

**Zeitschrift:** Bulletin technique de la Suisse romande  
**Band:** 30 (1904)  
**Heft:** 12

## **Sonstiges**

### **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**

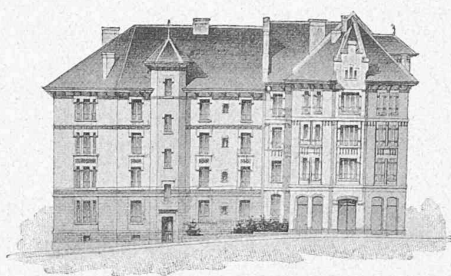
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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



Façade 3-1.



Façade sur la rue des Grottes.



Façade 5-7.

II<sup>me</sup> Prix. — M. Ch. BARDE, architecte, à Genève.

### CONCOURS POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS OUVRIÈRES, A GENÈVE

#### BIBLIOGRAPHIE

**Société pour l'amélioration du logement.** *Bulletin* N° 15. — Genève 1904. — Ch. Eggimann & C<sup>ie</sup>, éditeurs. — Une brochure de 128 pages.

Ce fascicule termine le troisième volume des *Bulletins de la Société pour l'amélioration du logement*, qui comprend les années 1901 à 1904. Il renferme le rapport présenté par le président de la Société à la séance générale du 10 décembre 1903, puis une étude de M. Henry Baudin, architecte, sur « la maison familiale à bon marché », et enfin des « faits divers ».

Nous rendrons compte plus loin du travail de M. Baudin, édité séparément en une élégante brochure, mais nous croyons qu'il y a aussi intérêt à tirer plusieurs renseignements du rapport du président, M. A. Zambra, afin d'établir le bilan de ce qui a été fait à Genève pour l'amélioration du logement, soit par voie législative, soit par l'initiative privée. Le questionnaire adressé cette année à M. G. Fatio par le Congrès d'hygiène et de démographie, qui a été tenu à Bruxelles, en septembre 1903, en fournit le moyen, grâce aux nombreux documents réunis à cette occasion.

Voici les questions posées et un résumé des réponses faites en ce qui concerne plus spécialement Genève.

*Intervention des pouvoirs publics en ce qui concerne la construction d'habitations salubres, destinées à la population ouvrière nécessiteuse.*

A) *Intervention indirecte, faveurs fiscales, adoucissement des prescriptions relatives à la police des constructions.*

Plusieurs lois genevoises accordent des faveurs fiscales : la première à citer est du 26 octobre 1895. Ses dispositions visaient un but à la fois esthétique, sanitaire et philanthropique. Elle exemptait des droits de transcription et d'enregistrement (5,40 % environ) les achats d'immeubles destinés à être démolis, à condition que cette démolition ait lieu dans le délai de cinq ans à partir de la date de l'acquisition.

Si l'acquéreur remplaçait les anciennes constructions par des nouvelles, la première vente de celles-ci était également exonérée des droits de transfert, pourvu qu'elle s'effectuât dans les dix ans après la reconstruction et que les nouveaux logements n'eussent pas un loyer annuel supérieur à Fr. 400 ; si le loyer moyen dépassait Fr. 400, il y avait lieu à dégrèvement de la moitié des droits seulement.

Les dispositions résumées dans ce dernier alinéa ont été supprimées par une loi du 26 septembre 1898, en vue d'augmenter les recettes du fisc. Il n'est plus maintenant accordé d'exonération que sur l'acquisition de l'immeuble à démolir, et cela dans la proportion du 50 % du prix d'achat.

La conséquence de cette disposition est qu'il n'a été reconstruit et revendu aucun immeuble remplissant ces conditions, très avantageuses à la partie modeste de la population. Si l'on considère les nombreuses démolitions qui s'accomplissent actuellement à Genève, on doit néanmoins supposer que cette loi, même modifiée, n'est pas étrangère à ce mouvement, car ces transformations d'immeubles s'effectuent dans les délais requis pour profiter des dégrèvements.

Ces mesures ne favorisent pas, à proprement parler, la construction de maisons ouvrières, mais elles provoquent la démolition de quartiers anciens et peu hygiéniques.

La loi du 6 février 1897 exempte des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription la première vente de toute maison à logements ouvriers. En juillet 1893, cette disposition de la loi n'avait encore reçu aucune application, peut-être parce que les caractères que doit présenter la maison, pour être au bénéfice de la loi, sont trop difficiles à réaliser.

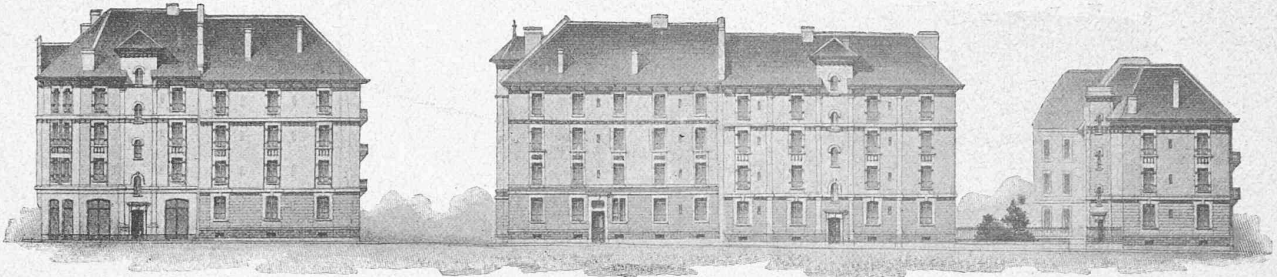
La même exonération est accordée à la première vente de toute maison d'habitation de cinq pièces au plus, compris cuisine, et dont la valeur vénale, compris jardin, ne dépasse pas 10 000 fr., et cela pendant 10 ans à partir de la construction. Cette faveur n'a encore été demandée et accordée que trois ou quatre fois.

La préoccupation d'améliorer le logement par l'exonération des droits de transfert des immeubles est à peu près spéciale à Genève, car ces droits y sont très supérieurs à ceux perçus dans d'autres cantons.

