

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 21 (1949)

**Heft:** 8

**Artikel:** Le logement coopératif à Varsovie

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123389>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 01.07.2025

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

# Le logement coopératif à Varsovie

*Adoption générale du concept de construction collective. Importance égale des objectifs sociaux et de l'aménagement de maisons d'habitation. Construction du centre d'habitation autour de l'école primaire. La subdivision du centre, la communauté, groupée autour du jardin d'enfants. Conception nouvelle de la vie collective et de l'administration autonome des communautés.*

Rapport communiqué par la Section des affaires étrangères  
du Ministère de la reconstruction polonais.

## Les expériences d'avant guerre

La coopérative du logement de Varsovie (*Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa*) a été fondée en 1922, avec l'aide des syndicats, par un groupe de coopérateurs éminents. Ceux-ci ont commencé par enquêter sur les conditions de logement des ouvriers et leurs besoins à cet égard, et ils ont étudié les solutions modèles dont le problème du logement avait fait l'objet en Pologne comme à l'étranger.

Les travaux de construction ont commencé en 1925.

Dans l'intervalle des deux guerres, la W.S.M. a construit à Żoliborz (dans la partie nord de la ville) un centre d'habitation comprenant 1381 logements, et à Rakowiec (dans le sud-ouest de la ville) le noyau d'un autre centre avec 293 logements. Les résultats quantitatifs de cette activité d'avant guerre ne méritent pas une attention particulière, car le travail réalisé durant cette période n'a pas dépassé le stade de l'expérimentation ; néanmoins, ces expériences ont provoqué nombre de réalisations dignes d'intérêt.

L'une des plus importantes était la conception de centres d'habitation organisés sur une base coopérative. Dès le début, la W.S.M. avait entrepris la construction de centres entiers plutôt que de logements séparés. En y introduisant des installations collectives telles que blanchisseries, établissements de bains, centrales de chauffage central, cinéma, écoles primaires, jardins d'enfants, bibliothèques et clubs, elle a rendu possible le développement d'une vie collective.

La W.S.M. a également mis au point les types de logements que l'on pouvait considérer, dans la situation de la Pologne à l'époque, comme répondant le mieux aux nécessités sociales — maisons à la fois modernes, solides et peu coûteuses, donc accessibles aux classes les moins favorisées. Les locataires eux-mêmes ont contribué, dans une mesure considérable, à l'élaboration et au perfectionnement des types de logement, en prenant une part active aux discussions et aux enquêtes menées par la coopérative.

La façon dont la W.S.M. a ainsi résolu les problèmes d'urbanisme et d'architecture que posaient les centres a marqué une étape importante de l'histoire du bâtiment en Pologne. L'expérience acquise avant la deuxième guerre mondiale, enrichie encore, durant l'occupation, par des études effectuées par l'Entreprise de construction collective (*Spółeczne Przedsiębiorstwo Budowlane*) et par la W.S.M., a implanté si fermement le concept du centre collectif, que celui-ci est désormais un élément organique du plan général de Varsovie.

