

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: 12

Artikel: L'habitation en Suisse

Autor: Klöti, E.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119156>

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: 02.04.2025

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

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Etranger 7.50 frs.

Édition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : A. HÖCHEL, 8, rue H.-B. de Saussure, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Décembre 1930

3^e année N° 12

L'Habitation en Suisse.

D^r E. Klöti, président de la ville de Zurich (suite et fin).

Il a été créé une deuxième colonie d'essai, l'Erismanhof, comprenant 170 logements dans des maisons jumelles de cinq étages. Pour les appartements de deux pièces, la surface de celles-ci, plus la cuisine, est de 46 m²; celle des logements de trois pièces, de 56 m², et celle des logements de quatre pièces, de 76 m².

Le plan des différents types de logements nous montre une installation à disposition centrale. Du corridor, on pénètre directement dans la chambre d'habitation, dans la cuisine et dans les W. C. On atteint indirectement les chambres à coucher en passant par la chambre commune. Cette disposition est possible parce que, dans les immeubles construits par la ville, la sous-location est interdite. La chambre commune et la cuisine sont contiguës; on procède de celle-ci au chauffage du fourneau de la première.

Il a été prévu partout, au lieu de poutres en bois, du béton avec poutres en fer T; les parois et les plafonds des chambres sont revêtus de bois comme à l'Uthof. Dans les chambres, ces revêtements ne sont pas vernis. Les cuisines, les W. C., les paliers et les cages d'escaliers sont crépis et peints à la colle; le bois de ces locaux est peint à l'huile. De la cave au quatrième étage, les escaliers sont en béton revêtu de ciment. Les façades sont construites en briques, les côtés extérieurs crépis et peints à la chaux.

Les locataires ont pu prendre possession des appartements en partie le 1^{er} janvier, en partie le 1^{er} avril de cette année. Les frais de construction atteignent par mètre carré 43 fr. 45. Le budget prévoyait des loyers s'élevant au 7,1 % du capital d'établissement, soit 890 fr. pour un logement de deux pièces, 1090 fr. pour un de trois, 1290 fr. pour un de quatre.

La durée d'observation est encore trop courte pour pouvoir dire, aujourd'hui déjà, si ces constructions répondent à ce que l'on attend d'elles.

4. Etat actuel du problème de l'Habitation défini au moyen de quelques chiffres.

1. *Statistique des logements.* Nous avons déjà donné dans notre introduction le nombre des logements construits depuis la guerre dans les villes suisses. Il n'existe pas de statistique complète sur

ce genre de construction. Les chiffres suivants fourniront toutefois quelques points de repère.

Une statistique de l'Office fédéral du Travail indique le nombre de logements par maison et le nombre des maisons familiales pour les années 1926 et 1927.

Communes de plus de 2000 habitants:

	1926	1927
Logements construits	9519	10451
Nombre des logements par immeuble	1,6	1,7
Nombre des maisons familiales	2158	2013
— en % des logements construits	22,7	19,3

Pour les locataires de plus de 10.000 habitants:

	1926	1927
Logements construits	5649	6753
Nombre des logements par immeuble	2,7	2,4

Pour les localités de plus de 10.000 habitants, les logements terminés en 1927 se répartissent comme suit d'après leur grandeur:

Nombre des pièces	Nombre des logements	
	en absolu	en %
1	118	1,8
2	935	13,8
3	3471	55,4
4	1339	19,8
5	545	8,1
6 et plus	344	5,1
	6753	100,0

Il ressort de la statistique suivante qu'en Suisse les locataires des petits appartements exigent une salle de bains particulière.