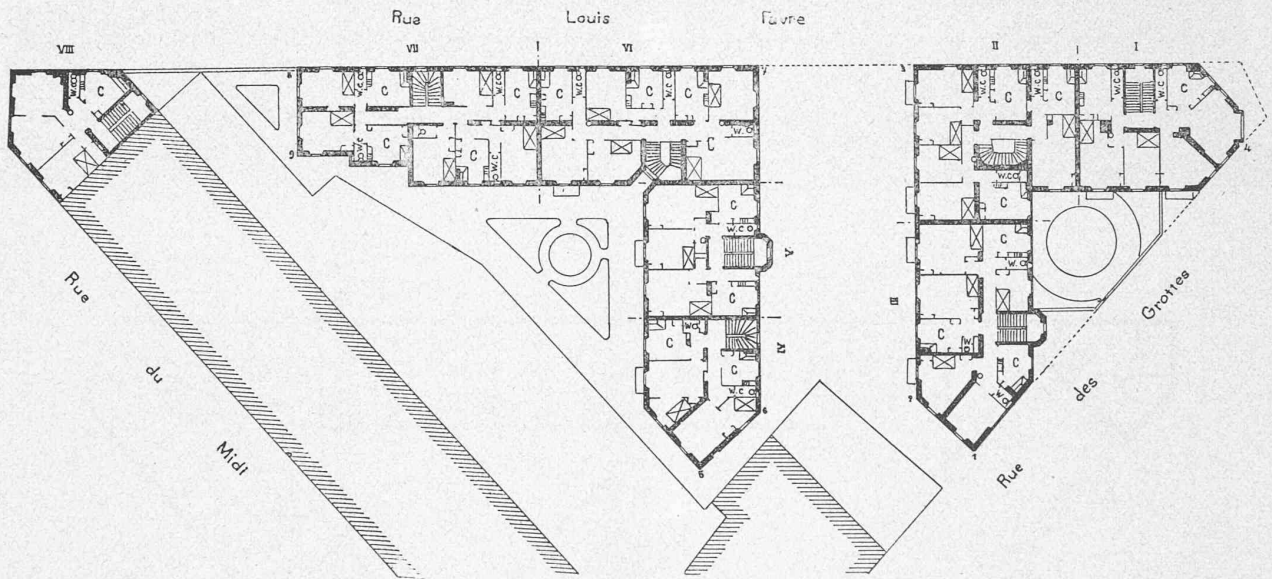
B. *Intervention directe ; participation dans les associations de construction ; construction par les municipalités et institutions de bienfaisance elles-mêmes ; expropriation générale ou individuelle.*

En 1895, à la rue Paul-Bouquet et à la rue Lissignol, la ville de Genève se chargea de démolir et de reconstruire en habitations à bon marché (prix moyen : 100 fr. la pièce), tout un groupe de maisons, formant une rue complète. Elle créa ainsi 160 appartements de deux et trois pièces, faisant un total de 464 pièces environ, avec 60 boutiques. De son côté, l'Etat figura dans le contrat en fournissant une garantie d'intérêt, destinée à couvrir la ville de tout déficit. Le capital engagé a été de 1 600 000 fr. environ ; au point de vue du rendement, le placement n'a pas été très rémunérateur et donne tout juste l'intérêt au taux des emprunts de la ville.

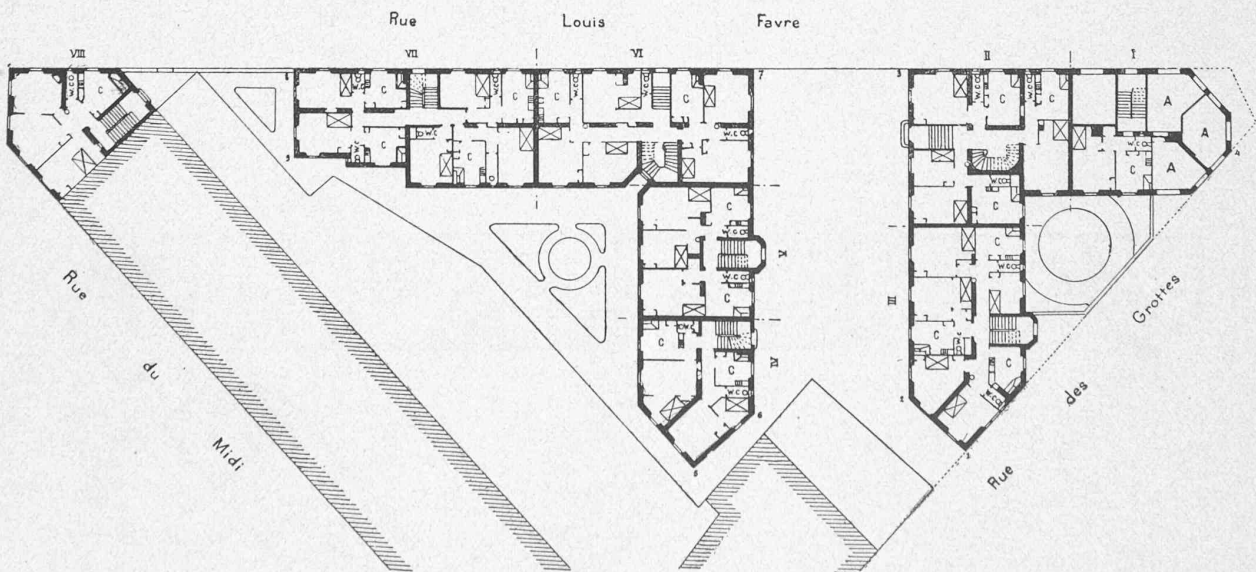
Le 15 décembre 1893 a été promulguée une loi approuvant une convention entre la ville et la Caisse d'épargne, pour faciliter le percement d'une rue allant de la place St-Gervais à la rue des Corps-Saints, en vue de la création de logements ou-



Façades I II VI VII VIII sur la rue Louis Favre.



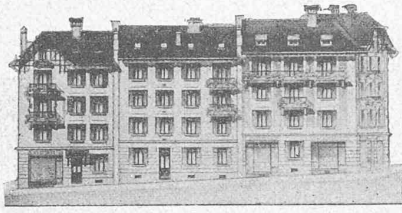
Plan des étages. (G. Cuisine).