## Désorganisation et pertes causées par la guerre

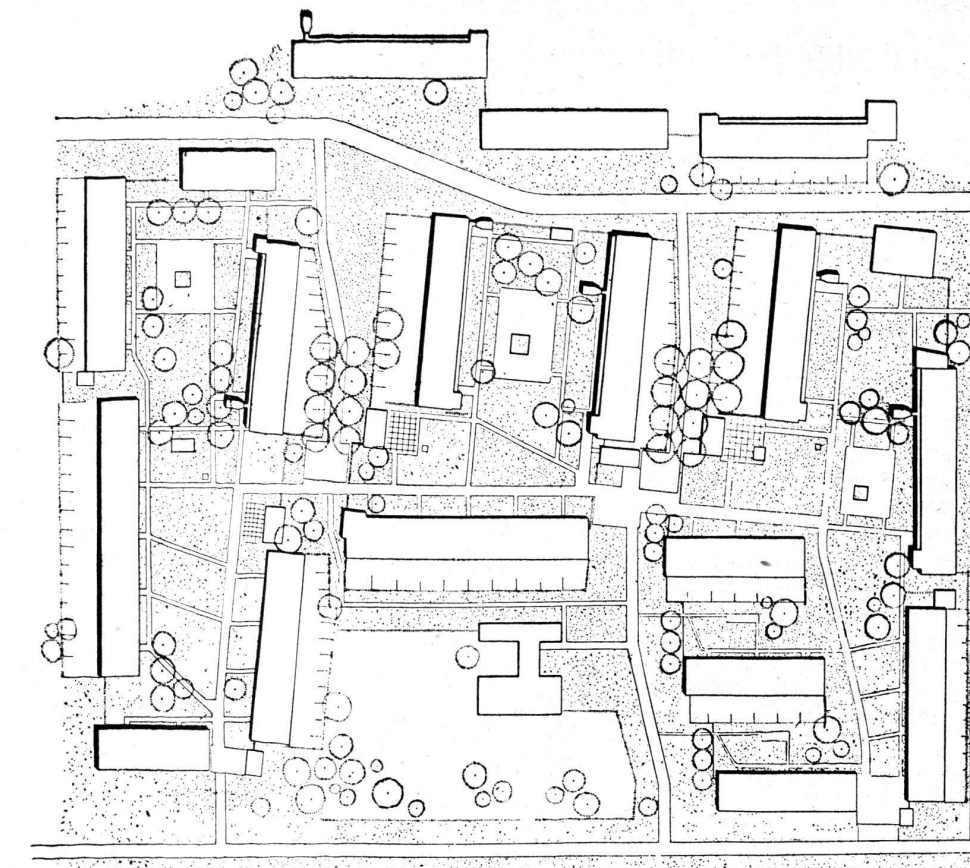
La guerre et l'occupation allemande ont coupé court au développement des coopératives de logement. Les centres d'habitation de la W.S.M. ont été détruits par deux fois et les dévastations qu'ils ont subies en septembre 1944, durant le soulèvement de Varsovie, ont été particulièrement graves. Le centre de Żoliborz a souffert une perte de 55 pour cent et celui de Rakowiec une perte de 78 pour cent. A Żoliborz, il ne restait que quelques appartements habitables et à Rakowiec pas une seule habitation ne subsistait.

## Les efforts de reconstruction d'après guerre

Aussitôt après la libération, les problèmes les plus urgents qu'avait à résoudre le gouvernement étaient le rétablissement des communications, le relèvement de l'industrie et de l'agriculture et l'administration des territoires libérés. A Varsovie même, l'importance que présentaient nécessairement le rétablissement des lignes d'approvisionnement et des communications, la remise en marche des services publics et la construction d'immeubles administratifs (par suite du transfert du siège du Gouvernement de Lublin à Varsovie) reléguait la construction des maisons d'habitation à une place moins importante dans le programme de relèvement de la ville.

Un plan économique triennal fut mis au point. Sans envisager une solution à la crise du logement, il indiquait une ligne d'action propre à empêcher cette crise de devenir plus aiguë encore. Mais si maigres que fussent — en comparaison des besoins — les crédits que le gouvernement était en mesure d'allouer à cette entreprise, les sommes affectées à la construction de centres d'habitation étaient néanmoins considérablement plus élevées qu'avant guerre, et la W.S.M. a poussé ses travaux de constructions à un rythme plus rapide. La reconstruction des deux centres a commencé en janvier 1945, dès la libération de Varsovie, et, en 1947, les deux entreprises avaient été menées à bien. Dans cette même période, la W.S.M. avait rebâti un centre ouvrier de 1000 logements environ, dont elle avait assumé la direction en 1945. En juillet 1946, elle commençait la construction du premier groupe de maisons d'habitation construit depuis la guerre à Varsovie.

Malheureusement, les conditions d'existence ont notablement empiré ; chaque locataire n'a plus droit qu'à 9,7 mètres carrés de surface habitable contre 12 mètres carrés avant la guerre. Cependant, à la suite des changements de structure qui se sont



*Plan de l'emplacement de la cité Mokotów, Varsovie (Le jardin d'enfants est construit en forme de H.)*

produits en Pologne, la W.S.M. a désormais une possibilité plus grande de développer et de réaliser ses objectifs. La meilleure démonstration en est peut-être le fait que, en 1948, trois ans après la fin de la guerre, la W.S.M. a construit plus de logements qu'elle n'en avait bâti dans ses dix-sept années d'activité antérieure; le capital immobilier de la coopérative s'est également accru dans des proportions considérables. Le 1<sup>er</sup> janvier 1948, la W.S.M. possédait trois centres, contenant un total de 2873 logements, soit 4822 pièces, et logeant environ 10 000 personnes.

