

**Zeitschrift:** Bulletin technique de la Suisse romande  
**Band:** 98 (1972)  
**Heft:** 8: SIA spécial, no 2, 1972

**Artikel:** Conceptions d'aujourd'hui sur l'habitation  
**Autor:** Gold, André / Nicolet, Willy-Daniel / Urech, Jean-Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-71542>

### **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:** 22.01.2025

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

*Techniquement*, l'urbanisation doit être conçue de telle sorte :

- qu'elle soit réalisable ;
- que tous les éléments nécessaires aux activités humaines soient assurés ;
- qu'existent des possibilités d'extension ;
- que cette extension soit cependant contrôlable ;
- qu'existent les conditions de la flexibilité et de changement d'affectation.

*Esthétiquement et sous l'angle culturel*, l'urbanisation doit être conçue de telle sorte :

- que les formes naturelles du terrain soient conservées et que les grands éléments du paysage ne soient pas altérés ;
- que les paysages non atteints par la civilisation demeurent intacts et que les valeurs appartenant au patrimoine soient protégées ;
- que l'uniformité soit bannie de la composition ;
- que les beautés du paysage telles que points de vue, rives des lacs soient accessibles au public.

*En particulier, l'habitation* doit être conçue de telle sorte :

- que de lourdes dépenses — de temps ou d'argent — ne soient pas investies dans le transport vers des lieux de travail ;
- que des accès aisés soient prévus vers les services centraux ;
- que des accès aisés soient prévus vers les aires de loisir et vers la pleine nature ;
- que le choix reste ouvert entre diverses formes d'habitat : urbain ou campagnard, cher ou bon marché, dense ou moins dense, temporaire ou durable ;
- que l'espace ménagé soit suffisant aussi bien à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur, dans le voisinage immédiat ;
- qu'un climat sain soit assuré ;
- que l'échelle humaine soit respectée ;

- que l'habitation soit attrayante sous l'angle esthétique, dans un environnement satisfaisant et qu'elle offre de la vue ;
- qu'elle offre, à grande échelle, un mélange de classes sociales mais, à petite échelle, une séparation ;
- qu'il soit possible d'y passer les différents âges de sa vie, depuis la fondation d'un ménage jusqu'à la vieillesse ;
- qu'elle crée des possibilités mais aucune obligation de contacts ;
- qu'elle crée une vie dense et évite l'ennui.

Qu'ajouter ?

Premièrement, que les thèses de l'ORL telles qu'elles sont ici formulées ne sont pas loin de recueillir un consensus général ; elles ont inspiré les « 24 principes de portée matérielle » par lesquels le Conseil fédéral est invité à définir les objectifs de l'aménagement du territoire en Suisse. Il n'est donc pas possible d'en ignorer la portée ni d'en nier la pertinence ;

secondement, que l'urbanisation ainsi conçue devrait enfin faire sortir le logement, même et surtout le logement bon marché, de la médiocrité où il s'est enlisé parce qu'il est source de profit avant d'être reconnu comme un bien de première nécessité ;

troisièmement, que le peuple suisse semble enfin se ressaisir puisque les adversaires traditionnels d'une conception sociale de l'urbanisation et du logement ont, pour la première fois, marqué le pas au Conseil national et vont sans doute devoir accepter le projet de loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui met en place d'importantes dispositions de portée sociale ;

quatrièmement enfin, que le respect de ces thèses, si fermes que certaines puissent paraître, ne représente aucun accroissement des dépenses car ces thèses engendrent l'harmonie, l'ordre et la satisfaction des meilleures aspirations ; seuls le désordre et l'insatisfaction sont coûteux.

J.-P. V.

Adresse de l'auteur :  
Jean-Pierre Vouga,  
10, place de la Riponne  
1000 Lausanne

## Conceptions d'aujourd'hui sur l'habitation<sup>1</sup>

par ANDRÉ GOLD, WILLY-DANIEL NICOLET, JEAN-DANIEL URECH, ROLAND WILLOMET

### Position des architectes

Les résolutions technologiques et économiques qui sont souhaitables à l'heure actuelle et qui devraient se réaliser, se situent au niveau d'une plus grande responsabilité collective, fondée sur une participation globale et intégrée de tous les protagonistes, avec l'appui des organismes de recherche.