Plan du rez-de-chaussée. (G. Cuisine. — A. Arcade). — Echelle : 1 : 630.

II<sup>me</sup> Prix. — M. Ch. BARDE, architecte, à Genève.

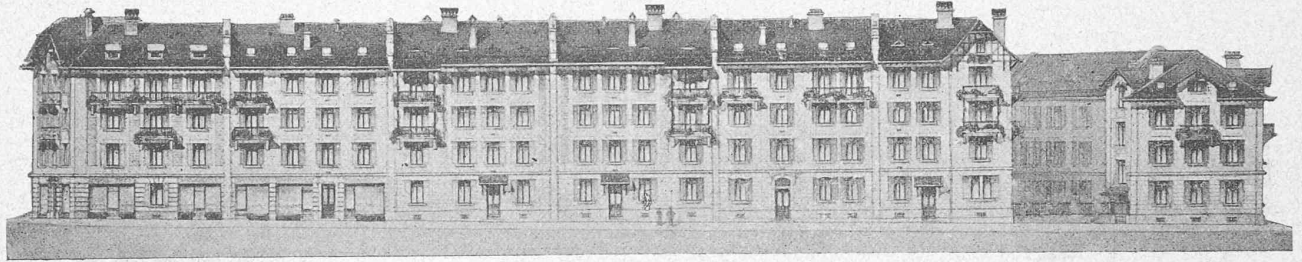
CONCOURS POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS OUVRIÈRES, A GENÈVE.



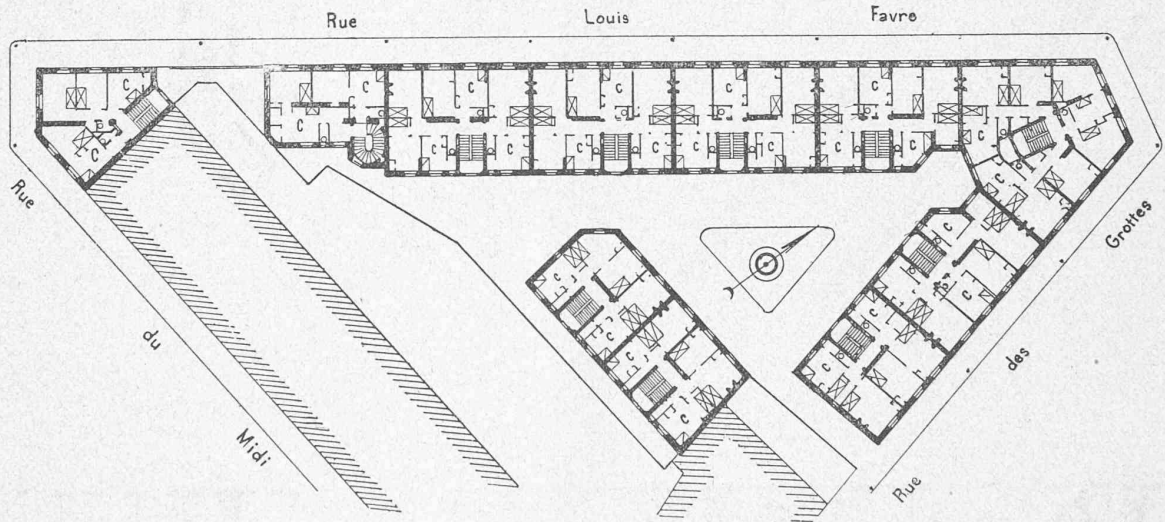
Façade sur la rue des Grottes.

CONCOURS  
 POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS OUVRIÈRES,  
 A GENÈVE.

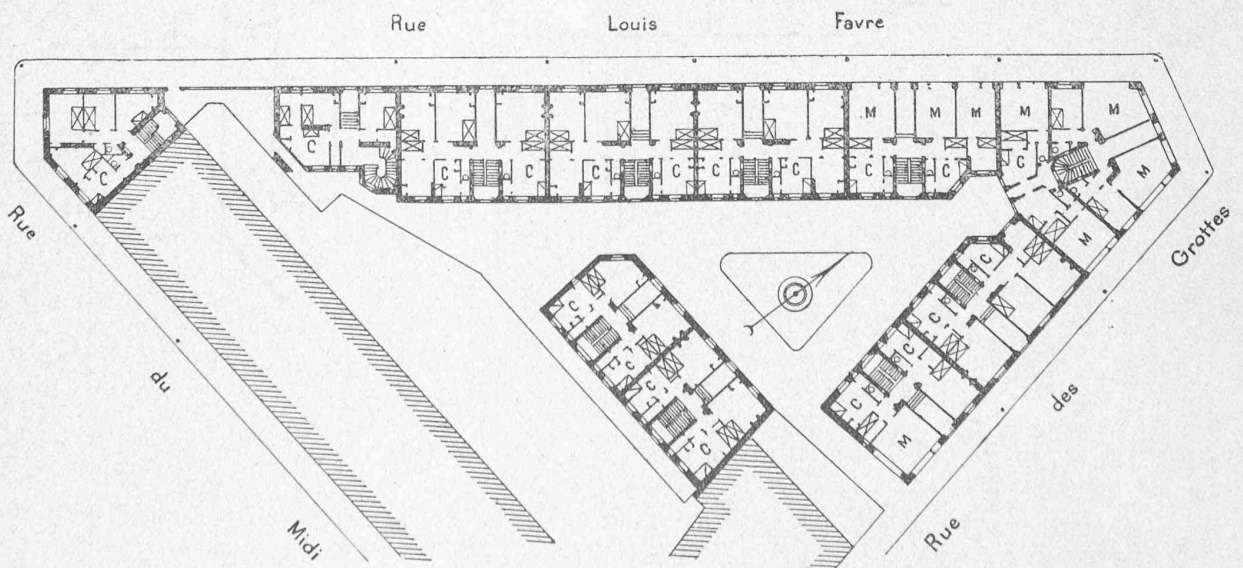
III<sup>me</sup> Prix « ex æquo ». — MM. de MORSIER & WEIBEL, architectes,  
 à Genève.



Façade sur la rue Louis Favre.



