

**Zeitschrift:** Revue économique franco-suisse  
**Herausgeber:** Chambre de commerce suisse en France  
**Band:** 27 (1947)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Le problème du logement en Suisse  
**Autor:** Vouga, J.-P.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-888657>

### **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**

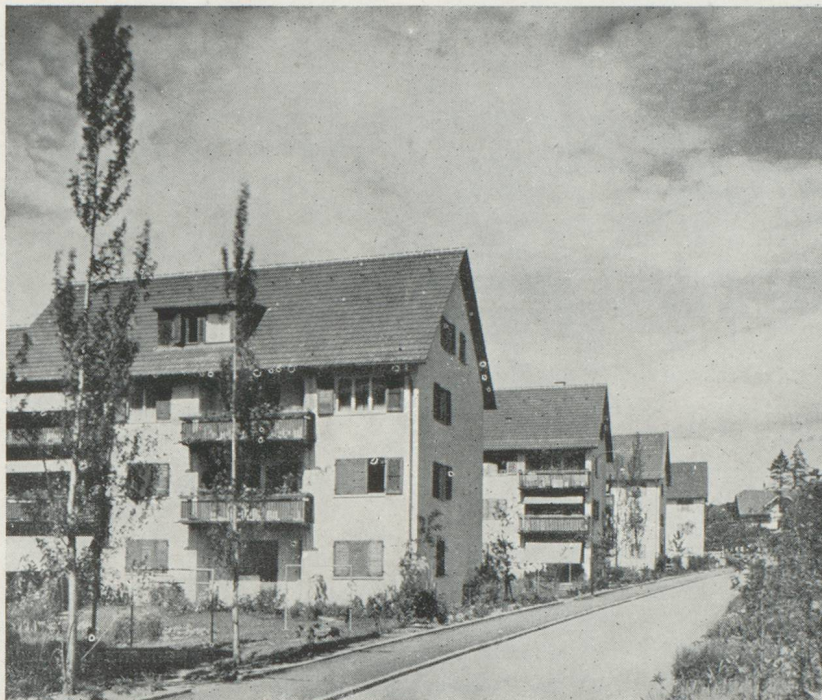
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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>**



CITÉ NIKLAUSEN, SCHAFFHOUSE, 1943-46 (SCHERRER ET MEYER, ARCHITECTES FAS)  
Habitations collectives à 2 ou 3 étages

## LE PROBLÈME DU LOGEMENT EN SUISSE

par

**J.-P. Vouga**

Architecte

*A l'occasion de l'Exposition internationale de l'urbanisme et de l'habitation tenue à Paris cet été, à laquelle la Suisse participait par une importante section officielle organisée par l'Office suisse d'expansion commerciale, nous avons demandé à M. J.-P. Vouga, chef du service d'information de cette section, de bien vouloir exposer pour nos lecteurs le problème du logement en Suisse. Nous sommes heureux de leur présenter aujourd'hui le texte que voici, dont nous remercions vivement l'auteur.*

Si l'on entend parler, non de l'habitation des classes aisées de la population, qu'elle soit collective ou individuelle, mais, au contraire, de l'habitation des classes laborieuses, de l'employé ou de l'ouvrier, on peut affirmer que le problème du logement n'a guère de points communs avec les autres problèmes architecturaux. Tout problème d'architecture est un essai de synthèse, selon les lois de l'esthétique, de deux éléments sinon antagonistes, du moins d'essence différente : d'une part l'espace, ses jeux de volume plastique, d'autre part le programme, ses exigences fonctionnelles. Le logement rompt l'équilibre entre ces groupes d'éléments en donnant au facteur économique une importance qu'il n'a pas à un tel degré dans l'architecture.

Le logement, en effet, présente, économiquement parlant, le caractère d'un objet de série pour la seule

raison qu'il n'y a aucun inconvénient à répéter, dans certaines de ses parties, des dispositions heureuses ayant fait l'objet d'études soignées et ayant fait leurs preuves (ce qui n'implique nullement que toute la disposition du logement doive répondre à un schéma, bien au contraire !) mais ce qui a pour effet de substituer aux recherches purement architecturales des études où le problème du prix de revient joue un rôle déterminant.

Le logement est, de plus, un facteur essentiel de la vie sociale. Assurer à chaque habitant un logement décent a toujours été un des buts de toute autorité et pourtant il est facile de constater que cette condition, d'apparence élémentaire, est loin d'être satisfaite dans les cités les plus évoluées. On ne saurait en rendre les architectes responsables. Le problème du logement

est un problème d'économie sociale dont les architectes ne détiennent pas la clé ; ils ont cependant le devoir de s'expliquer à fond sur ce sujet.