### **Principes de la nouvelle politique du logement**

En même temps qu'elle travaillait à la reconstruction de ses centres, la W.S.M. confiait à ses quatre bureaux d'urbanisme et d'architecture le soin de dresser des plans en vue de l'extension des centres existants et de la construction de centres nouveaux. Les nouveaux projets étaient rendus possibles par un décret paru en janvier 1946 et relatif à la possession foncière collective. Ce décret permettait de grouper les terrains nécessaires à l'établissement systématique d'un centre entier et permettait de ménager sur l'emplacement du centre les espaces libres nécessaires au développement des activités collectives nécessaires à une saine conception de l'habitation.

#### *Le centre d'habitation*

Les nouveaux centres seront desservis par des moyens rapides et modernes de transport, permet-

tant une liaison facile avec les lieux d'emploi et le centre de la ville. Afin d'assurer la sécurité des piétons, aucune route de grande circulation ne les traversera.

Le chiffre des habitants du centre sera déterminé d'après la capacité de l'école primaire. Dans le cas d'une école de capacité normale — soit, à Varsovie, 640 enfants — le centre aura 5000 habitants environ. Les centres scolaires composés de deux écoles, groupant chacune 640 enfants, exigeront 2500 appartements environ occupés par 10 000 locataires. On se propose de construire des centres correspondant à ces chiffres.

La surface occupée par le centre ne dépassera pas 40 hectares. La distance des appartements aux immeubles publics — écoles, mairie, etc. — ne dépassera pas 500 mètres, ce qui ne présente aucune difficulté ni pour les adultes, ni pour les élèves de l'école primaire.

#### *La communauté*

Comme une distance de 500 mètres est trop grande pour un enfant d'âge préscolaire, le centre sera divisé en quatre unités appelées communautés, dont chacune disposera d'un jardin d'enfants situé à 250 mètres au plus des appartements qu'il dessert. La capacité de la communauté dépendra de celle du jardin d'enfants. Ce souci des intérêts de la mère et de l'enfant, qui est la marque de la Pologne nouvelle, est une des caractéristiques essentielles des plans d'urbanisme d'après lesquels se bâtit la future ville de Varsovie.

Dans la pratique, la communauté se composera d'immeubles groupés autour d'une cour de façade et comprendra 200 appartements environ. Les installations collectives comprendront un club, une crèche, une salle de lecture et des magasins pourvus des marchandises essentielles.

Quant aux installations essentielles générales, telles que salle de réunion et théâtre, bibliothèque et salle de conférences, elles seront situées au milieu du centre d'habitation, ainsi que les bureaux administratifs, l'office de protection de la mère et de l'enfant, le bureau des assurances sociales, et enfin les diverses installations collectives, telles que centrale de chauffage central, blanchisserie, bains, ateliers de réparations, garages, magasins et terrains réservés au jardinage.

### Architecture des immeubles nouveaux et disposition des appartements

Le nouveau projet de Kolo tranche d'une façon encore plus marquée sur le système de construction traditionnel. A côté de la partie du centre qui avait été bâtie en 1936, on projette de construire des unités entièrement nouvelles. En utilisant des bâtiments de taille différente, les architectes, malgré les difficultés financières de l'heure, ont révélé de nouvelles possibilités architecturales. Les terrains avoisinants seront utilisés pour fournir d'amples espaces libres aux futurs habitants, qui pourront jouir de pelouses, de soleil et d'air frais dans une mesure qu'ignorent les habitants des villes mal conçues et surpeuplées.

#### *Types d'appartements*

En matière d'architecture, comme en matière d'urbanisme, les spécialistes de la W. S. M. ne se limitent pas à leurs réalisations d'avant guerre, et si les nouveaux appartements ne peuvent pas être considérés comme le logement idéal des travailleurs, ils représentent néanmoins un progrès considérable sur ceux que l'on construisait avant la guerre. Fidèles à la

tradition de la « démocratisation » de l'espace, qui consiste à le rendre également accessible à toutes les classes sociales, les architectes de la W. S. M. recherchent la « démocratisation » du logement : autrement dit, ils veulent mettre à la disposition de la classe ouvrière les avantages dont ne pouvaient jouir jadis que les classes aisées.

