

# Groupe de logements pour familles nombreuses : construit par la Société coopérative de Bienne

Autor(en): **Lanz, Ed.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1 (1928)**

Heft 7/8

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-118893>

## **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.

# L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

REDACTION: GENÈVE  
10, BOULEVARD DE TRANCHÈS  
CAMILLE MARTIN, ARCHITECTE

PRIX D'ABONNEMENT  
FRS. 6.—  
POUR L'ÉTRANGER frs. 8.50

EDITION ET ADMINISTRATION: ZURICH  
EDITION NEULAND S. A., Bäckerstr. 38  
TÉLÉPHONE SELNAU 13.44 - CHÈQUE POSTAL VIII 851



Vue des jardins

## Groupe de logements pour familles nombreuses; construit par la Société coopérative de Bienne

Ed. Lanz, Architecte, Bienne.

### Introduction

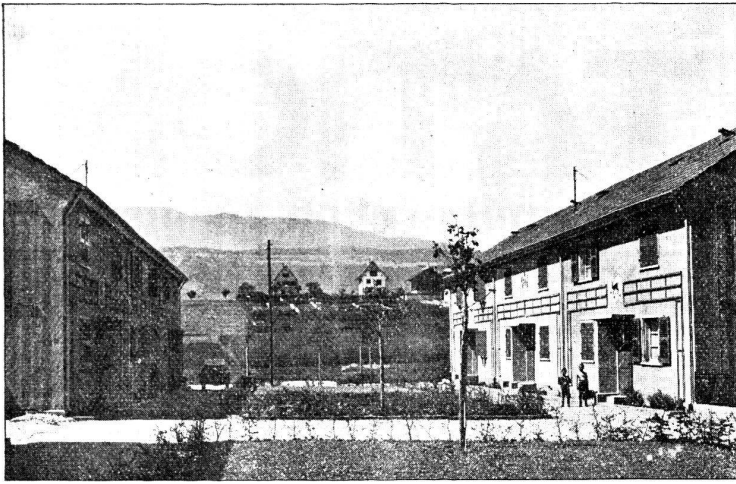
La question du logement s'est posée partout où se sont constituées des agglomérations urbaines, partout où apparaît, dans les villes, petites et grandes, une catégorie de population qui vit exclusivement du produit de son travail. Il y a pénurie de logement lorsque la demande est supérieure à l'offre.

L'ancienne Rome, le Paris du Moyen-Age et les villes modernes, petites et grandes, en ont fait l'expérience. Le logement est produit en grande partie par l'initiative privée qui cherche avant tout, comme il convient, à rentrer ses capitaux et à réaliser des bénéfices; l'industrie du bâtiment alimente cette production, elle est elle-même au service de la spéculation en terrain et en bâtiments. Le logement est soumis comme l'homme, à la loi du temps. Il vieillit avec les années. Les exigences et les habitudes des preneurs se modifient, le standard de vie change. On crée donc sans cesse de nouveaux logements pourvus de perfectionnements que nos prédécesseurs

n'ont pas connus. Mais les anciennes demeures restent quand même sur le marché, elles diminuent de valeur et parfois de prix; elles continuent à abriter des êtres humains, mais les anciens occupants sont remplacés par des locataires d'une autre catégorie.

Il en fut ainsi dans tout les temps; on est habitué à considérer cet état de chose regrettable, comme tout naturel, de même que nos grands-pères admettaient, sans en être autrement affectés, dans leur conscience, la journée de travail de douze heures pour des enfants, et bien d'autres tares sociales.

On a déterminé les conditions minima qui doivent être imposées aux logements au point de vue de la sécurité et de l'hygiène. On a élaboré des plans d'extension destinés à assurer une circulation facile dans les villes et à donner aux quartiers d'habitation un aspect convenable. Tout le reste a été abandonné au hasard, à l'évolution naturelle des choses. On n'a pas songé au fait que l'intervention de l'homme dans la nature produit souvent des résultats désastreux.