De dures expériences démontrent abondamment qu'avant la guerre déjà un écart considérable séparait le loyer que peut prélever sur son salaire un ouvrier non spécialisé et celui qu'exigerait le rendement, à un taux d'intérêt très réduit, des sommes investies dans la construction du logis minimum auquel cet ouvrier a droit. Les circonstances n'ont fait qu'aggraver cet écart qui est aujourd'hui, en Suisse, pour ne citer qu'un exemple, du simple au double.

Considérer le logement sous le seul angle architectural n'a donc guère de sens. C'est pourquoi nous désirons traiter les divers aspects que ce problème capital a revêtu en Suisse ces dernières années.

### Logements édifiés avant 1939

Les logements construits en Suisse depuis 1920 se caractérisent par un confort toujours grandissant dans les installations techniques et par une relative pauvreté d'invention architecturale. Rares sont les recherches véritablement intéressantes ayant donné le jour à un type nouveau de logement. L'étude des quartiers d'habitation du point de vue urbanistique a présenté longtemps un manque total de vue d'ensemble. En outre, l'aspect architectural répète invariablement un certain nombre de formules qui n'ont pas le mérite d'être rationnelles ni l'avantage d'être construites en série.

Depuis 1930 environ, les études systématiques d'un certain nombre d'architectes d'avant-garde, la publication d'ouvrages comme ceux de Le Corbusier ont fait apparaître la nécessité de ne plus confier à des architectes-brasseurs d'affaires l'étude des problèmes architecturaux du logement et au seul hasard celle des nouveaux quartiers d'habitation. De cette époque-là date en effet la création de la plupart des services d'urbanisme de nos villes principales et d'un certain

nombre d'offices du logement. Peu à peu, un certain nombre de réussites se dégagèrent de la monotonie des quartiers dits « ouvriers ».

On peut citer à Zurich, la cité Neubühl, dont les appartements, avec leur vaste « living-room » ouverte sur de grands balcons, sont conçus tout différemment des schémas traditionnels. A Genève, ce sont de vastes immeubles de neuf et dix étages qui présentent d'intéressantes solutions d'habitation en hauteur dans des terrains très dégagés et dans les meilleures conditions d'hygiène.

### Logements récents

La guerre et ses conséquences devaient faire prendre à cette évolution un tour particulier. En effet, après une période d'arrêt complet de toute activité, la pénurie de logements apparaît successivement dans toutes les régions du pays, commençant par les zones industrielles du N-E, en 1942-43, pour atteindre Genève en 1945. Cette pénurie est provoquée, notons-le en passant, par l'accroissement du nombre des mariages et des naissances dû à l'institution des caisses de compensation pour mobilisés et, simultanément, par l'impossibilité de toute action privée rentable du fait :

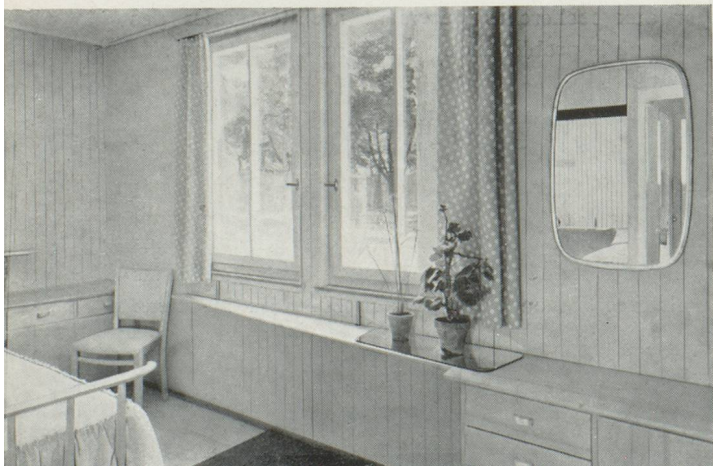
- a) du rationnement des matériaux ;
- b) de la hausse progressive du prix de la construction ;
- c) du blocage, enfin, des loyers aux taux de 1939 par le Service fédéral du contrôle des prix, soucieux d'éviter toute surenchère et de ramener en même temps la part du loyer dans les salaires à un taux plus raisonnable.