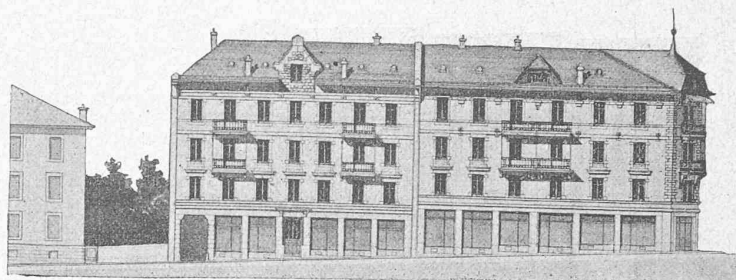
Plan des étages.



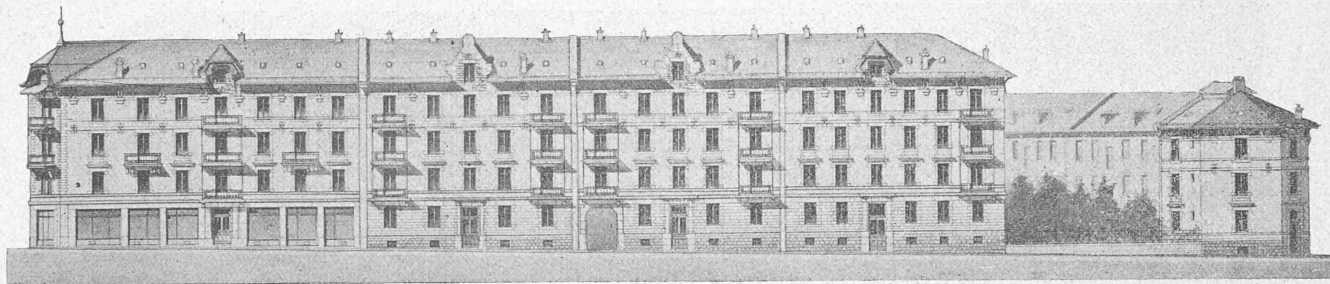
Plan du rez-de-chaussée. (C. Cuisine. — M. Magasins). — Echelle : 1 : 630.

CONCOURS  
POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS OUVRIÈRES,  
A GENÈVE.

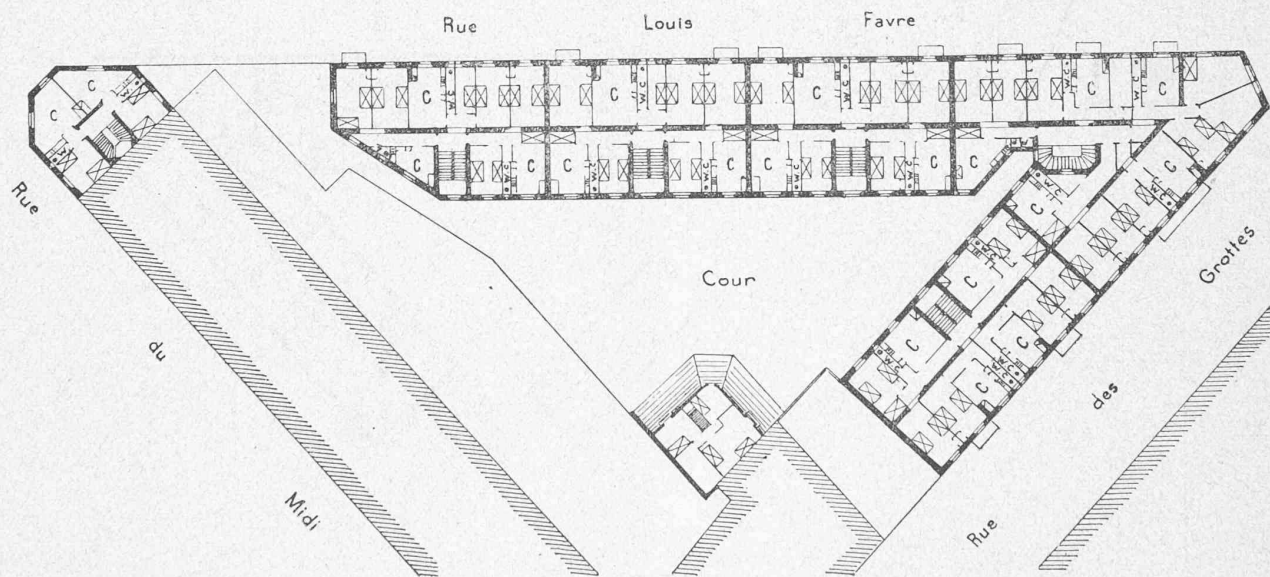
III<sup>me</sup> Prix « ex æquo », — M. Ch. Bizot,  
architecte, à Genève.



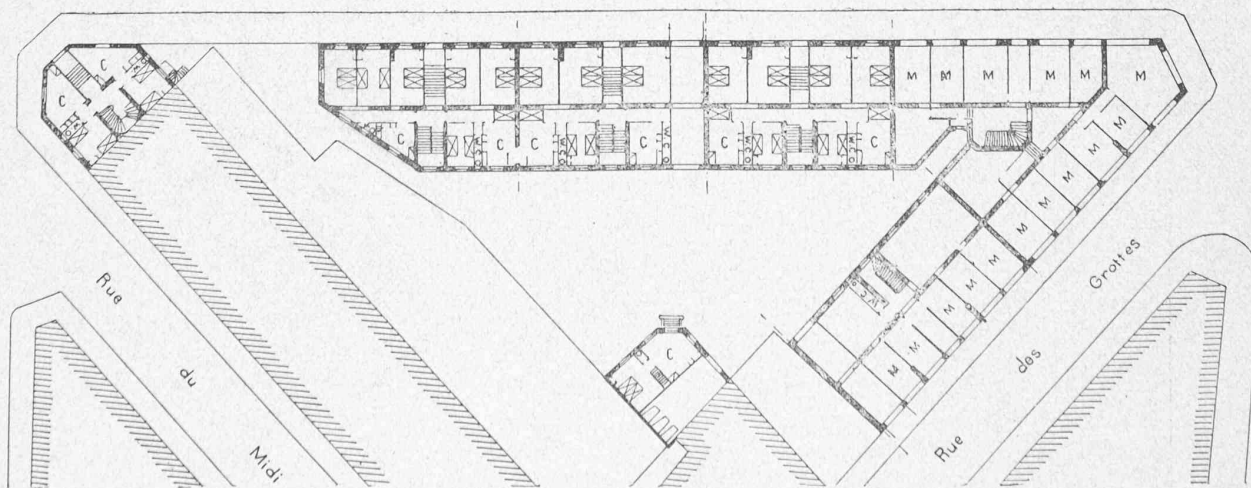
Façade sur la rue des Grottes.



