

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 3 (1930)

Heft: 5

Artikel: Le développement d'une politique foncière dans une ville industrielle suisse depuis 1830

Autor: Bodmer, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119140>

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: 17.05.2025

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

pour la colonisation intérieure, donnent un aperçu et des comparaisons fort intéressantes de l'état des jardins ouvriers en Suisse et en Allemagne, en 1925.

On remarquera combien les circonstances locales font varier le pourcentage de la population qui s'intéresse à la culture maraîchère. En Suisse, la superficie moyenne des jardins ouvriers est remarquablement régulière et l'on en peut déduire que 200 m² de terrain constituent la norme convenable pour le morcellement. Cette superficie pourra également servir de base au parcellement de terrains

pour maisons familiales économiques. Dans ce dernier cas, il faudra ajouter la surface de la construction et d'une terrasse sur rue, ce qui porte ce chiffre de 250 à 300 m².

Il est certain que les chiffres atteints à Winterthur et à Bâle, sans parler de la plupart des villes allemandes, prouvent que dans les villes de la Suisse romande un effort méthodique et une propagande bien soutenue permettraient de développer considérablement le nombre des jardins ouvriers.

HOECHEL.

Villes suisses	Nombre d'habitants	Cultivateurs		Superficie totale des jardins en ares	Nombre de cultivateurs par 10.000 habitants	Surface des jardins en ares	Surface moyenne d'un jardin en m ²
		Nombre	en % de la population				
Zurich . . .	206.323 hab.	3.364 cult.	1,6 %	6.665 ares	163 cult.	323 ares	200 m ²
Bâle . . .	137.500	5.261	4	9.878	384	721	190
Genève . . .	126.350	3.545	2,3	7.000	230	460	200
Berne . . .	106.680	2.462	2,8	4.925	281	562	200
Lausanne . . .	71.700	3.545	0,6	800	56	111	195
St-Gall . . .	66.700	400	2,7	1.800	273	268	98
Winterthur . .	51.300	1.800	6,5	6.815	653	1.336	200

Villes allemandes

Berlin . . .	4.236.000 hab.	505.952 cult.	12 %	514.700 ares	1.187 cult.	1.207 ares	100 m ²
Hanovre . . .	423.000	13.000	3,1	68.800	307	1.626	530
Elberfeld . . .	168.000	9.100	5,4	20.600	542	1.226	225
Krefeld . . .	131.000	3.036	4,3	22.263	461	1.699	370
Wiesbaden . . .	103.000	3.000	3,4	9.000	291	874	300
Osnabruck . . .	89.000	8.500	9,5	41.000	955	4.607	480
Bielefeld . . .	86.000	5.584	6,5	12.890	649	1.499	230
Offenbach . . .	79.000	3.000	3,8	14.000	380	772	200
Rostock . . .	78.000	760	1	2.450	97	314	325
Furth . . .	74.000	810	1,1	3.060	109	413	380

Le développement d'une politique foncière dans une ville industrielle suisse depuis 1830

par A. Bodmer, ing., Winterthur.

Cités-jardins.

Le programme de la cité-jardin, tel que B. Howard l'a exposé il y a 30 ans et réalisé dans les villes satellites de Letchworth et Welwyn, n'est en somme pas autre chose qu'une solution géniale de la rationalisation d'une ville entière.

Un des postulats les plus caractéristiques du programme de la cité-jardin consiste à disposer les zones de résidence et d'industrie de telle manière que le parcours de l'une à l'autre soit le plus court possible (pas plus de 15 minutes à pied) et que ces chemins soient aménagés en promenade.

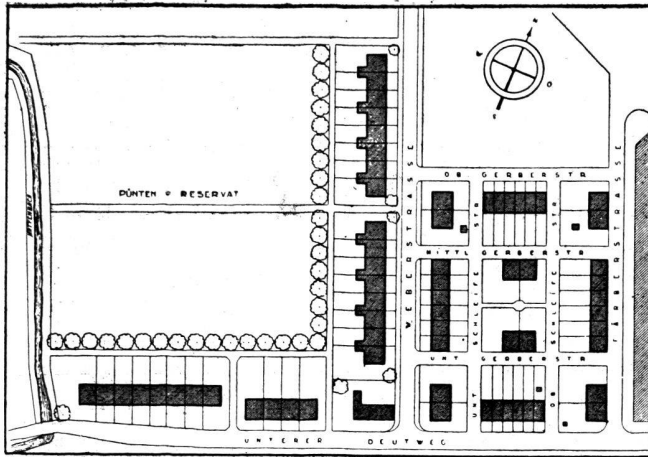
Le problème qui se pose est donc de savoir comment développer nos villes, petites et moyennes, dans le sens de ce programme. La ville de Winterthur peut être considérée comme le paradigme d'une cité-jardin suisse. Comparés aux conditions d'autres villes industrielles suisses et étrangères, Winterthur est particulièrement favorisée.