**Vue de la cour**

On commence à se rendre compte aujourd'hui que la question du logement est à la base même de l'urbanisme (le problème de la circulation lui est subordonné) et qu'elle ne peut être résolue par le hasard ou par l'initiative privée, laissée à elle-même. Sans même être partisan de la socialisation du commerce des logements et de l'industrie des bâtiments, on doit reconnaître que, dans l'intérêt de ceux qui ont besoin de logements, il est nécessaire d'organiser de façon rationnelle cette production. La collectivité a le devoir d'assurer à chaque individu, non seulement un abri, mais un logement digne d'un être humain, un véritable foyer, dans le sens que l'on donne aujourd'hui à ce terme. Chacun sait qu'une demeure convenable est la condition nécessaire d'une vie vraiment morale, comme l'ont compris Pestalozzi et bien d'autres après lui. On ne peut donc plus reléguer toujours les mêmes personnes dans les logements dépréciés, ne répondant plus aux exigences normales et tolérées par la police sanitaire, à contre-cœur.

Ce sont d'ailleurs précisément les familles qui auraient le plus besoin d'avoir un logis ensoleillé et bien conditionné, qui sont obligées d'habiter des demeures sombres et peu pratiques.

Comme ces familles ne peuvent trouver de logements répondant à leurs besoins et à leurs ressources, il faut que la société leur vienne en aide d'une façon ou d'une autre. C'est là un postulat, non seulement de la politique socialiste, mais de la politique bourgeoise, qui doit être placé au même rang que d'autres articles du programme de prévoyance sociale. Les administrations de l'État et des communes s'efforcent aujourd'hui de panser et de guérir ceux qui ont été blessés dans le combat de la vie; elles vont même plus loin puisqu'elles cherchent à atteindre les maux sociaux à leur racine et à prendre à leur égard, en temps voulu les mesures préventives nécessaires. Les collectivités ne peuvent à l'avenir se désintéresser de la question des logements des familles qui se trouvent dans une situation économique défavorable. Les mesures qu'elles prendront à cet égard paraîtront un jour aussi naturelles que les interventions des pouvoirs publics pour diminuer les ravages causés par la tuberculose ou d'autres maladies.

#### Anciennes méthodes, nouvelles méthodes

Pour remédier aux défauts de la situation actuelle, il faut tout d'abord obtenir que les vieux logements qui ne répondent plus aux exigences actuelles soient démolis ou transformés peu à peu et qu'ils soient remplacés par des bâtiments d'habitation adaptés aux besoins et aux ressources des classes de conditions modestes.

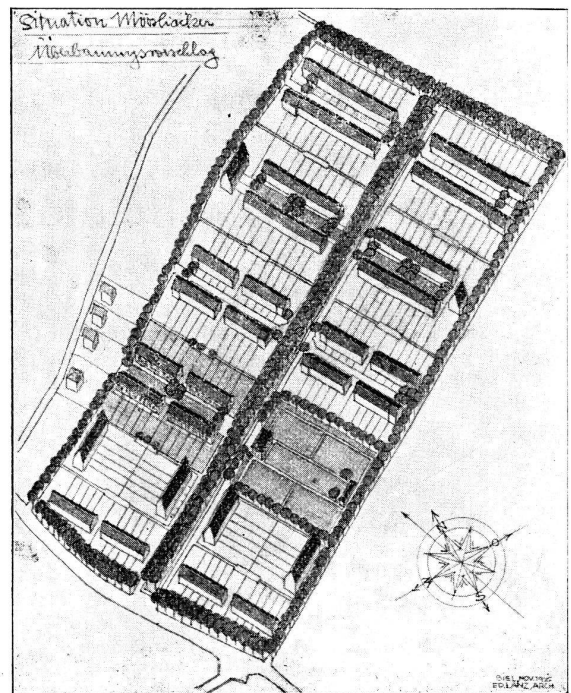
Le moyen le plus sûr d'arriver à ce but consiste à construire de petites habitations collectives selon la formule coopérative. De cette façon l'occupant du loge-

ment, qui n'a pas le moyen d'en être propriétaire, a néanmoins une part de propriété et — ce qui est plus appréciable encore — il a un droit imprescriptible de rester dans sa demeure aussi longtemps que cela lui convient; il est intéressé à entretenir et à embellir son logement, il y est véritablement attaché.