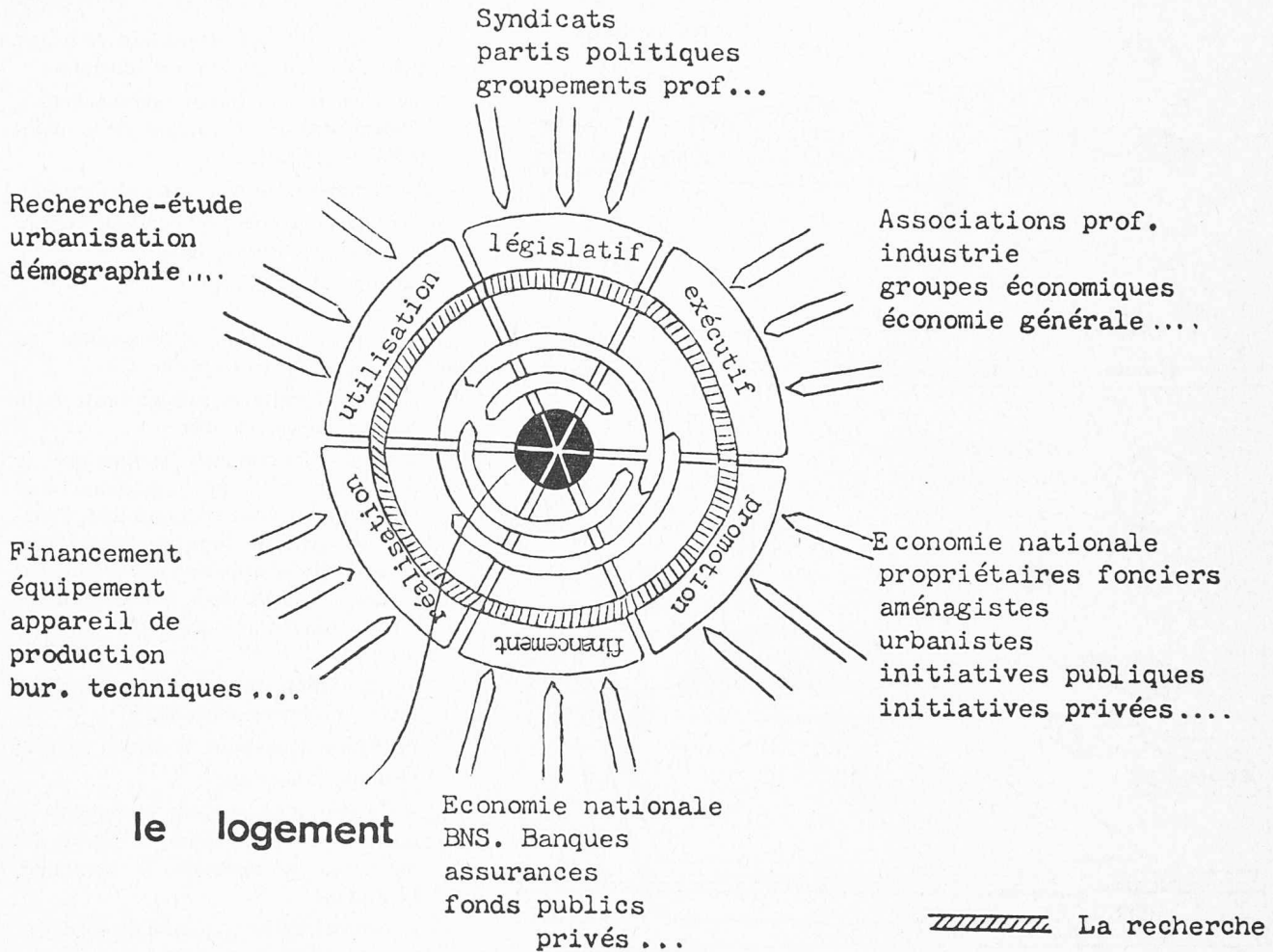
Cette approche nouvelle est fort complexe ; elle couvre l'ensemble des problèmes de l'habitat et suppose nécessaire-

ment une formation nouvelle des architectes, dans l'idée d'une culture industrielle susceptible d'assurer les processus de fabrication, le respect des coûts et des délais et de procéder à un management rigoureux des commandes.

