

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 90 (1995)

Heft: 2

Artikel: Activités plus modestes : les coopératives d'habitation à Genève

Autor: Baertschi, Pierre

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175683>

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: 15.03.2025

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



Coopérative d'habitation de Cité-Vieusseux à Genève: à gauche, un bloc datant de 1931; au centre, deux bâtiments érigés en 1946/47 et devant, à droite un nouvel immeuble de huit étages (photo Oetli).

Genossenschaftliche Wohnungsanlage in der Genfer Cité-Vieusseux: vorne links ein Block von 1931, in der Bildmitte zwei 1946/47 entstandene Bauten und vorne rechts ein neues achtstöckiges Wohnhaus. (Bild Oetli)

Les coopératives d'habitation à Genève

Activités plus modestes

Par Pierre Baertschi, architecte EPF/SIA, Carouge

A Genève comme ailleurs, l'essor des coopératives d'habitation est étroitement lié à la volonté d'améliorer les conditions de vie et de logement de la population. Les précurseurs de ce mouvement se préoccupèrent non seulement de mettre à disposition des logements décents, mais également de promouvoir des types et modèles d'habitation favorables à un développement harmonieux de la ville.

On observe que, dès les origines des sociétés coopératives d'habitation, les préoccupations hygiénistes demeurent

étroitement associées à ce que l'on appelle alors la «question du logement» et au développement des cités industrielles. A cette époque, on entend apporter des solutions à l'insalubrité qui prévaut dans les quartiers anciens; on entreprend de reconstruire des secteurs entiers. Les philanthropes, les hygiénistes et les précurseurs des coopératives s'engagent dans un même élan. Les premières maisons ouvrières sont construites en Angleterre vers 1844 par Henry Roberts. Les premières sociétés coopératives d'habitation apparaissent toutefois vers la fin du XIXe siècle.

Les débuts

A Genève, se crée en 1851 déjà la *Société des logements améliorés*. Puis ce sera le tour de l'*Association coopérative immobilière* (1867) et de la *Société genevoise des logements hygiéniques*. En 1893 se constitue la Société pour l'améliora-

tion du logement qui se fondera par la suite dans l'*USAL (Union suisse pour l'amélioration du logement)* en 1928. On préconise alors un modèle d'habitations ouvrières, souvent isolées les unes des autres et entourées de jardins, ceci en opposition aux «casernes locatives» qui tendent à se généraliser. La réalisation d'habitations à bon marché est au cœur du débat alors que les villes enflent sous les effets de l'essor industriel et de la dépopulation des campagnes. La Ville de Genève entreprend elle-même, à partir du début du siècle, des opérations immobilières à caractère social. Dans la cité du bout du lac, la municipalité, les architectes et les financiers seront les acteurs principaux des importants chantiers qui vont transformer plusieurs quartiers principalement de la basse ville au tournant du siècle.

En 1919 est créée l'Association des Cités ouvrières co-

opératives dont émanera la Société coopérative d'habitation de Genève. Elle construira sur la Rive droite, notamment entre les deux guerres, la Cité-jardin d'Aire et la Cité de Vieusseux, puis la Cité-Villars et les Franchises. A ses origines et jusque vers les années 1920, le mouvement coopératif est fortement marqué par les conceptions idéalistes héritées du XIXe siècle. L'influence de Jean-Baptiste Godin et Victor Considérant et celle des autres utopistes français est présente, tout comme celle des hygiénistes et idéalistes anglais qui demeure prépondérante. Ainsi, les cités-jardins préconisées notamment par Ebenezer Howard constitue la référence à un modèle d'habitant concret. Les nécessités économiques et l'évolution des mentalités orienteront par la suite les choix vers la réalisation de «Siedlungen» (Cité-Vieusseux). Le principe de l'habitat minimum se substituera alors aux conceptions des pionniers. Les architectes proches du mouvement et qui édifieront les nouvelles constructions de la Société coopérative, comme Maurice Braillard ou Arnold Hoechel, sont, eux, très ouverts aux courants de l'architecture moderne. Ils contribueront de façon déterminante à cette évolution. Malgré tout, on considérera que les idéaux propres à la cité-jardin ont pu être conciliés avec la conception des immeubles locatifs.