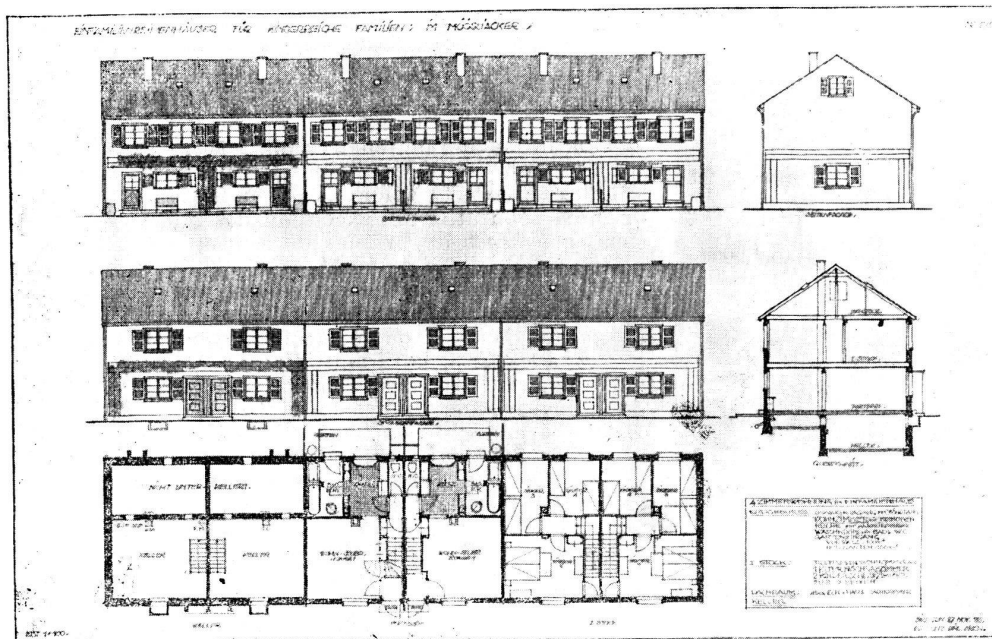
L'expérience prouve que les logements communaux que l'on a édifiés autrefois et même de nos jours, dans des périodes de crises, n'offrent pas les mêmes avantages. La commune qui construit prend simplement la place du propriétaire privé. Les locataires des logements communaux sont placés vis à vis de l'administration publique exactement dans la même situation où ils de trouvaient à l'égard du particulier qui possédait leur maison. Ils ne se sentent pas davantage chez eux.

La société coopérative qui construit peut chercher à répondre aux besoins particuliers de ses membres sans cependant céder à toutes les fantaisies individuelles et sans uniformiser à l'excès les formes de logements.

Par son caractère autonome, elle développe chez ses membres l'esprit d'organisation et remplit un but éducatif comme toute autre société organisée sur les mêmes bases.



**Plan de parcellement**



**Plans et façades  
des maisons**

**Un pas en avant**

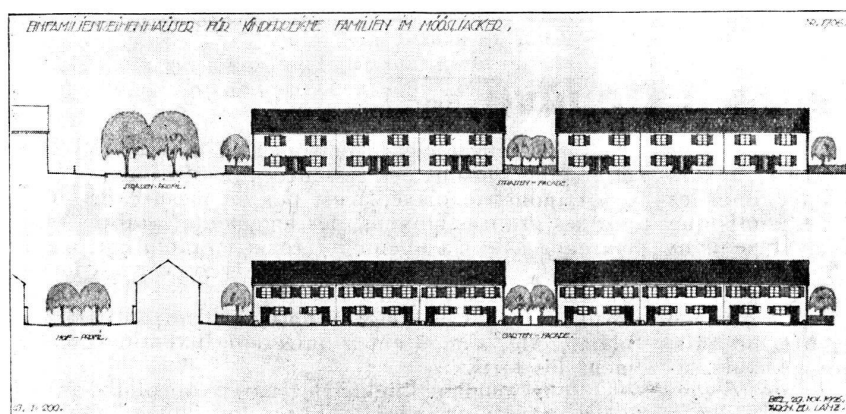
Une ville industrielle de 40.000 habitants environ souffre comme beaucoup d'autres, de la pénurie de logements. Comment se présente la situation? Les habitants ont tous un lit où reposer leur tête, c'est entendu. Les classes plus ou moins aisées sont logés dans des quartiers avenants; les classes dont des ressources sont faibles, dans lesquelles se trouvent généralement le plus de familles nombreuses, trouvent un abri dans les vieux quartiers où les logements sont à bas prix, et dans les casernes locatives des nouveaux quartiers, où ne se riquerait pas les gens bien: certaines familles ont du se réfugier dans des baraques de fortunes édifiées après la guerre.