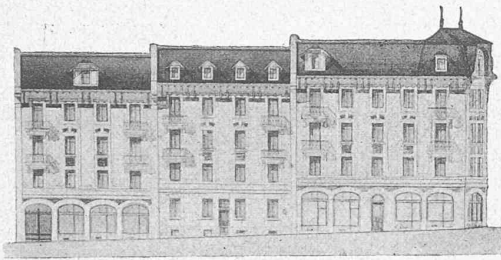
Façade sur la rue Louis Favre.



Plan des étages.



Plan du rez-de-chaussée. (C. Cuisine. — M. Magasins). — Echelle : 1 : 630.

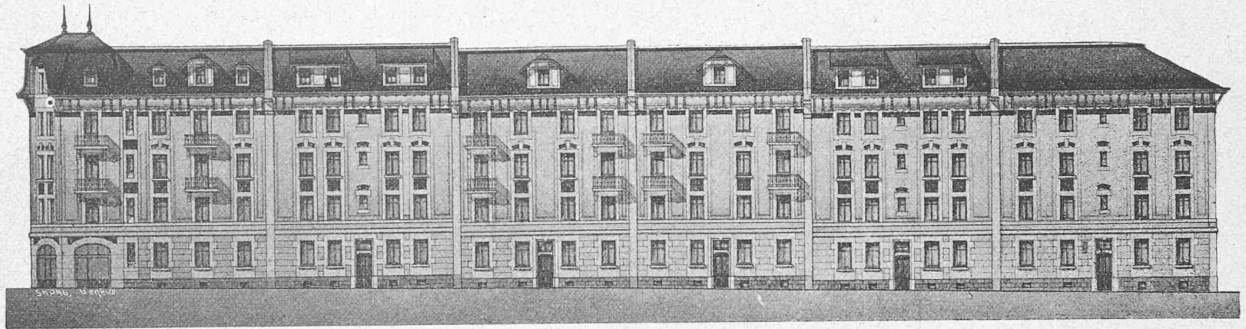


Façade A B C sur la rue des Grottes.

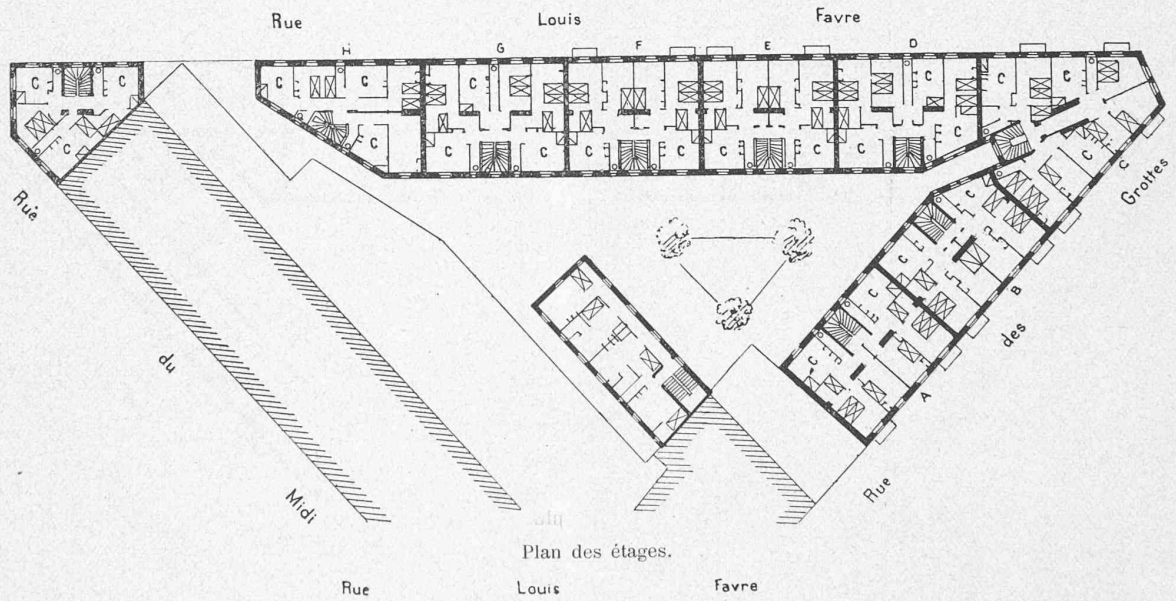
CONCOURS

POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS OUVRIÈRES,  
A GENÈVE.

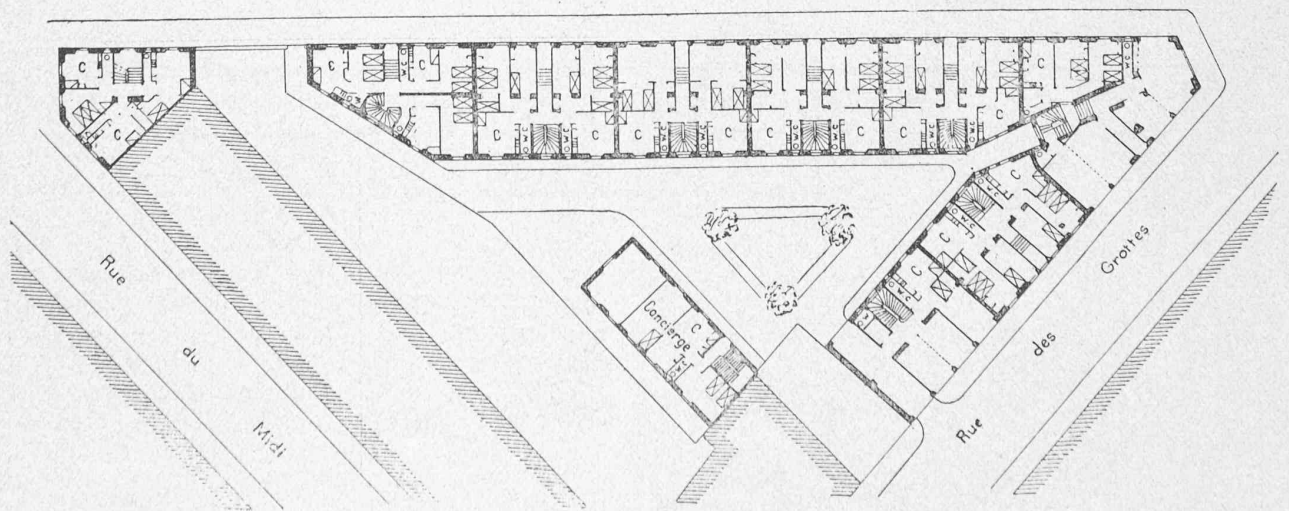
IV<sup>m</sup>e Prix. — MM. FULPIUS et Fils,  
architectes, à Genève.