Nombre d'habitants par maison.

De tous temps, parmi les villes suisses, Winterthur a eu le plus petit chiffre d'habitants par maison. En 1888: 9,9; en 1920: 9,8. Ces chiffres indiquent une nette prédominance de la maison familiale et de la petite maison collective. La grande maison collective de six appartements et plus est exceptionnelle. La dimension moyenne des appartements en 1920 est de: cuisine + 3 1/2 chambres + 1/2 mansarde.

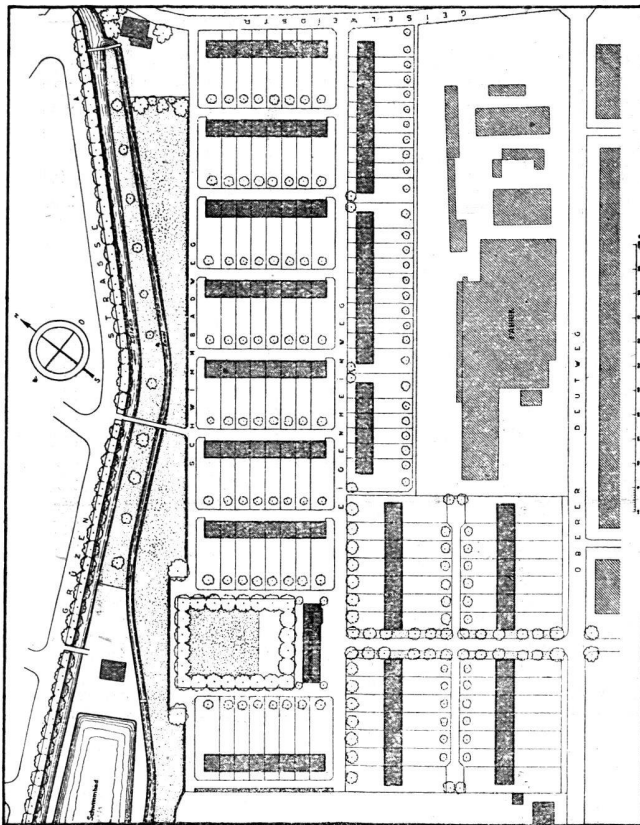
La culture maraîchère.

L'ordre très dispersé de la construction favorise la culture maraîchère comme complément très appréciable d'une habitation confortable. Outre les jardins attenant aux maisons, nous trouvons un système de jardins ouvriers fort bien organisé. En 1925 on compte environ 3300 jardinets d'une sur-



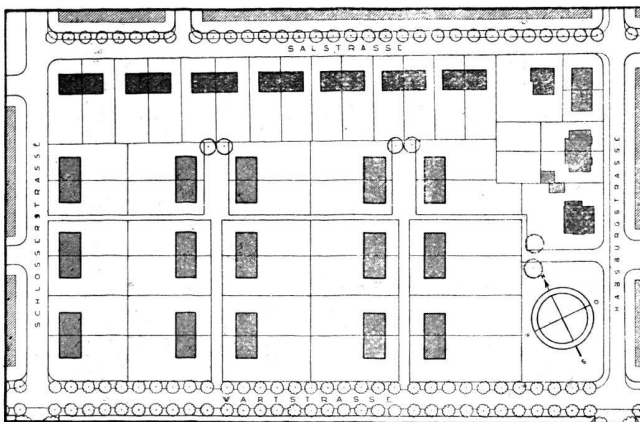
Anciennes et nouvelles maisons familiales à la Weberstrasse.

Plan de situation, échelle 1 : 3000,



Groupes de maisons familiales „Selbshilfe“.

Plan de situation, échelle 1 : 3000.

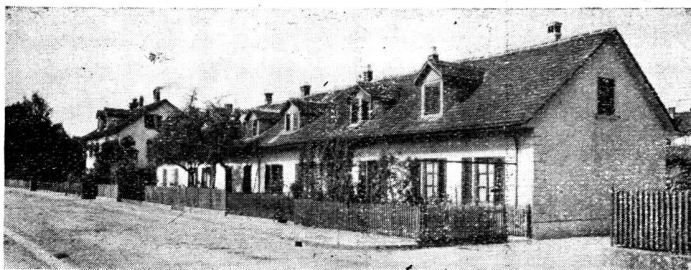


Groupe de petites maisons collectives „Bleichewiesen“ le long de la Salstrasse, 1923-24. L. Völki, arch.