Il arrive fréquemment que l'on rende les architectes responsables de l'état du marché et du niveau des prestations du logement. A vrai dire, ils subissent ces anomalies, lourdes de conséquences, au même titre que les utilisateurs ; ils ne peuvent être incriminés collectivement puisque le système sclérosé, dans lequel ils opèrent, les contraint à résoudre fragmentairement les problèmes posés.

Si l'on considère les secteurs intéressés par la construction des logements : pouvoirs législatif et exécutif, la promotion, le financement, la réalisation, l'utilisation, il convient de préciser qu'à l'analyse, d'intimes interrela-

<sup>1</sup> Cet article, déjà paru dans le supplément de la *Feuille des avis officiels du canton de Vaud*, du 3 décembre 1971, résulte d'une étude du « Groupe logement » de la SVIA, formé de MM. André Gold, Willy-Daniel Nicolet, Jean-Daniel Urech et Roland Willomet,



tions se nouent entre les différents domaines touchés. Dans l'état actuel des choses, une absence regrettable de relations organiques entre les secteurs précités subsiste.

### Relation avec l'aménagement du territoire

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, le logement représente un aspect sectoriel; il faut cependant l'aborder sous l'angle de son optimisation et de ses relations avec l'ensemble des problèmes de l'aménagement du territoire.

Le recensement des besoins, l'inventaire des situations existantes et prévisionnelles, les choix politiques et économiques doivent permettre la prise de décisions cohérentes dans lesquelles s'inscrivent tous les aspects liés à un développement dynamique. L'incohérence en la matière conduit à une planification erronée.

Pour harmoniser l'aménagement du territoire et la politique du logement, quelques conditions doivent être remplies :

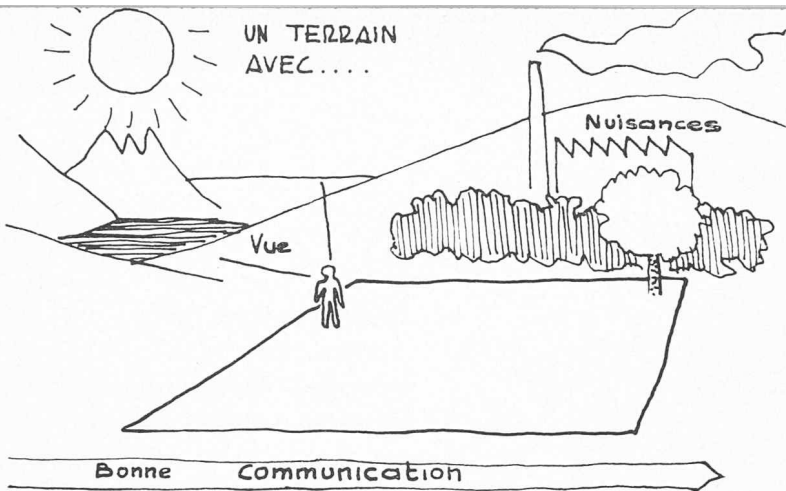
- supprimer la sous-enchère fiscale et pratiquer une politique régionale équilibrée sur le plan de l'habitation et de l'évolution de l'emploi ;
- mettre en évidence la relation entre le coût et la qualité des prestations dans l'aménagement ;
- susciter la recherche d'optimisation, notamment dans les investissements des administrations et des collectivités publiques (politique de distribution de l'énergie souvent contraire à l'aménagement) ;

- institutionnaliser le remaniement parcellaire suivant les données et les critères urbains ; créer des procédures de remaniements accélérées ;
- frapper plus fortement les changements d'affectation ; assurer la pérennité des remaniements parcellaires agricoles ;
- atténuer certaines prérogatives de la propriété privée en répartissant notamment les plus-values sur des terrains octroyés par le souverain et en assurant les amortissements des investissements consacrés à l'infrastructure ;
- affecter le produit des impôts sur les mutations à l'achat de terrains et aux équipements ;
- définir la durée des amortissements sur le domaine bâti pour favoriser la remise en circuit des terrains à construire ;
- former des aménagistes, des spécialistes (ingénieurs, géomètres), des cadres politiques ;
- unifier les règlements ;
- systématiser l'information et, en particulier, sensibiliser les enfants au cours de la scolarité.