Façade C D E F G H sur la rue Louis Favre.



Plan des étages.



Plan du rez-de-chaussée. (C. Cuisine). — Echelle : 1 : 630.

vriers. L'acquisition des immeubles nécessaires est exemptée des droits de mutation, et l'Etat fournit une subvention annuelle de 2500 fr. pendant 5 ans, à partir de l'achèvement des travaux, et pendant 5 autres années si le revenu net de l'entreprise ne dépasse pas  $3\frac{1}{2}\%$ .

Cette opération n'est actuellement pas encore terminée : deux maisons restent à construire. Pour la partie achevée, les résultats ne sont pas concluants : le revenu n'excède pas  $2\frac{3}{4}\%$ .

Un arrêté du Conseil d'Etat, du 15 janvier 1897, approuve le règlement concernant les maisons ouvrières du Petit-Lancy, qui dit dans son article premier : « Dans le but de procurer à la population ouvrière de Genève des logements sains et à bon marché dans les environs de la ville, la Caisse d'épargne consent, à titre d'essai, à consacrer une somme de 150 000 fr., dont l'intérêt annuel lui est garanti par l'Etat pendant 30 ans (loi du 5 décembre 1896), à la création de 30 maisons ouvrières sur les terrains qu'elle a acquis dans ce but de la commune de Lancy. »

Un peu plus de trente maisons ont été construites, la Caisse d'épargne ayant voulu tirer parti de tout le terrain dont elle disposait.

Le loyer ne doit pas dépasser  $6\%$  du prix de revient : ce prix étant d'environ 50 000 fr., le loyer se monte à 300 fr. ; mais, sur ce montant, il y a lieu de bonifier au locataire, en compte d'amortissement, tout ce qui excède le  $3\frac{1}{2}\%$  du capital engagé et les frais généraux d'entretien. Au surplus, tout est combiné de façon à faciliter à l'occupant l'acquisition de l'immeuble par voie d'amortissement ou d'achat.

Malgré cela, la Caisse d'épargne ne se sent pas encouragée à poursuivre cet essai. Le rendement est fort réduit ; sur 40 immeubles, un quart à peine a passé aux mains des occupants, une partie par vente, l'autre par amortissement.

Citons encore les logements pour le personnel de son Usine de Chèvres, que la ville a été amenée à construire par suite de l'éloignement de cette usine de Genève.

Trois bâtiments ont été construits, soit une maison double, dont chaque moitié comprend deux appartements de quatre pièces, et deux maisons doubles, du même type, mais à appartements de trois pièces. Chaque groupe de deux appartements a une buanderie, et chaque appartement un jardin de 350 m<sup>2</sup>. Le prix du loyer est de 90 fr. la pièce ; la construction a coûté en tout 100 000 fr. et le terrain 1 fr. le mètre. Le rendement paye les intérêts de ce capital, mais l'usine doit servir une annuité pour compenser l'amortissement et les frais généraux.

Par la loi du 30 mai 1903, l'Etat accorde son concours à la Fondation des logements salubres et à bon marché de Chambésy. Il s'agit d'une avance de 34 000 fr. pour 30 ans, à  $3\frac{1}{2}\%$ , constituée pour 14 000 fr. par la cession d'un terrain de 10 800 m<sup>2</sup> et pour 20 000 fr. par un prêt en argent. La Fondation est administrée par un comité. Elle a déjà élevé un bâtiment, qui comprend deux habitations contiguës, de cinq pièces chacune, avec dépendances. Un second bâtiment, pour un seul ménage, est commencé.

La Société pour l'amélioration du logement a demandé en 1902 au Conseil municipal de créer une « Caisse des habitations populaires » avec la partie du legs Galland (1 $\frac{1}{2}$  million de francs), que le Conseil administratif veut consacrer aux logements ouvriers. Le Conseil administratif a mis cette question à l'étude.

Les sociétés privées qui s'occupent à Genève de la réforme du logement sont : l'« Association coopérative immobilière », le « Foyer », Société genevoise des habitations économiques, et la « Société des logements hygiéniques ».

L'auteur constate, en terminant, qu'à Genève le problème des habitations populaires salubres n'est pas encore résolu.

Les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> questions posées par le Congrès étaient celles-ci :

*Intervention des pouvoirs publics : C. Par la réglementation des conditions d'hygiène que doivent réunir les logements (anciens et nouveaux) donnés en location aux classes ouvrières et nécessiteuses, et l'imposition de mesures de propreté et d'entretien à exiger des locataires. — D. Par la surveillance à exercer sur ces logements.*

La réponse à faire pour Genève a permis de constater que les dispositions prévues par les lois sur les routes et la voirie, de 1895, le règlement d'application de 1899 et les compétences du Bureau de salubrité, étaient inférieures à celles des autres villes importantes de Suisse.

Pour y remédier, la Société a élaboré et remis au Département des Travaux publics un mémoire résumant ses observations. Elles concernent la proportion entre la largeur des rues et la hauteur des maisons en bordure, les cours et courettes sur lesquelles prennent jour des pièces habitées, l'aération et l'éclairage des chambres à coucher, l'épaisseur des murs extérieurs et le revêtement des combles en matières isolantes en vue de prévenir l'humidité de condensation, la propreté des façades, l'établissement d'un plan d'extension des voies et communications.