Die Wohnbaugenossenschaften in Genf

Aktiv auf kleinerem Feuer

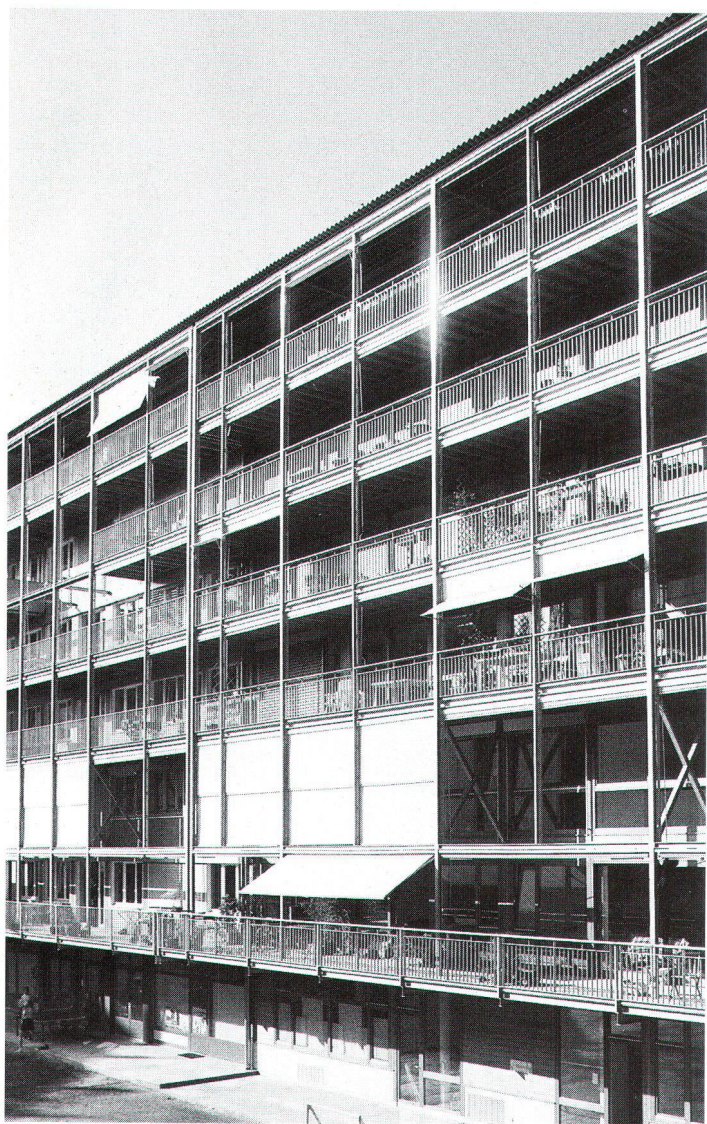
Von Pierre Baertschi, Architekt ETH/SIA, Carouge
(Zusammenfassung)

In Genf wie überall ist der Aufschwung der Wohnbaugenossenschaften eng mit dem Willen verbunden, die Lebens- und Wohnbedingungen der Bevölkerung zu verbessern. Ihre Pioniere waren bemüht, nicht nur dezente Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sondern auch Bauten zu fördern, die einer harmonischen Entwicklung der Stadt dienten.

Während der Anfänge der Wohnbaugenossenschaften standen hygienische Aspekte im Vordergrund der Wohnungsfrage. In Genf entstand bereits 1851 eine Gesellschaft zur Verbesserung der Wohnungen, der später weitere Vereinigungen mit ähnlicher Zielsetzung folgten. Man propagierte damals ein preisgünstiges Arbeiterhausmodell, bei dem die einzelnen Gebäude oft von den übrigen isoliert und im Gegensatz zu den grossen Mietskasernen von Gärten umgeben waren. Zwischen den beiden Weltkriegen baute dann die bedeutende «Société coopérative d'habitation» am rechten Seeufer die Gartenstadt d'Aire, die Siedlungen Vieusseux, Villars und Franchises. Waren diese noch stark von idealistischen Vorreibern geprägt, folgten später dichter bebaute Siedlungen, wie etwa von Maurice Braillard und Arnold Hoechel. Heute verfügt die Genossenschaft über 1448 Wohnungen in fünf Siedlungen, wobei sie seit 1961 daran ist, einen Teil ihres Liegenschaftsparks zu erneuern. Nach der Krise der dreissiger Jahre und den anschliessenden Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes, die der Romandie allerdings wenig brachten, setzte der genossenschaftliche Wohnungsbau ab 1945 erneut ein. Zu jener Zeit