Les architectes assument le respect des critères de base bien souvent ignorés des constructeurs. Il arrive fréquemment hélas que, sous la pression de ces mêmes constructeurs, les architectes renoncent à leur mission fondamentale.

Deux types bien distincts de critères d'habitabilité sont à considérer :

Le premier type de critères est lié à l'aménagement du territoire, à l'immeuble, à l'appartement. Ces critères sont mesurables en qualité et en quantité.

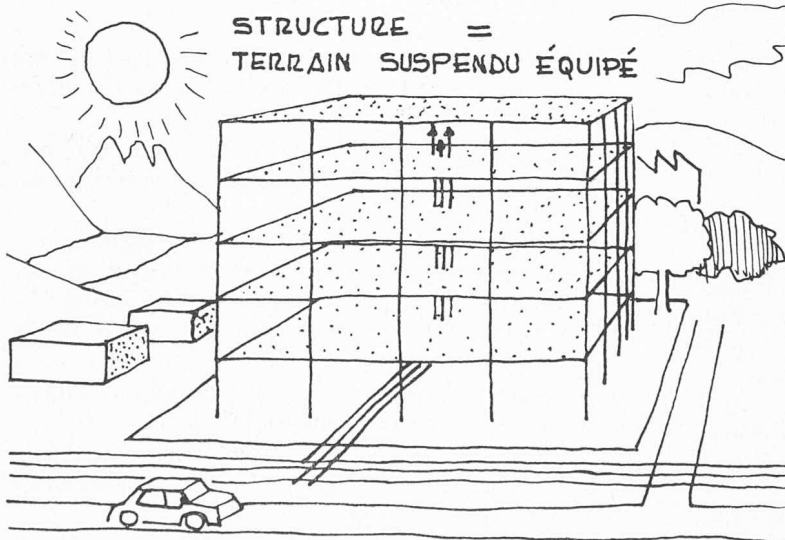
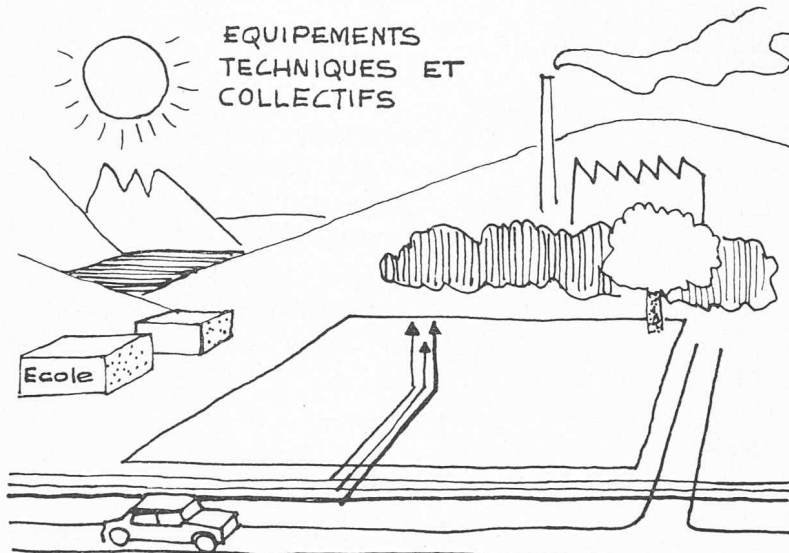


Les données de base dépendant de l'aménagement du territoire sont les suivantes :

- l'environnement (préoccupation actuellement négligée, méconnue, de la majorité des utilisateurs) ;
- l'orientation, la vue, l'ensoleillement ;
- l'équipement socio-économique (centre commercial, loisirs, école) ;
- les moyens de transport.