Cette situation ne frappe pas les yeux de tout le monde; elle apparaît cependant clairement dans les documents statistiques.

Dans la période d'après guerre, on a beaucoup construit à l'aide de subventions et par d'autres moyens. La crise du logement est donc moins intense. La Feuille d'Avis annonce des appartements vacants. Dans l'esprit de beaucoup de gens la crise est surmontée. Et pourtant ceux là même qui auraient besoin d'un réconfort dans la vie, après les difficultés de la journée, sont entassés dans de vieilles demeures sombres, dans des casernes sinistres, comme naguère. Des familles qui ne savent pas ce que c'est qu'un véritable logement végètent dans des baraques; d'autres qui ont une troupe d'enfants sont repoussés de toute part.

A peu de distance d'un quartier de baraques, la commune de Bienne possède un terrain de 70.000 m<sup>2</sup>, environ, s'étendant dans une sorte de combe qui a été drainée, et qui a été en partie comblée; le terrain a été pourvu d'une voie d'accès et de canalisations, conformément à un plan d'extension très simple. Une allée principale divise le territoire dans sa longueur en deux parties, déterminant de chaque côté 12 parcelles d'environ 70 m. x 80, sur chacune desquelles on peut construire 20 à 50 maisons familiales, le long de rues ou de cours latérales. Bien entendu ces maisons seront très basses; elles seront accompagnées de jardins de 100 m<sup>2</sup> auxquels peuvent venir s'ajouter d'autres parcelles qui seront mises en location. Chaque groupe est séparée de son voisin par un chemin de dévestiture dans lequel se trouvent les fosses desservant les habitations. Il forme à lui seul un petit ensemble qui être traité de façon à présenter une certaine unité.

Un premier groupe a été construit pour fournir des logements aux familles nombreuses. Il se compose de maisons familiales formant 4 blocs; les maisons entre-bâties ont quatre chambres; les maisons d'angle ont, en plus, une mansarde. Le plan adopté répond aux besoins spéciaux des habitants: il simplifie le travail de la ménagère et lui permet de surveiller facilement ses enfants. Des dispositions particulières ont été prises pour tenir compte de la nécessité de procéder à des lessives fréquentes et abondantes. Les maisons s'élèvent des deux côtés d'une cour. Avant de pénétrer dans la cham-



**Façades du groupe vue  
de la cour et des jardins**



### Pose d'encadrements de fenêtres moulés par avance en une seule pièce

(Ce système économique a déjà été utilisé par des coopératives d'habitations de Bâle et Genève)

bre commune on traverse un petit vestibule où l'on peut déposer son manteau. De la chambre part un escalier conduisant au premier étage, où se trouvent 3 chambres à coucher. La chambre commune n'est pas une cuisine.

Il y a une cuisine indépendante, entièrement réservée aux travaux de ménage. On n'a pas besoin d'y faire sa toilette, comme dans les maisons qui n'ont pas de salle de bains ou qui ont une baignoire à la cave dans la buanderie. La cuisine a donc de petites dimensions, calculées de façon à pouvoir y placer toutes les installations nécessaires, mais rien de plus: on y trouve le fourneau de cuisine, la porte de chauffage du poêle de la chambre commune avec le four, la caisse à bois formant table, la place de travail devant la fenêtre, avec sur les côtés, l'armoire, le lavoir, l'armoire à balais et le garde-manger sous la fenêtre. Le W. C. est placé à côté de la cuisine, vers l'entrée de la cave. La buanderie est également près de la cuisine; elle sert à la fois de chambre à lessive, de salle de bains et de cabinet de toilette pour toute la famille. Elle a une porte s'ouvrant sur le jardin.