entstanden Genossenschaftsbauten in mehreren Quartieren, namentlich in Vermont, doch bewegte sich dieser Sektor wegen des knappen Bodens in engen Grenzen, und ab 1957 wurden auf diesem Gebiet immer mehr andere öffentliche und private Anlegerkriterien aktiv. Zugleich kristallisierten sich neue Partnerschaftsmodelle heraus, so an der Rue Calvin 7, wo der Staat gewisse Rechte an seiner eigenen Altliegenschaft abtritt und das Haus auf genossenschaftlicher Basis renoviert und genutzt wird, oder in Landecy, wo eine Gruppe junger Haushalte ein grosses Bauernhaus gekauft und umgenutzt hat, es aber seither nach den Regeln des klassischen Stockwerkeigentums betreibt.

Nicht zuletzt wegen der veränderten Lebens- und Wirtschaftsbedingungen, einer verstärkten Bewohnerrotation und der schwindenden Bereitschaft in der Bevölkerung, sich für die Gemeinschaft einzusetzen, scheint indessen die herkömmliche Wohnbaugenossenschaft nicht mehr ganz zeitgemäss zu sein. Dank der Unterstützung durch die öffentliche Hand werden aber in Genf gleichwohl einige wenige Liegenschaften von Genossenschaften umgebaut, so im Quartier des Grottes, in Vernier und Grand-Saconnex.



Récent complexe de logements en coopérative d'habitation à la rue des Gares, à Genève (photo Oetli).

Kürzlich von einer Genossenschaft erbauter Wohnkomplex an der Rue des Gares. (Bild Oetli)

La Société coopérative d'habitation compte aujourd'hui 1448 logements répartis dans cinq ensembles. Dès 1961, elle a entrepris de démolir une partie de son parc immobilier en vue d'effectuer des reconstructions. Les nouveaux ensembles sont plus denses, plus confortables, mais ne participent plus d'une recherche originale de mode d'habitat comme aux origines.

Mutations

La crise économique des années 1930 donnera un temps d'arrêt à l'essor du bâtiment. Les mesures d'encouragement à la construction pro-

mulguées dès 1942 par la Confédération profiteront peu à la Suisse romande. Après 1945 toutefois, certains projets de logements coopératifs reprennent. Sous l'impulsion des syndicats, des comités de coopérateurs et grâce au soutien des instances publiques, les intentions prennent forme. On construit des immeubles en coopérative dans plusieurs quartiers, notamment à Vermont. Mais, par comparaison avec d'autres cités de notre pays, le mouvement coopératif va marquer le pas. L'exiguïté du territoire genevois et les conséquences que cela implique pour le marché foncier,

soit la rareté des terrains disponibles, ainsi que la mise en place dès 1957 des Lois HLM, vont engendrer une période d'arrêt pour les coopératives de construction. D'autres investisseurs à vocation publique (par exemple les Fondations de droit public) ou de caractère privé se révéleront plus actifs.

L'idéal coopératif, très marqué à l'origine par la volonté d'une recherche de gestion et d'expérience communautaire, a connu une profonde évolution. Ainsi, déjà dans les années 1930, on envisageait dans le cadre de certaines coopératives d'habitation la possibilité pour leurs membres de devenir propriétaire d'une parcelle et d'une maisonnette. Dans le cas de la Société du «Coin de Terre» par contre, on cherchera à éviter toute idée de plus-value lors de la revente d'une maison; ceci afin de permettre aux familles à revenus modestes d'accéder à la propriété de petites maisons. Il s'ensuit que la Société détentrice joue alors une fonction de régulateur sur le plan foncier dans un lotissement donné.

