

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 31 (1959)

Heft: 9

Artikel: Une leçon?... pour qui?

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124908>

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: 06.02.2025

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

Une leçon?... Pour qui?

Nous lisons dans le « Bulletin patronal » les lignes qui suivent :

Les rencontres de Crêt-Bérard

Vie de famille et logements modernes : Une impossibilité ?

Les notes entre parenthèses sont de la Rédaction.

Pour une grande partie de la population, les logements de construction récente présentent un inconvénient majeur : ils sont chers et relativement rares. Moyennant patience, la plupart des personnes seules, des couples sans enfants ou des familles peu nombreuses parviennent néanmoins à trouver un logement convenable dont le loyer représente une proportion admissible du revenu.

Mais il est une catégorie de gens dont on ne parle guère et que les urbanistes semblent avoir exclue du monde moderne : les familles nombreuses (! ?). Dans les villes, il ne se construit plus aucun logement qui puisse vraiment convenir aux familles comptant plus de trois enfants (! ?).

Crêt-Bérard a le mérite d'avoir organisé à ce propos une rencontre entre architectes, constructeurs, industriels, médecins et banquiers. Des exposés et de la discussion, nous relevons quelques aspects importants du problème.

Les inconvénients des logements courants de construction récente sont l'**exiguïté**, la **promiscuité**, le **bruit**, le **manque de dégagement et d'ensoleillement**. Techniquement, les améliorations sont possibles ; l'architecture et l'urbanisme sont en mesure d'apporter des solutions satisfaisantes. L'insonorisation des immeubles fait des progrès constants ; elle ne doit plus être considérée comme un luxe. La sonorité des logements neufs, néfaste pour l'état nerveux de ceux qui la subissent, ne dépend pas seulement de l'isolation des parois. Elle provient de causes multiples : la dimension des pièces trop petites où l'on s'entasse est source de bruit ; les places de jeux sont souvent insuffisantes aux alentours des immeubles où l'on a préféré aménager des gazons inviolables. Et pourtant, le confort de l'espace est certes aussi important que le confort des installations sanitaires.

Si, techniquement, les remèdes existent, il faut reconnaître que le coût de la construction reste l'obstacle principal. Si l'on admet que les loyers ne doivent pas dépasser au maximum un cinquième du revenu (!), le tableau ci-dessous illustre les possibilités limitées offertes par des immeubles neufs à la périphérie des villes :

Appartements de	Loyer mensuel raisonnable	Salaire correspondant	Nombre de personnes admissibles
1 pièce	110.—	550.—	1 - 2
2 pièces	140.—	700.—	2 - 3
3 pièces	180.—	900.—	3 - 4
4 pièces	210.—	1050.—	4 - 5
5 pièces	240.—	1200.—	5 - 6

(Les normes des cantons romands sont bien plus favorables aux locataires !)

L'ouvrier dont le revenu est de 700 fr. ne pourra pas, sans assumer une charge excessive, occuper un appartement comportant plus de deux pièces. S'il a un gain accessoire ou si sa femme exerce une activité lucrative, il pourra prendre un logement de trois pièces. S'il a plus de deux enfants, l'appartement sera de toute façon trop petit.

Il ne se construit pratiquement plus d'immeubles locatifs avec logements de six pièces. Les familles ayant plus de trois enfants sont donc condamnées à s'entasser dans des locaux trop petits. D'ailleurs, d'après le coût actuel des appartements neufs, construits selon les méthodes habituelles, des logements spacieux ne pourraient être occupés que par des personnes disposant de revenus élevés.

Cette constatation faite (?), les participants à la rencontre de Crêt-Bérard ont été invités à rechercher les moyens d'améliorer la situation.

Pour réaliser ces améliorations souhaitables, il faut s'évader des méthodes courantes (?) et construire des immeubles mieux adaptés à cette catégorie de locataires. Pour y parvenir, trois moyens ont été proposés : diminuer le prix de revient, sacrifier une partie du rendement, combiner les deux possibilités.