Les données attachées à l'immeuble, au logement, se définissent comme suit :

- le rapport entre la surface brute et la surface réellement utile ;
- schémas fonctionnels permettant le découpage de l'unité conduisant à la typologie ou, plus concrètement, l'analyse du type de logement permettant la meilleure distribution des pièces, des surfaces de circulation, des communications entre les diverses parties du logement ;
- l'organisation du mobilier, le rangement, le dimensionnement ;
- l'isolation acoustique, le niveau sonore ;
- l'isolation thermique ;
- le niveau d'équipement technique en quantité et en qualité, le choix des matériaux, le caractère, la durabilité, l'entretien ;
- le rapport entre la qualité du logement (sa construction, sa forme, son équipement) et le coût de ce logement.



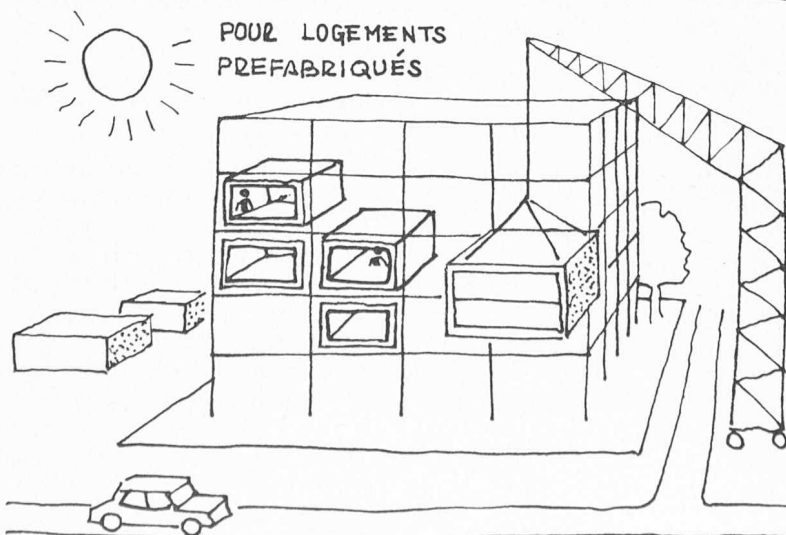
Le deuxième type de critères est d'ordre plus affectif ; ils tendent à répondre aux vœux plus intimes de l'utilisateur :

- éléments permettant de personnaliser le logement ;
- les possibilités offertes dans le sens de la flexibilité (modification des espaces internes) et de la souplesse ;
- les relations entre les espaces intérieurs et extérieurs ;
- le confort spatial ;
- le degré d'isolement.

L'ensemble des critères mesurables et l'ensemble des critères affectifs devraient faire l'objet d'éléments de référence, conduisant à une certaine codification, compréhensible par tous les intéressés.

Ces instruments de travail permettront de mettre réellement en évidence les critères d'habitabilité, la vraie valeur du logement et d'en mesurer les incidences sociologiques, psychologiques et morales pour l'utilisateur.

Ces instruments doivent être à la disposition non seulement des architectes, mais également des promoteurs, des constructeurs et des utilisateurs, pour une nouvelle orientation à donner au problème fondamental de l'espace réservé à l'expression de la vie privée de l'homme.



## La technologie

Les possibilités techniques sont infinies, les procédés de mise en œuvre innombrables et, pourtant, le fossé subsiste entre les méthodes actuelles et les possibilités que nous offre l'ère industrielle.

Cette vérité est devenue un leitmotiv de magazine.

Que font les architectes ? les ingénieurs ? les entreprises ? les promoteurs ? les financiers ? Questions permanentes auxquelles on ne répond jamais d'une façon satisfaisante, techniquement et économiquement.

Les constructeurs d'aujourd'hui construisent d'éternels prototypes à la mode d'hier ; personne, malheureusement, ne réalise les prototypes d'aujourd'hui qui devraient être produits en série demain.

Force nous est de constater que l'appareil de production pour l'habitation collective n'est plus adapté aux besoins techniques et économiques actuels ; notre préoccupation, aujourd'hui, sur le plan de la technologie, doit tendre à assurer la production plus rapide de logements mieux conçus et moins chers ; est-ce possible à partir de l'appareil actuel ou faut-il en créer de nouveaux ?