D'autres expériences d'esprit coopératif verront le jour plus récemment à Genève, principalement au cours des années 1970 et 1980. Propriétaire d'une maison d'habitation dans la Vieille Ville au numéro 7 de la rue Calvin, l'Etat cède son bien en droit de superficie moyennant certaines conditions et en particulier la rénovation du bâtiment par les coopérateurs. Cette opération permettra non seulement une action de conservation du patrimoine, mais également de loger plusieurs familles alors que le centre-ville se vide de ses habitants.

Dans le village de Landecy, un groupe de jeunes ménages achète une imposante bâtisse rurale et envisage sa transformation dans un esprit coopératif. La charge des montants hypothécaires – en constante fluctuation – et l'économie générale de cette transforma-



En haut/au centre: La cité-jardin d'Aïre avec ses bâtiments caractéristiques des années vingt avant leur transformation. En bas: le même quartier aujourd'hui (photos Oetli).

Oben/Bildmitte: Die Gartensiedlung d'Aïre mit ihren charakteristischen Bauten aus den zwanziger Jahren vor ihrer Umwandlung. Unten: das gleiche Quartier heute. (Bilder Oetli)



tion feront toutefois que plusieurs partenaires se retireront pour des motifs d'ordre financier. La transformation sera néanmoins menée à terme; elle correspondra plutôt dans son esprit à une opération immobilière classique de type «propriété par étage».

Quel avenir?

Considérant que l'idée coopérative doit permettre l'établissement d'un dialogue et d'une prise de responsabilité partagée, certains initiateurs sont d'avis que seules des opérations de dimensions limitées peuvent encore être assumées par ce système. L'idée

de constituer de petites coopératives fait donc son chemin. Grâce au soutien de collectivités publiques, quelques cas – assez rares – de transformations d'immeubles ou de construction de bâtiments neufs sous la forme coopérative ont encore lieu. On citera le cas d'une telle réalisation dans le quartier des Grottes; d'autres groupements (Les Aïles, Coprolo) bâtissent néanmoins récemment à Vernier et au Grand-Saconnex. Mais l'idéal coopératif connaît une profonde remise en cause. A l'heure où le monde économique évolue au gré du *management* et où le *capital-risque*

guide l'évolution des PME (petites et moyennes entreprises), l'idée d'une gestion collective à base de parts sociales n'est plus véritablement à la mode. La communauté solidaire, objet de toutes les espérances, sera-t-elle remplacée par une société de «miseurs» et de gagners chanceux et avertis? En tous cas, le logis demeure un souci prépondérant de notre temps. Mais les conceptions de l'habitat et les habitudes liées au mode de vie évoluent elles aussi. Ainsi, on constate, depuis quelques années, une accélération des mouvements de «rotation» (déménagements) des habitants dans l'ensemble des immeubles locatifs. La mobilité est devenue une réalité incontournable. Ses effets sont accentués par les difficultés économiques actuelles, le chômage endémique et les cortèges de restructurations qui accompagnent ces profonds bouleversements de notre époque.

Le logement coopératif se bâtit sur la participation active de ses habitants. Il se développe dans le temps et trouve appui sur une structure sociale relativement stable, toutes mesures gardées. A une époque où l'abstentionnisme gagne en importance, rares sont encore aujourd'hui les citoyens qui s'investissent activement dans des structures coopératives. Cette constatation ne doit toutefois pas nous mener à constater que le mouvement coopératif serait sans avenir. Au contraire, les idéaux des pionniers anglais de *Rochdale* (1844), ancêtres des mouvements coopératifs mondiaux actuels, gardent valeur d'exemple. L'apprentissage de la participation, au même titre que celui de la démocratie, a besoin de tels terreaux. C'est pourquoi on ne peut que souhaiter une renaissance d'actions à but philanthropique et animées par la recherche d'une volonté de dialogue et de prise de responsabilité élargies dans le domaine du logement.