Le prix de revient dépend du terrain et de la construction. A la périphérie des villes, on considère que le terrain ne doit pas dépasser 18 % de la valeur totale de l'immeuble. A Lausanne, cette proportion tombe rarement au-dessous de 12 %. Outre le prix, les terrains doivent être situés en des lieux desservis par des moyens de transport assurant une liaison rapide et économique avec le centre. Pour que la part du terrain dans le prix de revient diminue, il importe de prévoir un coefficient d'occupation élevé (? ?). Pour y parvenir et pour aménager des dégagements suffisants, il faut nécessairement occuper l'espace en hauteur ou combiner judicieusement les édifices bas et les bâtiments élevés.

L'économie dans la construction peut être obtenue par toute une série de simplifications : choix de matériaux rationnels et résistants, combinaison de la structure porteuse avec la division en cellules, solutions fonctionnelles permettant le gain de place, par exemple chambres d'enfants avec couchettes superposées (? ?), ventilation mécanique facilitant une meilleure utilisation des surfaces intérieures. La construction en série rend possible la normalisation et la préfabrication. Une importante économie de main-d'œuvre est réalisable par la préfabrication des installations, cuisines et salles de bains, et même de l'ossature.

Lorsque les industries ont financé la construction de logements pour leurs employés, avec la participation de ceux-ci, une réduction sensible des marges a été réalisée. Le même résultat pourrait être obtenu par l'association de propriétaires, le consortium entre patrons et employés, la copropriété et la propriété par étage ou par appartement.

Quelques exemples ont été cités de réalisations privées où des baisses substantielles de loyers ont été obtenues, indépendamment de l'aide financière de l'Etat : Clair Logis (Plaines du Loup 28), Cité Joie, Société coopérative immobilière (rue Enning 4), Habitation féminine pour femmes seules (rue de la Borde) (**construction édiflée avec l'aide de l'Etat !**), le Coin de terre.

Les « Rencontres de Crêt-Bérard » ont opportunément posé le problème. L'architecture moderne ne saurait sans autre ignorer les nécessités de la vie de famille (**en réalité, c'est le principal souci de la plupart des architectes**). Le besoin a été bien défini. Il serait utile de prolonger le débat par des suggestions et des réalisations pratiques. Paul Rossel.

Nous ne savons si l'article de M. Rossel exprime son avis personnel ou les avis recueillis à Crêt-Bérard ; chaque affirmation appellerait une mise au point.

Il paraît difficile, en effet, d'accumuler davantage d'inexactitudes, de contre-vérités et d'ignorance en aussi peu de lignes. Il faut ne rien connaître non seulement des préoccupations des architectes telles qu'elles apparaissent dans leurs revues ou dans les recommandations de leurs congrès (nos lecteurs sont abondamment renseignés à ce sujet), mais encore des réalisations récentes pour affirmer, par exemple, que l'architecture moderne ignore les nécessités de la vie de famille.

Que dire des critiques aux logements, modernes exigus, sans dégagements ni ensoleillement ? N'a-t-on donc jamais entendu parler de Montétan ? du Languedoc ? de Bellevaux ? du Parc de Vennesses ?

Que penser de cette « évasion des méthodes courantes » qui consiste à augmenter le coefficient d'utilisation du sol ou à superposer les couchettes des enfants ?

Comment ne voit-on pas, d'autre part, qu'avant de préconiser la préfabrication, il faut lui ouvrir des marchés, organiser la demande, grouper les commandes ? Toutes choses dont on ne parle pas à Crêt-Bérard.

En vérité, il vaut mieux connaître les choses qu'on prétend enseigner aux autres, pour ne pas s'exposer à recevoir soi-même la leçon... (Réd.)