Chacune des chambres à coucher peut recevoir deux lits. Les maisons d'angle ont, dans les combles, une petite chambre où l'on peut mettre un établi. Le système de chauffage est bien compris; à défaut d'un poêle au premier étage, on peut tempérer les chambres à coucher par le moyen de deux bouches à chaleur communiquant avec le poêle de la chambre commune. Les maisons sont à demi excavées. Les canalisations passent à l'intérieur des maisons dans l'axe longitudinal; les tuyaux de descente sont groupés de deux en deux maisons. Les jar-

dins, devant les maisons, sont séparés par des sortes de niches en béton qui servent de réduits à outils. On a prévu l'installation d'un garage pour 50 vélos, entre deux blocs de maisons. Les murs extérieurs sont en briques de 50 cm., en forme d'équerre, ce qui permet d'éviter les joints traversant les murs de part en part. Les encadrements de fenêtres (de 5 types différents) sont formés d'un cadre en béton armé, avec battues pour doubles fenêtres et volets. Au premier étage, il n'y a pas de murs séparatifs, à l'exception des mitoyens. Les cloisons sont faites de briques de scories, de panneaux de plâtre ou de sciure de bois.

Les maisons sont groupées deux par deux; elles sont peintes extérieurement de couleurs vives. Au-dessus des portes d'entrée, on remarque des motifs représentant les 12 mois. En fait d'installations spéciales, on peut mentionner: l'armoire à outils, de jardins, les claies de la cave, le fourneau à lessive avec baignoire et lessiveuse, l'armoire de cuisine, le garde-manger et la table de cuisine, l'égouttoir et l'évier, la caisse à farine, la caisse à bois, l'armoire à deux compartiments dans la chambre commune, la table à écrire pliante sous la fenêtre, l'armoire à trois compartiments et le banc sous la fenêtre au 1er étage.

#### Coût de la construction

Le coût total des constructions s'élève à frs. 362.000

Les travaux extérieurs reviennent à frs. 20.000

Les 16 maisons entrebâties ont coûté frs. 14.800 chacune.

Les 8 maisons d'angle ont coûté frs. 15.700 chacune.

Le prix du mètre cube est de frs. 44.42, compté sur l'ensemble, de frs. 42, compté sans les travaux extérieurs.

La commune a pris à sa charge la 2me hypothèque (dont le montant s'élève au 25% des frais de construction) et une subvention à fonds perdus de 25% également. Il est payé un intérêt de 4% pour la 2me hypothèque, plus 1% pour l'amortissement. La 1ère hypothèque est fournie par la caisse hypothécaire, au taux de 5¼% (plus 1% d'amortissement). Pour le terrain, il est payé un intérêt de 5%, soit pour 200 m. à frs. 1.50; frs. 15. En additionnant toutes les charges, impôts, frais pour l'eau, l'entretien, l'administration, etc., on obtient un loyer mensuel de frs. 75 (= 900 frs. par an), pour les maisons entrebâties, de frs. 80 (= 960 frs. par an), pour les maisons d'angle.

Dans cette «colonie» sont reçues les familles à revenus modestes, ayant 4 enfants et d'avantage. Les locataires doivent être coopérateurs et souscrire une part sociale au montant de 5% du coût de la maison payable par petits versement mensuels. Ils ont un droit au logement qui ne peut être dénoncé. Lorsque les enfants grandissent, la famille peut rester dans la maison à condition qu'elle paie un supplément de loyer, correspondant à la perte d'intérêt supportée par la commune pour les avances de capitaux.

La «colonie» a été construite par la société coopérative générale d'habitation; elle sera rendue avec le temps indépendante et aura sa propre administration.

(Traduction d'après les notes de l'auteur)

## La question du Logement à Genève (fin)

Dans la discussion qui s'est ouverte au sujet de ces projets, on a beaucoup insisté sur le fait que l'une des solutions proposées avait un caractère étatique, tandis que l'autre laissait libre jeu à l'initiative privée. Il ne nous semble pas que cette distinction soit absolument exacte en tous points.

Pour toute personne de bonne foi, une action efficace en matière de logement doit avoir les objectifs suivants:

1) Produire en quantité suffisante des logements salubres et à bon marché dont le prix reste à la portée des personnes à revenus modestes.

2) Réserver ces logements aux familles nombreuses et à celles qui ont des ressources insuffisantes.

L'industrie privée n'est pas en mesure de produire, par ses propres moyens, des logements salubres et à bon marché. Elle n'a aucun intérêt à maintenir à un niveau peu élevé le prix des loyers et à réserver les logements qu'elle construit à des familles qui ont des ressources insuffisantes. Ces constatations n'ont aucun caractère de blâme, elles s'imposent à quiconque examine impartialement les faits.

Pour amener l'industrie privée à collaborer à une oeuvre d'entraide sociale, l'Etat doit donc, d'une manière