Maisons jumelles à 2 appartements
Société coopérative générale d'habitation, 1924.
Plan de situation, échelle 1 : 3000.

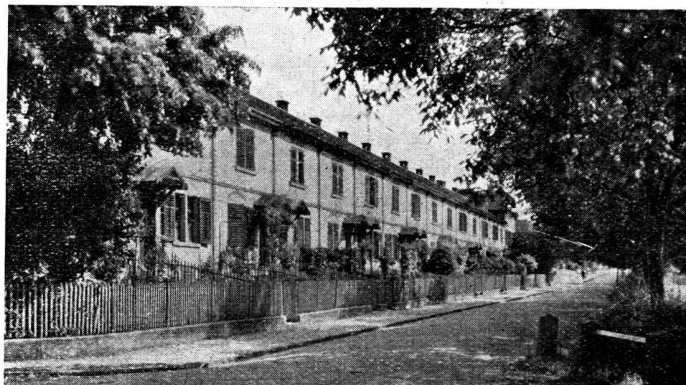
Maisonnettes à la Weberstrasse.

Société pour les logements économiques,
construits en 1872 par Jung, arch.
Voir dans le plan de situation le groupe
central à droite de la Weberstrasse.



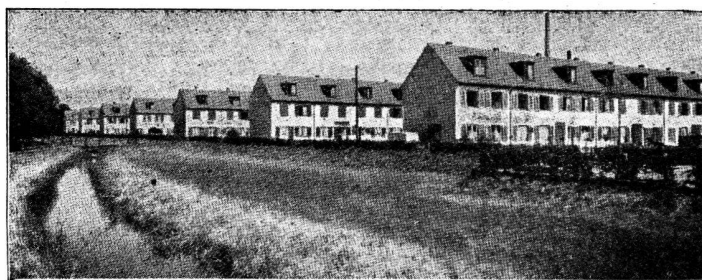
Maisons familiales „Untere Vogel- sangstrasse“.

Société pour les logements économiques.
Construits en 1891 par Jung, arch.



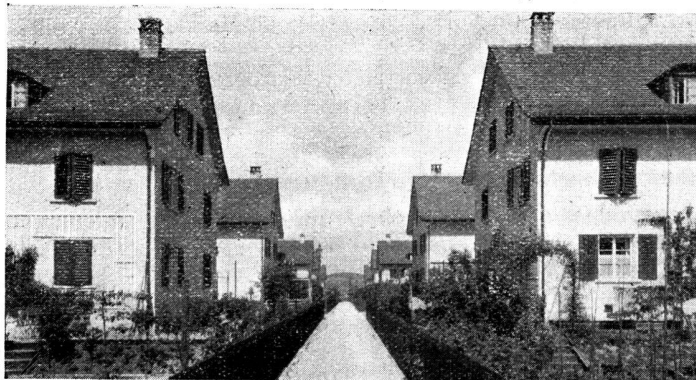
Cité-jardin „Selbsthilfe“.

F. Scheibler et A. Kellermüller arch., cons-
truits en 1925-1926.



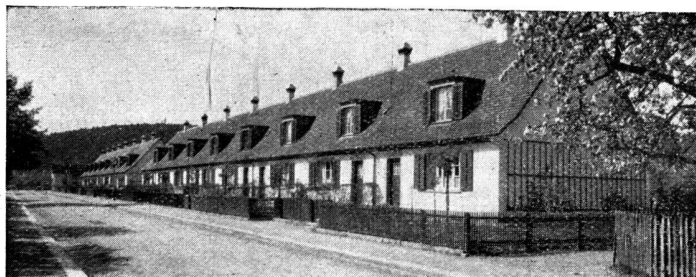
Groupe : Bleichewiesen.

Maisons jumelles à 2 appartements.
Société coopérative générale d'habitation,
construites en 1923 (vue du chemin de déves-
titure des jardins.)



Maisons familiales Weberstrasse.

Coopérative „Heimstaetten“ construites en
1923.
Prof. H. Bernoulli et H. Kellermüller arch.



face moyenne de 200 m². Un tiers des ménages peuvent couvrir leurs besoins en légumes par la culture de leurs propres jardins.

Une politique consciente.