Ville de Zurich. Constructions nouvelles 1927:

Logements de	sans		Total
	salle de bains	avec salle de bains	
1 pièce	14	24	38
2 »	36	167	203
3 »	138	1255	1393
4 »	44	567	611
5 » et plus	10	202	212
	242	2215	2457

2. *Prix du mètre cube.* — D'après une statistique sûre de l'Inspectorat des constructions de la Ville de Berne, le prix par mètre cube d'un immeuble de trois étages avec trois logements de deux pièces, cuisine, salle de bain avec W.-C., et sans luxe intérieur a suivi cette courbe:

Année	coût		Index
	absolu	par m ³	
1914	28.146 fr.	28.1 fr.	100
1920	77.530 »	77.5 »	276
1925	56.153 »	56.2 »	199
1927	47.311 »	47.3 »	168

A Zurich-Ville, le prix est monté, en 1920, jusqu'à 86 francs le m². Aujourd'hui il va de 40 à 55, la moyenne étant sans doute 50 fr.

3. *Frais de construction des routes.* — Le canton de Zurich classe les voies publiques en deux catégories: les voies publiques proprement dites et les voies de quartiers. Les premières sont établies par la Ville. Les propriétaires fonciers doivent payer des plus-values se montant à la moitié de la plus-value du terrain due à la construction de la voie. A cette somme s'ajoute une finance de trottoir égale au 50 % des frais d'établissement de celui-ci et une taxe de 6 fr. par mètre courant. La construction des voies de quartiers est à la charge exclusive des riverains. La ville n'octroie un subside que dans cas exceptionnels. Cette pratique a été observée même pendant les années de pénurie de logements. Les frais d'établissement des voies de quartier en terrain non bâti se montent à 5-8 fr. par m² de terrain à construire. La ville assume l'entretien des routes achevées.

Dans le canton de Bâle, les riverains doivent payer des subsides de construction au prorata de la largeur de la voie; ils vont de 40 à 80 frs. par mètre courant. Ils doivent verser 50 francs par mètre courant de front pour l'établissement des canalisations. La construction des rues secondaires est aux frais des propriétaires fonciers. L'Etat (la ville assure) l'entretien des voies.

A Berne-Ville, le règlement est le même qu'à Zurich. La commune alloue des subventions allant jusqu'au 20 % pour la construction des rues de quartiers.

4. *Organisation de la construction.* — Il n'existe qu'une statistique complète des logements neufs classés par catégories de constructeurs pour les années 1926 et 1927.

La voici pour les localités de plus de 10.000 habitants.

Constructeur	Logements terminés			
	1926	1927	1926	1927
1. Communes	228	138	2,4	1,3
2. Coopér. à caractère d'utilité publ.	1322	1031	13,9	9,9
3. Autres coopératives de construction	972	1489	10,2	14,3
4. Autres personnes juridiques.	1451	2020	15,2	19,3
5. Particuliers	5546	5575	58,3	55,2
Total	9519	10451	100	100

Logements construits en	1926	1927
avec l'aide des finances publiques	2133	1629
sans l'aide des finances publiques	7158	8684

L'augmentation du nombre de logements construits de 1926 à 1927 est due exclusivement à la construction non-subsidiée et privée. Des 366 logements construits par les communes, ces deux dernières années, 270 concernent la ville de Zurich. C'est elle aussi qui, jusqu'à maintenant, a encouragé le plus fortement la construction par l'octroi de subsides. Des 1600 logements construits dans les communes suisses avec l'aide des finances publiques, la moitié concerne Zurich seul.

Il est indiqué de donner encore quelques chiffres touchant la plus grande commune de Suisse, chiffres qui se rapportent à deux décennies.

Répartition	Nouveaux logements à Zurich	
	1908-17	1918-27
Log. construits par les communes	552	999
Log. const. avec l'aide des fin. publ.	174	4472
Log. constr. sans l'aide des fin. publ.	1041	4551
Total	10867	10022

Il a donc été construit environ 10.000 logements au cours de chacune de ces deux décennies. Mais tandis que, pendant la première, l'activité privée, était presque seule entrée en jeu, dans la seconde l'encouragement officiel est pour la plus grande part dans le développement de la construction. Il y a lieu de remarquer aussi, que des 4500 logements privés construits pendant la dernière décennie, 3800 l'ont été seulement à partir de 1924. Il en a été achevé 1500 pendant la seule année 1927. De 1919 à 1922, où construire fut le plus coûteux, la construction non-subsidiée cessa presque complètement. Avant la guerre, la commune de Zurich possédait environ 800 logements. Elle en a maintenant un peu plus de 2000; en outre, environ 5000 logements, pour lesquels elle a foncé, sont placés sous son contrôle. L'influence de la ville de Zurich s'étend ainsi à 7000 logements, soit à plus du septième des logements locatifs, qui sont au nombre d'environ 48.000.