L'évolution de l'appareil est une nécessité urgente qui doit s'opérer immédiatement dans le cadre de l'initiative privée, sous peine de la voir s'imposer brutalement à notre économie par des monopoles ou sous la pression sociale et politique.

La potentialité d'une révolution technique ne fait de doute pour personne ; en la maîtrisant conjointement, les architectes, ingénieurs et entreprises réaliseront le moyen le plus important à mettre en œuvre pour résoudre les besoins en habitations collectives.

Peut-on accélérer la phase en cours qui, sur la base d'expériences, doit aboutir à un assainissement dans le domaine des normes, à une rationalisation et à des règlements ?

Sommes-nous disposés à les pratiquer et à tenir compte des nouveaux critères économiques qui s'y rattachent ?

Sommes-nous capables, conjointement toujours, d'entreprendre sans tarder la deuxième phase qui, sur la base de programmes de recherche, viserait à mettre en évidence des procédés nouveaux que nous appliquerions dans des programmes d'envergure fondés sur un inventaire coordonné des besoins quantitatifs et qualitatifs ?

Faute de réaliser ces deux phases, sur le plan de la technologie, il n'y a pas de solutions véritables au problème de la construction de logements.

## Coût de la construction, financement

Une étude de l'OFIAMT fait ressortir que dans la classe de revenu annuel de 18 000 fr., la part consacrée au loyer par une famille de trois ou quatre personnes se situe à 15,3 %. Pour se loger dans un immeuble neuf de la région lausannoise, cette même famille devrait y consacrer le 31 % de son revenu.

Sur quelle part doit-elle compenser le déséquilibre ?

L'alimentation ? l'habillement ? les distractions ?

La spirale actuelle du coût de la construction marque une accélération telle que, en dépit de l'aide des pouvoirs publics, le loyer absorbe une part trop grande des revenus modestes et déjà des revenus moyens. Cette aide, d'autre part, ne provoque aucune amélioration dans la construction de logements ; il est donc illusoire d'envisager une réduction des coûts de construction dans les conditions actuelles du marché des matières et de la main-d'œuvre.

Le coût des équipements et des infrastructures évolue au rythme des coûts de construction ; le coût des terrains, dont l'équipement est souvent à la charge des communes, donc de la collectivité, augmentera aussi dans la même mesure. Quel mécanisme peut-on imaginer pour réduire les taux du loyer de l'argent ? Le seul élément mal défini et qui pourrait constituer une légère amélioration est celui des amortissements. La propriété par étage, la location-vente, la promotion par des sociétés coopératives constituent à ce sujet un combat d'arrière-garde et ne peuvent que limiter certains profits liés à l'opération commerciale. Perpétuer le système actuel, c'est aboutir à de nouveaux constats d'échec.

Pour tendre à une solution, il est indispensable de repenser fondamentalement le problème de la production de logements de telle façon que l'utilisateur ne soit pas toujours le principal perdant.

Sur le plan du financement, il importe de prendre en considération plus globalement les nombreux domaines à financer parallèlement à la construction proprement dite. L'économie de la construction n'est plus seulement l'économie de l'objet construit.

Ces domaines parallèles sont : la recherche et les études d'aménagement du territoire et des quartiers, les infrastructures, les transports, les productions d'énergie ; les études des besoins quantitatifs et qualitatifs, les équipements commerciaux et sociologiques, la construction, enfin, et ses prolongements immédiats, l'entretien et l'exploitation. Cette nouvelle approche du financement doit redéfinir la part des investissements privés, la part des investissements publics ainsi que les modes de financement : public, privé ou mixte.

La conception de rentabilité directe et indirecte, d'amortissement et d'augmentation du capital, devrait accompagner tous les aspects d'investissement et de financement, du stade de l'aménagement au stade de l'utilisateur.

Orienter la construction de logements, c'est orienter les investissements privés vers de nouveaux modes de production en introduisant notamment le secteur industriel dans le circuit de la construction de logements et c'est considérer la participation de l'utilisateur à tous les degrés de promotion et notamment dans les enquêtes de besoins et études du marché, c'est enfin introduire le facteur de l'amortissement dans le choix des moyens et des matériaux.

SVIA  
groupe logement  
Jomini 8