**Le problème de la maison familiale à bon marché,**  
par M. Henry Baudin, architecte. — Genève 1904. — Ch. Eggimann & C<sup>ie</sup>, éditeurs. — Une forte brochure 17/25, avec 100 illustrations. Prix : Fr. 2,50.

Le titre donné par M. Baudin à son intéressante brochure nous dit d'emblée quelle est à ses yeux la meilleure solution du problème de l'habitation à bon marché. M. Baudin prêche pour la maison familiale. Il nous convainc d'ailleurs facilement de ses avantages matériels et moraux, mais il oublie peut-être un peu que la maison à loyer reste, malgré tout, la solution la plus économique, bien qu'étant la plus mauvaise à tous les autres points de vue. Ce n'était d'ailleurs pas le but de l'auteur



Fig. 3. — Cottages à Port-Sunlight.

d'étudier la question du logement à bon marché dans son ensemble. Il admet la nécessité de la maison familiale, il espère son adoption générale et prochaine, et recherche simplement les meilleures conditions de son établissement.

Il est évident à première vue que la maison familiale, soit l'habitation réservée à une seule famille, ne peut aujourd'hui s'élever au centre des grandes villes. Là, les quartiers pauvres d'autrefois sont remplacés par des immeubles destinés au commerce ou au logement des familles aisées, et la population peu fortunée doit chercher asile dans la banlieue. C'est là un grand inconvénient pour des personnes vouées à certaines professions, si grand même qu'il est indispensable de conserver à tout prix pour celles-ci des logements au centre des villes ; mais, dans la plupart des cas, les ouvriers n'auront qu'à gagner à vivre dans une atmosphère plus salubre et dans des quartiers à population moins dense. Il faudra cependant leur faciliter l'existence en rendant les moyens de communication aussi nombreux et aussi économiques que possible et en introduisant quelques réformes dans la distribution des heures de travail et de repos.

Ces quartiers ouvriers dans la banlieue ne sont point inconnus chez nous. Ce qui les caractérise à Genève, d'après M.



Fig. 6. — Bloc de deux maisons, à Bournville (Worcestershire).

Baudin, c'est « leur laideur et leur coût élevé ». La grande faute des promoteurs de ces entreprises philanthropiques a été de considérer l'ouvrier, être instruit et conscient, non comme un individu, mais comme un simple numéro. On lui construisait d'avance une série de « boîtes » ; dans les cas les plus favorables, on l'invitait à choisir entre le « type I » et le « type II », qui ne lui plaisaient ni l'un ni l'autre, et c'est dans ces intérieurs sans individualité qu'on le condamnait à passer sa vie. Partout où l'on en a fait l'expérience, on a constaté que l'ouvrier préférerait même faire de grands sacrifices pour pouvoir créer lui-même sa demeure, choisir son emplacement et y mettre, en un mot, un peu de sa personnalité.

Ceci ne doit empêcher personne de rechercher d'une manière générale quelles sont les meilleures conditions d'établissement de ces maisons familiales. C'est cela même qu'a fait M.

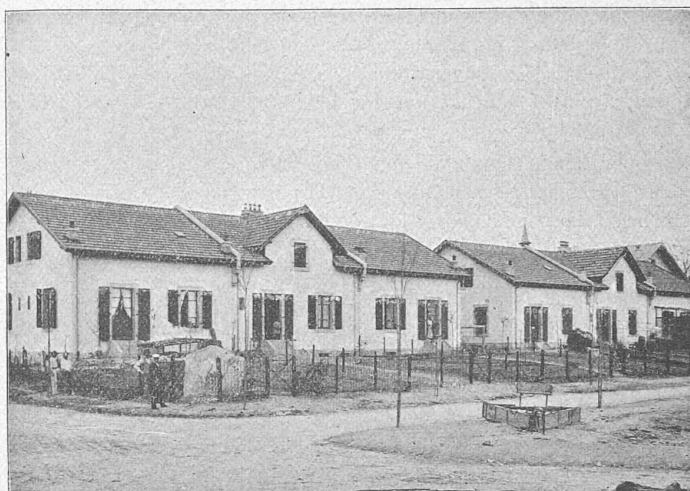


Fig. 22. — Maisons ouvrières du Petit-Lancy (Genève).

Baudin, et il a exposé les résultats de son travail avec une grande clarté et beaucoup d'enthousiasme. En trois chapitres un peu succincts, mais indiquant bien les points principaux du sujet, il a groupé les observations d'ordre pratique, esthétique et financier qu'il a pu faire au cours de ses recherches. Résumons-les rapidement.

Avant tout, la maison familiale doit être pratique ; elle doit être construite selon toutes les règles de l'hygiène. Son centre vivant est la salle commune, réunissant le foyer et les souvenirs de famille, servant aussi bien aux repas qu'au délassement, et autour de laquelle se groupent les chambres à coucher. La maison ouvrière doit aussi plaire aux yeux. Elle ne peut prétendre être une véritable œuvre d'art, mais elle ne doit point être laide. En se servant de matériaux économiques, mais solides, en évitant avec soin tout ce qui donne une apparence de fausse richesse, tout ce qui trompe, on peut cependant donner une forme artistique à des demeures d'ouvriers. Simplicité et sincérité ne sont pas nécessairement synonymes de laideur. Mais ils le sont parfois. Bien des gravures du livre de M. Baudin nous le prouvent et elles reproduisent malheureusement pour la plupart des maisons ouvrières de la banlieue de Genève. Certains types français (fig. 57, 62) ne valent guère mieux. Et même si l'on excepte les intéressantes tentatives de M. Lavirotte (fig. 52) c'est surtout en Allemagne et en