Les appartements que l'on construit actuellement à Kolo montrent la mesure dans laquelle ces objectifs ont été réalisés. Les plans et la disposition présentent toute une variété de types d'habitation, adaptés aux besoins et aux modes d'existence des locataires.

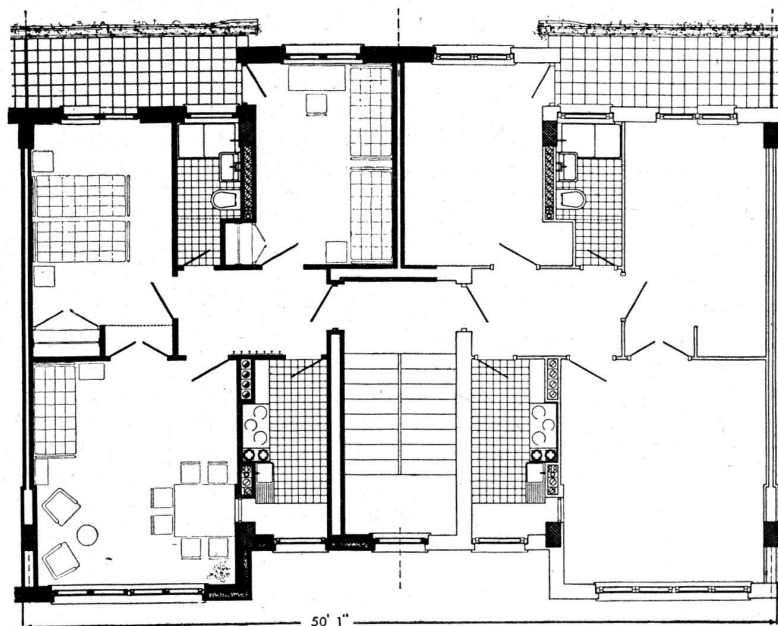
Les appartements d'une pièce ont une surface de 36 mètres carrés et sont destinés à l'usage de trois personnes, comme l'exigent les règlements appliqués à Varsovie en ce qui concerne la densité de la population. L'entrée, exposée au nord, donne sur un balcon extérieur. Toutes les pièces qui exigent une ventilation, mais aucune vue spéciale, telles qu'entrée, salle de bains et cuisine, ouvrent également sur des balcons de ce genre. Un porche, une entrée, une cuisine et une salle de bains sont les éléments types des appartements de deux pièces dont la surface totale est de 44 mètres carrés.

Les familles de cinq et six personnes seront logées dans des appartements de trois pièces d'une surface de 56 mètres carrés.

Quant aux familles plus nombreuses, on a prévu pour elles des maisons à étage, disposées en rangées, dont l'étage est réservé aux chambres à coucher et le rez-de-chaussée aux autres pièces ; à chaque maison est adjoint un jardin.

Quant aux personnes seules ou aux petites familles qui ne font pas leur propre ménage, elles disposent d'immeubles organisés à la façon des hôtels. On a prévu en outre un certain nombre d'appartements d'une disposition spéciale à l'usage des docteurs, des sculpteurs et des peintres.

Pour des raisons économiques, la W. S. M. n'a pas été en mesure de construire pour ses membres des



*Appartement de trois pièces, pouvant héberger cinq à six personnes. Cité Kolo, Varsovie.*

maisons d'une famille avec jardin. Mais comme le jardin est sans aucun doute un élément essentiel de l'existence, surtout pour les familles avec enfants, on a réservé dans chaque centre un terrain où chaque locataire disposera d'un petit jardin qu'il pourra cultiver à sa guise.

Dans de vastes associations coopératives comme celles dont il s'agit, chaque membre peut non seulement choisir le genre de logement qui lui est nécessaire, mais peut également changer d'habitation si sa situation de famille, le lieu ou les conditions de son travail viennent à changer.

### Méthodes de construction

Depuis la guerre, la W. S. M. a fait des progrès considérables dans la construction des immeubles, en substituant au travail manuel des méthodes de production mécanique en série. La W. S. M. n'est pas directement responsable de l'exécution des travaux ; elle ne fait qu'exercer sa surveillance par l'intermédiaire de l'Entreprise de construction collective, conçue, en principe, à ce seul effet. Par contre, les plans et les idées architecturales neuves sont du domaine des architectes de la W. S. M. A cet égard, il convient notamment de relever les expériences effectuées à Kolo.

