung. Es sind ihm die Baupläne nebst Baubeschrieb, Kostenvoranschlag, Finanzprogramm und Mietzinsberechnungen zur Genehmigung einzureichen.
- c) An das Darlehen ist nach Ablauf von 5 Jahren seit der Errichtung der II. Hypothek jährlich eine Amortisation von 1% der Kapitalsumme zu leisten.
- d) Das Darlehen kann die Gemeinde erstmals nach Ablauf von 10 Jahren, und die Schuldnerin jederzeit nach vorangehender, sechsmonatlicher Kündigung zurückverlangen, bzw. zurückbezahlen.

Bei unpünktlicher, nicht im Verfallmonat geleisteter Verzinsung und Amortisation, bei unpünktlicher Verzinsung der Kapitalvorstände, bei mangelhafter Instandhaltung des Unterpfandes oder bei Umgehung der vertraglichen Vereinbarungen ist die Gemeinde jederzeit, d. h. auch vor Ablauf von 10 Jahren zur Kündigung auf 6 Monate berechtigt.

- e) Das Darlehen wird ausbezahlt zur Hälfte nach Eindeckung der Bauten und zur andern Hälfte nach Vollendung, bzw. Ablauf der Frist zur Anmeldung der Bauhandwerkerpfandrechte und der Grundpfandverschreibung.
- f) Die Wohnungen sind in der Regel nur an Schweizerbürger und in erster Linie an weniger bemittelte, in Kilchberg b. Z. Niedergelassene zu vermieten. Die Mietzinse dürfen die Selbstkosten der Baugenossenschaft, einschliesslich der Verzinsung und einer angemessenen Amortisation nicht übersteigen.
- g) Das Genossenschaftskapital darf im Maximum mit 4% verzinst werden. Die von der Genossenschaft erstellten Gebäude müssen unveräusserliches Eigentum derselben bleiben. Vorbehalten dabei bleibt eine besondere Abmachung mit dem Gemeinderat in Bezug auf den allfälligen Verkauf der Einfamilien-Reihenhäuser.
- h) Der Gemeinderat hat Sitz und Stimme im Vorstand der Genossenschaft. Allfällige Statutenänderungen und die Jahresrechnung sind erstem zur Genehmigung vorzulegen. Bezüglich eines allfälligen weiteren Entgegenkommens seitens der Gemeinde in Bezug auf die Zuleitung von Gas und Wasser, die Kanalisationsbeiträge u. s. w. behält sich der Gemeinderat Prüfung nach Eingang der def. Baupläne vor.

Neuhäusern. Der Einwohnerrat hat der nachfolgenden Initiative mit Mehrheit zugestimmt, und den Gemeinderat beauftragt, eine Vorlage auszuarbeiten, in der die Art und Weise der Förderung des Baues von Kleinwohnungen, sowie deren finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde klar umschrieben sind und sie der Gemeinde zum Entscheide zu unterbreiten.

«Die unterzeichneten, in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigten Aktivbürger der Gemeinde Neuhäusern stellen hierdurch in Anwendung von Art. 14 der Ortsverfassung folgendes Initiativ-Begehren:

Im Hinblick auf die im Kanton Schaffhausen gänzlich aufgehobenen Bundesvorschriften über den Mieterschutz, sowie auf die Tatsache dass seit geraumer Zeit in der Gemeinde wieder ein empfindlicher Wohnungsmangel besteht, und fortgesetzt zu ungesunden Mietzinsteigerungen ausgenutzt wird, sind die Gemeindebehörden beauftragt, unverzüglich den Bau von billigen Kleinwohnungen in der Gemeinde an die Hand zu nehmen oder zu fördern. Dieses Ziel ist anzustreben:

- a) durch den Eigenbau von Kleinwohnungen seitens der Gemeinde, in der Meinung, dass die erstellten Gebäude mit oder ohne Grund und Boden zu den Selbstkosten an Interessenten veräussert werden können, oder
- b) durch Gewährung von zweiten Hypotheken zu einem mässigen, höchstens den Selbstkosten entsprechenden Zinsfuss, an Ersteller von Kleinwohnungen (Private oder Genossenschaften), oder
- c) durch Leistung von Bürgschaft für in zweiter Hypothek sicherzustellenden und mässig zu amortisierenden Darlehen von Bankinstituten und Drittpersonen an Ersteller von Wohnhäusern mit billigen Kleinwohnungen (Private oder Genossenschaften), oder
- d) durch Ausrichtung von Subventionen an die Ersteller von Kleinwohnungen.

Es können mehrere dieser Lösungen gleichzeitig angewendet werden.

Den interessanten Aeusserungen des Gemeinderates über die gestellten Vorschläge entnehmen wir folgendes:

- a) die Initianten sehen im kommunalen Wohnungsbau die schnellste und sicherste Abhilfe und es ist ihnen zuzugeben, dass die Gemeinde durch Erstellung von Mehrfamilienhäusern dem Mangel an Kleinwohnungen am schnellsten und wirksamsten abhelfen könnte. Da aber der Bau von Einfamilienhäuschen, welche am leichtesten abzusetzen wären, zu kostspielig wäre, kommen somit nur grössere Bauten in Betracht. Letztere würden aber für die Gemeinde unerschwingliche Mittel investieren. Zudem wären diese Bauten schwer verkäuflich, müssten somit von der Gemeinde verwaltet werden und würden erhebliche jährliche Aufwendungen erfordern.