Angleterre qu'il faut chercher la réalisation la plus parfaite de l'idéal de la maison familiale. Il est seulement regrettable que les renseignements fournis par M. Baudin sur les différentes tentatives faites un peu partout pour améliorer le logement, ne soient pas établis d'une manière plus uniforme. Cela faciliterait la comparaison. Ainsi, les petits projets de Munich, dessinés avec un crayon très idéaliste qui les rend semblables à de petits cottages perdus au milieu des bois, ne peuvent se comparer aux maisons de la Cité Suchard, dont les élévations très exactes ne disent que la vérité. On peut se demander aussi si les entreprises de Bourneville et de Port-Sunlight ne doivent pas une grande partie de leur succès aux sacrifices que se sont imposés les patrons de ces fabriques dans un but de réclame ou d'humanité, et si elles peuvent être comparées à nos modestes sociétés qui ne peuvent faire de la philanthropie qu'avec des capitaux devant rapporter un certain intérêt. M. Baudin ne



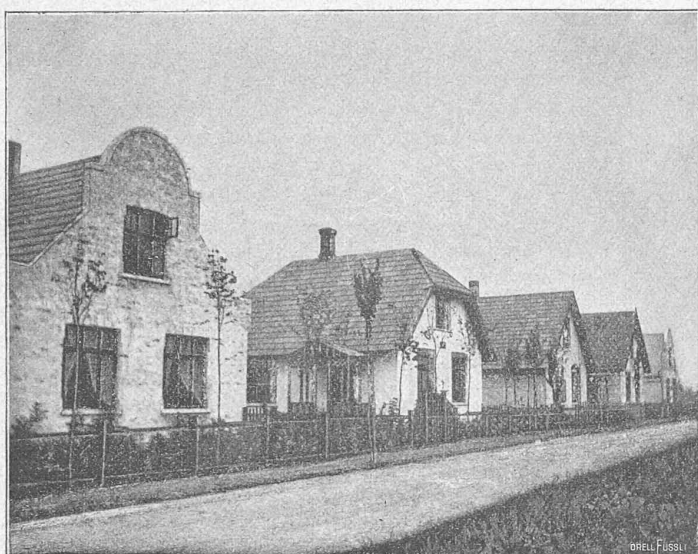


Fig. 79. — Maisons ouvrières à Glostrup, près Copenhague.

nous renseigne pas suffisamment sur le rôle de M. Cadbury dans la fondation du village de Bourneville.

Par contre, nous ne saurions trop féliciter l'auteur d'avoir insisté sur le plan de lotissement des cités ouvrières. L'heureux aspect d'un quartier, même ouvrier, ne dépend pas seulement de la plus ou moins grande valeur artistique de ses différentes maisons ; une bonne impression d'ensemble ne peut être produite que si leur groupement est bien étudié. S'il s'agit de cités ouvrières, on néglige la préparation du plan de lotissement encore plus que dans les quartiers ordinaires. Et c'est pourtant là qu'une heureuse disposition des voies de communication permet seule d'utiliser les ressources du terrain et d'éviter la monotonie produite par la répétition de séries d'édifices semblables. Les arbres et les jardins sont des ressources dont le constructeur ne devrait jamais se passer. Un simple regard jeté dans une rue de Port-Sunlight (fig. 5) et sur les jardins du Petit-Lancy (fig. 88) en dit plus que toutes les phrases du monde.

Dans la dernière partie de son travail, M. Baudin examine la question financière, ce chapitre nous semble un peu écourté. Nous aurions aimé, nous profanes en matière de finances, que l'auteur éclairât d'une manière un peu plus complète cette face



Fig. 52. — Pavillon ouvrier. — J. Lavirotte, architecte.

si importante de la question du logement à bon marché. Ce qui nous plaît davantage, c'est la promesse qu'il nous fait en terminant son étude. C'est un genre de conclusion que feraient bien d'adopter grand nombre de fabricants d'utopies et de lanceurs d'idées. M. Baudin promet à tous les sceptiques et à tous les incrédules de réaliser pratiquement ses projets. A tous ceux qui lui disent : C'est très joli vos idées, mais ce n'est pas pratique, il répond : « Venez dans quelques mois et je vous montrerai quelques types de maisons familiales qui réaliseront, dans la mesure du possible, les conditions pratiques, esthétiques et financières que j'ai formulées ». C'est dire que les réflexions déposées par M. Baudin dans sa brochure ne sont pas de simples idées de théoricien, mais qu'elles sont le résultat de recherches faites pour être utilisées prochainement dans un but pratique. Faisons tous nos vœux pour que les promesses de M. Baudin puissent se réaliser et souhaitons — la courageuse initiative de M. Baudin semble le prédire — qu'à une génération d'architectes hommes d'affaires succède une génération d'architectes hommes d'idéal, qui n'oublie pas plus que leurs prédécesseurs les réalités de la vie ordinaire, mais qui tiennent en même temps leurs yeux fixés sur un but toujours lointain peut-être, mais toujours élevé.

CAM. M.

## SOCIÉTÉS

### Société fribourgeoise des Ingénieurs et Architectes.

*Séance du 25 avril 1904, au local ordinaire.*

Présidence : M. Gremaud, ingénieur cantonal, président.

Liquidation d'affaires administratives.

La parole est donnée à M. Hermann pour sa communication sur les bois de construction. Le conférencier parle en premier lieu des bois ordinaires utilisés pour nos constructions, tels que le sapin, le foyard, le pommier, le poirier, le cerisier, le chêne et le noyer, et, tout en donnant des renseignements intéressants sur les propriétés et l'utilisation de ces bois, il fait circuler de superbes échantillons.

M. Hermann nous donne aussi des renseignements sur les bois étrangers employés dans notre pays, principalement comme placage ; il cite entre autres : le chêne d'Amérique, bois très dur, se travaille et se polit mieux que celui de notre pays, l'acajou, le tilleul d'Amérique et le bois de rose ; ce dernier provient de l'Afrique et du midi de la France.

M. Hermann fait également circuler des échantillons de chacun de ces bois.

La Commission chargée d'étudier les modifications à apporter dans la construction des murs mitoyens a présenté son rapport.

*Séance du 9 mai 1904.*

Présidence : M. Gremaud, ingénieur cantonal, président.

Liquidation d'affaires administratives.

M. Gremaud, président, parle de l'utilisation des rouleaux compresseurs pour l'entretien des routes cantonales. Il a déjà fait des propositions pour l'introduction dans le canton de ce mode d'entretien. Le cylindrage