D'ailleurs, le « Bulletin patronal » rétablit lui-même déjà un certain nombre de faits en relevant ceci :

D'après l'Office cantonal du logement, le nombre de logements construits en 1958 dans le canton montait à 2134. La plupart comportaient deux ou trois pièces ; mais 276 avaient cinq pièces et plus et 378 offraient quatre pièces. On ne saurait donc affirmer qu'il ne se construit pas de logements destinés aux familles de trois enfants et plus. Mais les appartements dont les pièces sont en nombre suffisant appartiennent généralement à une catégorie de prix qui est inaccessible au grand nombre.

On admet généralement — et ce fut le cas lors de la rencontre de Crêt-Bérard — que le loyer absorbe un cinquième du revenu. Nous nous sommes reportés au résultat des recherches sur les budgets familiaux des salariés, que l'Office fédéral du travail poursuit avec la collaboration d'un certain nombre de chefs de famille. Les derniers chiffres connus concernent 1957 ; cette année-là, les familles d'ouvriers et d'employés

qui ont produit leurs comptes consacraient au loyer à peu près 11 % de leurs dépenses globales, pour celles d'entre elles qui occupaient des logements construits avant 1940 ; pour les appartements bâtis après cette date, le loyer représentait chez les ouvriers 13 % et chez les employés 14 %.

Ces moyennes ont été calculées sur un nombre trop restreint de cas pour qu'on puisse leur donner une valeur absolue. Elles indiquent cependant qu'en pratique, aujourd'hui, on tend à réserver au logement une part décroissante du revenu. Pourquoi ? Parce que les modes de vie ont changé, et que l'on a consacré une part importante des augmentations de salaires à se procurer des biens qui n'existaient pas il y a un quart de siècle, ou qui étaient alors considérés comme un luxe.

Parallèlement, la construction renchérisait pour deux raisons : il a fallu améliorer les salaires des ouvriers, aussi bien dans l'industrie du bâtiment que dans les entreprises qui fournissent les matériaux ; et l'installation d'un appartement est aujourd'hui plus coûteuse parce qu'elle comporte des commodités dont on se passait lorsqu'elles n'existaient pas, mais dont personne ne veut — et c'est compréhensible — se passer aujourd'hui.

La première chose à faire est de réhabiliter l'ensemble de la population à consacrer effectivement le 20 % du revenu au loyer (?). Or, la politique de nos autorités a consisté à habituer, par le blocage des loyers, la majeure partie de la population à consacrer une part décroissante de ses revenus au logement. (**Nous laissons au « Bulletin patronal » la paternité de cette opinion.**)

Peut-on réduire le prix de revient de la construction ? Sans aucun doute, la pénurie chronique d'habitations n'a rien fait pour contenir le renchérissement. Cette pénurie n'est nullement due à un manque de capitaux, ou à un manque d'énergie de l'économie privée : jamais on n'a construit autant que depuis 1945, et les entreprises ont dû mobiliser toutes leurs ressources, et chercher à l'étranger des ouvriers en grand nombre pour répondre à la demande. La pénurie est due à l'accroissement très rapide de la population — 50 000 habitants de plus par année en Suisse, alors que l'on atteignait tout juste 20 000 avant la guerre — et à la concentration urbaine. (**Nous sommes d'accord.**)

Mais ne pourrait-on pas industrialiser les procédés de construction ? A Crêt-Bérard, on a fait allusion à la préfabrication : ne pourrait-elle procurer des économies ? Préfabriquer, c'est assembler en usine des éléments qui arrivent aujourd'hui séparément et successivement sur les chantiers. Cet assemblage demande des plans et des calculs très précis, et ce travail d'étude n'est rentable et ne peut procurer des économies que si son coût peut être réparti sur des séries suffisamment importantes.

Il existe déjà chez nous des entreprises qui consacrent des moyens très importants à la mise au point de procédés de préfabrication. Des résultats intéressants ont déjà été enregistrés. Mais tant que l'on n'exécutera pas des séries de plusieurs centaines de logements uniformes, nous ne croyons pas que la préfabrication puisse procurer un abaissement du coût des constructions. (**Ici encore, nous ne pouvons qu'approuver ces conclusions.**)