Le maintien d'une politique du logement, si heureuse et si saine, n'est pas dû au hasard, mais doit être considéré comme le résultat d'une politique parfaitement consciente, menée depuis 1860 par les fondateurs de la grosse industrie, en commun avec les pouvoirs publics. Après la construction des premières maisons ouvrières, on chercha à donner aux ouvriers l'occasion d'acquiescer une maisonnette. Sous ce rapport, la « Société pour les logements économiques », créée en 1872, a déployé une grande activité. Les groupements d'habitations qu'elle a construits dans les divers quartiers de la ville ont contribué à élever le niveau du logement, même purement spéculatif. Dès les premières cinq années de son existence, la Société avait érigé 84 maisons avec 122 appartements; aujourd'hui ce sont 293 maisons avec 629 appartements. Les types construits dans les années 1870 à 1890 par l'architecte Jung méritent encore aujourd'hui le titre de maisons modèles, grâce à la clarté et à l'économie de leurs plans. Déjà à cette époque, la question des mesures trop restrictives de la loi sur les constructions était à l'ordre du jour. Qu'on en juge par cet extrait d'un ancien rapport:

« Une diminution du coût serait possible dans une certaine mesure, mais il y a encore bien des difficultés à résoudre, ainsi notre loi sur les constructions et son application. Cette loi demande, par exemple, pour les escaliers de la maison familiale les mêmes exigences que pour ceux des grandes maisons à nombreux étages. Cette prescription, qui est à peine suffisante pour la maison collective, représente pour la maison familiale un gaspillage, alors que l'utilisation de toute la place disponible est une question primordiale pour l'économie de la maison familiale. »

La municipalité veut conserver et renforcer le caractère de cité-jardin dans le projet du plan d'extension.

Augmentation d'un territoire communal.

La commune de Winterthur, qui comptait, avant la fusion avec les communes avoisinantes en 1920, 27.000 habitants et 1556 hectares, a vu une augmentation de 23.000 habitants et 5350 hectares. De la superficie totale de 6900 hectares que

comporte la commune agrandie, le 11 % est occupé par les habitations et l'industrie, le 38 % par les forêts, et le reste de 51 % par des domaines agricoles.

Le programme d'avenir.

Le schéma du plan d'extension est indiqué dans le plan des zones reproduit ici. La réserve des terrains industriels, à l'est, est à proximité des zones de résidences et séparée de celles-ci par des surfaces de verdure (jardins ouvriers, place de jeux, etc.).

Cette répartition prévoit une augmentation correspondant au triple de la surface actuellement utilisée, soit environ 2250 hectares, ou le 1/3 de la surface totale. Un autre tiers doit être réservé à la forêt et le reste à l'agriculture. La densité de population actuelle est de 67 habitants par hectare. (la cité-jardin de Welwyn est prévue pour 70 hab. par ha.). Ce chiffre ne doit pas être modifié dans l'avenir. La ville future aura donc une population de 150.000 habitants.

Le rôle des coopératives d'habitations.

Les sociétés coopératives d'habitation créées ces derniers temps ont-elles aussi profité des expériences de la première heure. Les constructions érigées durant la période 1921-1927 comportent 531 maisons familiales et 1143 appartements dans des maisons collectives. Les types de maisons les plus demandées sont la maison familiale entre mitoyens, la maison jumelle, et la maison isolée ou jumellée avec deux ou trois appartements. Ces divers types se retrouvent en variantes et groupements divers.

Intervention municipale.

Depuis 1919 la municipalité a renoncé à construire elle-même. Au lieu d'investir ses finances dans un nombre relativement restreint de constructions et de se charger de leur régie, elle cherche à exercer son influence par le moyen d'une politique foncière très active. Tous les groupements reproduits dans nos clichés sont situés dans un rayon de 15 minutes des zones industrielles.

En vertu de la loi du 4 mai 1919, la fusion des communes extérieures de Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim et Wülflingen a été effectuée en 1922, créant ainsi les possibilités de résoudre grandement les problèmes de l'habitation, de la circulation et des zones de verdure.

Nouvelles des Sociétés.

Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (suite du rapport de 1929). (Voir numéro 4, avril 1930.)

Au cours de la discussion qui suivit ce rapport, M. H. Matthey, intendant des Bâtiments de l'Etat, à Neuchâtel, déclara que le groupement neuchâtelois renonçait, pour le moment, à son projet, le besoin de petits logements ne se faisant pas sentir à Neuchâtel.

Un échange d'opinions eut lieu entre M. Ruche, architecte, président de la Société Coopérative l'Abeille, M. Weiss, président de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne, et M. Freymond, et la conclusion fut que le Comité de la Section ne perdrait pas, en tout

cas, de vue les projets qui tendraient à améliorer la situation, en ce qui concerne les petits logements, à Sainte-Croix.

Journal. — Comme nous l'avons relaté dans notre dernier rapport, la rédaction de notre revue *l'Habitation* a été confiée à M. A. Hoechel, à Genève. Tout en rendant encore hommage aux compétences et aux capacités exceptionnelles de M. Camille Martin qui avait créé notre organe, le Comité n'a qu'à se louer du choix de son remplaçant.