Passé et avenir.

Le trouble apporté par la guerre mondiale au régime de l'habitation en Suisse est, d'une manière générale, supprimé. Les mesures d'exception sont abolies. Les dispositions légales concernant les baux et les impôts immobiliers n'ont, d'une manière générale, pas subi de modifications. Bref, nous jouissons de nouveau, aujourd'hui, de conditions normales, pour autant que l'on puisse qualifier de normal l'état de choses tel qu'il existait en 1914.

Et pourtant les changements sont nombreux.

Comme héritage bien tangible, ces quatorze années de misère nous laissent des loyers qui atteignent presque le double de ceux de 1914. Pour s'en consoler, du point de vue social, il ne suffit pas de constater que l'augmentation des loyers est, d'une manière générale, une conséquence naturelle de l'augmentation du coût de la vie ou de la dépréciation monétaire. Car, ce processus a causé

l'enrichissement inéquitable des propriétaires d'immeubles d'avant-guerre.

Ce qui s'est passé en grand pendant l'inflation en Allemagne, s'est passé en plus petit chez nous. Les propriétaires qui n'avaient immobilisé que le 10 à 20 % de capital personnel dans leurs propriétés, ont bénéficié pour le capital hypothécaire dévalorisé de la valeur réelle de la propriété, réalisant ainsi des bénéfices de guerre allant jusqu'à plusieurs centaines de pourcent de leur propre capital investi. Dans le canton de Zurich, en 1918-1919, on a des maisons construites avant-guerre, comme le proposait certains économistes allemands, pour reverser à la communauté une partie des gains infaillibles des propriétaires, en consacrant le produit de cet impôt à diminuer le prix des logements neufs. Toutefois, cette proposition ne fut pas admise. Aujourd'hui d'innombrables propriétés ont passé en d'autres mains à des prix qui correspondent à leur rendement actuel et l'on ne peut plus songer à cet impôt qui retomberait sur les locataires.

L'avenir du logement, en Suisse, est incertain. Si pendant la pénurie d'habitations causée par la guerre, les partis conservateurs eux-mêmes n'ont pas combattu les projets des municipalités dans le domaine de la construction d'utilité publique et ne se sont pas opposés, le plus souvent, à la construction de logements communaux, cela tint aux circonstances extraordinaires dans lesquelles on se

trouvait. Maintenant, la résistance va, sans aucun doute, reprendre; que dis-je? elle a déjà recommencé. La politique du logement des différentes villes suisses dépendra donc à l'avenir du rapport des forces politiques. La lutte entre l'économie publique et l'économie privée n'est pas moins violente aujourd'hui en Suisse, que dans les autres pays. Il est hors de doute que dans la grande masse du peuple qui, dans nos communes à la forte organisation démocratique, donne le branle, les expériences de la guerre et de l'après-guerre ont augmenté le nombre des partisans de la construction des logements par mesure d'utilité publique. Les résultats de la votation sur les crédits pour la construction des logements l'ont montré. Et il en est d'autant plus ainsi, on peut le constater par de nombreux exemples que dans les colonies des coopératives de construction d'utilité publique et dans celles des communes, la tendance est beaucoup plus forte que lorsqu'il s'agit d'entreprises spéculatives, de construire sur un plus large espace, en réservant plus d'air aux logements et en édifiant des maisons moins élevées. Le plan, l'éclairage sont meilleurs, les logements sont groupés d'une manière plus esthétique, les espaces libres sont plus spacieux. Il faut donc s'attendre à ce que dans les grandes villes, tout au moins, et dans les localités industrielles, la construction d'utilité publique continue. Elle sera seulement moins rapide et moins étendue.

La Fuggerei, Cité-jardin du XVI^e siècle.