Au lieu de brique, on a utilisé le gravat de brique, matériau très abondant à Varsovie. Le mur extérieur est formé d'un cadre de béton armé qu'on remplit du matériau de base ; on obtient ainsi un bloc mesurant 50 centimètres sur 50 sur 34. L'extérieur du bloc qui, à l'heure actuelle, est fabriqué à part, consiste en une épaisseur extérieure de plâtre et en une couche isolante de ciment poreux léger connu sous le nom de « céolite ». L'intérieur du bloc est composé de ciment de gravat. L'ensemble du mur est plus isolant, plus léger et plus mince qu'un mur de brique. Un mètre carré de mur, consistant en quatre blocs de base, pèse 350 kilogrammes, alors qu'un mètre carré de mur en brique en pèse 800, soit plus de deux fois ce poids.

Les plafonds sont composés d'unités préfabriquées en matériau vibré. Les murs de séparation sont faits en plaques de ciment de gravat vibré. On a installé sur le lieu même de la construction une vaste usine pourvue d'un équipement moderne pour la production d'unités en ciment vibré.

### Vie collective et administration autonome

Grâce à la reconstruction des centres et à la stabilisation des conditions matérielles des locataires, la vie collective a commencé à reprendre son caractère d'avant guerre. Cependant, sa structure a subi certaines transformations en raison des modifications sociales importantes qui se sont produites en Pologne.

Une institution joue un rôle important dans la vie de la communauté : c'est l'Organisme d'auto-administration du centre. Ses fonctions sont les suivantes :

1. Collaborer avec l'Administration du centre et les autorités de la W. S. M. pour assurer l'utilisation la plus rationnelle des maisons, des cours et des services publics du centre ;

2. Organiser une assistance mutuelle entre les habitants pour tout ce qui intéresse leurs besoins communs.

L'Organisme d'auto-administration constitue, en bref, une sorte de cellule de la municipalité et, à ce titre, remplit certaines fonctions qui lui sont confiées par cette dernière. Son activité s'étend à des domaines très divers tels que : amélioration du confort des appartements ; entretien des services communs ; organisation du bien-être social et de l'aide matérielle — création, à cet effet, de caisses qui accordent des prêts ou des dons, en cas d'urgence, aux habitants et assurent la gratuité des fournitures scolaires aux enfants des familles indigentes. Il règle également les différends entre voisins et représente les locataires dans leurs tractations avec l'Administration du centre. Un comité spécial dispose d'une caisse qui lui permet d'accorder des réductions de loyer aux locataires dont le salaire est insuffisant.

### Fournitures et services.

L'Organisme d'auto-administration est chargé également de coordonner les activités des diverses institutions qui fonctionnent dans le centre. Parmi celles-ci figurent la blanchisserie coopérative, la coopérative de peinture et de réparation, la succursale de la Banque de l'économie coopérative et la coopérative de librairie et d'édition. En outre, l'Organisme contrôle l'activité de la coopérative des consommateurs, organisation qui dirige l'achat et la vente des produits essentiels.

### Loisirs.

Dans les centres de la W. S. M., la Société ouvrière des amis des enfants joue un rôle spécial. Cette société dirige des jardins d'enfants, des bibliothèques de prêt, des cours de musique, des ateliers, des camps de vacances et autres activités similaires.

Avant la guerre, c'était une association appelée « Les Maisons de verre » (Szklane Domy) qui veillait sur les besoins intellectuels et l'instruction des locataires. Cette association disposait de bibliothèques et de salles de lecture, organisait des cours d'assistance sociale, de langues et d'artisanat, créait des clubs, des sociétés musicales, des chœurs, etc. A l'heure actuelle, ce travail est effectué par la W. S. M. en collaboration avec l'organisme qui administre le centre.

Comme le montre ce sommaire nécessairement incomplet, une partie relativement importante des besoins des locataires peut être satisfaite à l'intérieur du centre. Les institutions créées à cet effet le sont sur une base coopérative et sont dirigées par ceux dont elles servent les besoins.

Tout habitant d'un centre de la W. S. M. a le droit de participer à la discussion de toutes les questions qui intéressent la vie interne du centre. De cette façon, on crée de nouveaux modes de vie collective sur la base d'une interprétation nouvelle de l'auto-administration.

*Extrait de Habitation. Urbanisme et Aménagement des Campagnes (Nations Unies, Bulletin No 2.)*