Le Bulletin du Mouvement de la Jeunesse suisse romande donne la jolie description suivante d'une cité ouvrière du XVI^e siècle:

« Si vous avez un jour la bonne fortune de pouvoir visiter ce joyau qu'est la ville d'Augsbourg, ne manquez pas de demander le chemin de la Fuggerei. On vous dira de suivre une de ces ruelles tortueuses de la ville basse, jusqu'à ce que, à votre droite, la monotonie grise des maisons décrépités soit rompue par un pan de mur d'un jaune chaud, percé d'une haute porte cochère. Alors, dans l'encadrement des deux battants verts grands ouverts, c'est le tableau de toute une petite cité de calme et de paix qui s'offrira à vos regards. De part et d'autre d'une large allée, la double enfilade des maisons jaunes converge vers un carrefour qu'anime une fontaine. En bas, la suite des portes où brillent les boutons et les sonnettes de cuivre. Au-dessus, la ligne des fenêtres de l'étage unique, tracée par les rouges lumineux des géraniums en fleurs. Puis c'est l'arête des grands toits hospitaliers, coupée çà et là par un haut pignon à redans. De ces grands vieux toits à qui le temps a donné les inflexions de la vie, et qui, bien plutôt qu'ils n'écrasent les maisons, paraissent se soulever de terre pour laisser respirer bien les demeures qu'ils protègent.

Si vous vous demandez quel magicien a fait surgir un jour cette oasis de quiétude, vous trouverez la réponse inscrite en latin — à peu près en ces termes — sur la grande porte:

« 1519: Ulrich, George et Jacques Fugger, frères « germains d'Augsbourg, tant persuadés d'être nés « pour le bien de la ville, que conscients du devoir qui « leur ordonne de rendre au Seigneur les biens qu'ils « en ont reçus, par piété et singulière largesse qui « doit servir d'exemple, ont donné, voué et dédié « CVI logis à leurs concitoyens vaillants mais pauvres. »

C'est donc une véritable « cité ouvrière » que nous trouvons construite il y a plus de quatre cents ans

par trois membres de cette famille de tisserands dont l'ancêtre était entré vers 1400 à Augsbourg, son sac pendu au bout d'un bâton, ouvrier en quête d'ouvrage. Cent ans plus tard, la splendeur de ses descendants rayonnait bien au delà d'Augsbourg, attirant les artistes, les savants, la noblesse et même l'empereur.

Pénétrons dans la « Fuggerei ». On ne peut s'empêcher d'être saisi par le modernisme de cette conception quadricentenaire. Cinquante-trois maisons forment cette ville en miniature, qu'entoure un mur percé de quatre grandes portes. Six avenues larges parcourent la cité, orientée de telle sorte que chaque logis reçoive le soleil à un moment de la journée. Chaque maison comprend deux, parfois trois appartements de trois pièces et une cuisine. Pour prévenir les disputes qu'occasionnaient sans doute en ce temps déjà l'entretien de corridors communs, chaque appartement a sa porte et son escalier séparés, donnant directement accès sur la rue. Devant chaque maison, du côté opposé à la rue un jardinet bien enclos, paré de fleurs et de parfums, mène depuis quatre siècles sa lutte pacifique mais opiniâtre contre le cabaret; les Fugger avaient compris déjà ce que beaucoup auraient encore besoin de comprendre de nos jours...

Bien entendu, on ne loge pas pour rien. Les Fugger n'ont pas voulu avilir les hôtes de leur cité en leur faisant l'aumône. En 1519, chaque ménage payait un florin de loyer annuel, plus un florin pour Monsieur le curé. Seulement, les fonds destinés à l'entretien des maisons furent si sagement placés que le besoin ne se fit jamais sentir d'augmenter le taux des loyers. Et c'est pourquoi — cela, c'est presque du conte de fées — les heureux habitants de la Fuggerei continuent comme il y a quatre cents ans — et ont continué pendant toute la période d'inflation — à payer leurs 3 marks 42 par an, équivalant des deux florins du XV^e siècle...

Les vents ont soufflé, des fortunes se sont faites et défaites, les guerres sont venues, les crises ont dé-