Les pouvoirs publics, Confédération, cantons et communes, se virent donc contraints de veiller eux-mêmes à encourager la construction de logements par l'octroi de subventions à fonds perdus et par des prêts à bas intérêts.

Dans leur aspect architectural, les constructions de ces années de guerre sont marquées par la pénurie tragique de fer et de ciment s'ajoutant à la nécessité de réduire au minimum le prix de revient : absence de toute recherche, suppression des grandes baies, des balcons en porte-à-faux, usage du bois. Peut-être un style pouvait-il naître de ces conditions ? Ce ne fut que rarement le cas. Parmi les heureuses exceptions, il faut citer la Cité ouvrière de Bocksriet, à Schaffhouse, où l'application d'un judicieux système de panneaux préfabriqués permit de notables économies et un gain de temps appréciable et la cité ouvrière de Waedenswil où les architectes tirèrent un fort heureux parti d'un terrain mal orienté.

Si l'architecture des constructions de 1942-45 est en général décevante, par contre, leurs plans d'ensemble constituent, ce qui est extrêmement réjouissant, de remarquables exemples de communautés d'habita-

INTÉRIEUR DE LA MAISON PRÉFABRIQUÉE "COTTAGE"  
exposée à Paris, en été 1947, par la Coopérative  
pour l'exportation de maisons et de colonies d'habitation bernoises



tion. Ces cités constituent probablement les premières réalisations pratiques des « Unités d'habitation » où Le Corbusier voyait, dès 1928, le fondement de la cité moderne. Chacune d'entre elles groupe en effet autour d'une salle de réunion, d'une école, d'un terrain de jeux et de quelques boutiques, des habitations en nombre tel que l'habitant n'en soit pas écrasé et qu'il s'y sente élément actif d'une communauté à son échelle.

La plupart des constructions de cette époque ont été édifiées en Suisse alémanique. Il s'agit presque toujours d'habitations individuelles, à deux étages, groupées en rangées. Rares sont les habitations isolées, plus rares encore les immeubles locatifs. Le rationnement du fer et du ciment a, pour une bonne part, empêché la construction d'immeubles de plusieurs étages.

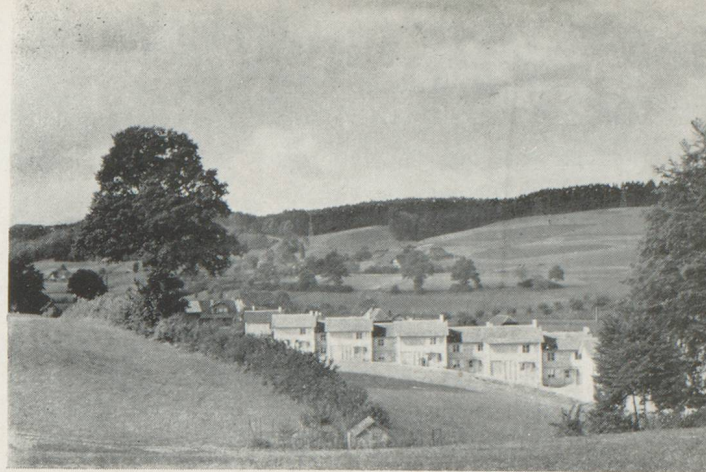
En Suisse romande, les quelques cités construites sont au contraire presque uniquement des habitations isolées que le public continue, par une déformation malheureuse de son sens individualiste, à préférer aux habitations en rangées pourtant moins coûteuses et plus faciles à ordonner ; des constructions récentes, à étages nombreux, postérieures à la suppression du rationnement, s'élèvent en divers endroits. Bien que le problème de l'appartement n'ait pas encore été résolu, nous n'hésitons pas à dire que la seule solution du problème du logement consistera dans la construction d'immeubles de trois et quatre étages pour les familles avec enfants et jusqu'à dix étages pour les familles sans enfants. L'examen du prix de revient conduira à cette solution parce qu'elle est la plus économique.

### Le problème économique du logement

Il importe, en effet, d'examiner le problème sous cet angle.

Seule désormais la construction de logements de luxe peut encore intéresser l'entreprise privée. La construction de logements à loyers modérés ou de logements économiques exclut toute possibilité de spéculation et ne peut se faire que dans le cadre d'actions coopératives impliquant aujourd'hui un large soutien des pouvoirs publics. Ce soutien se présente aujourd'hui en Suisse sous forme de subsides, méthode vivement critiquée par une partie de l'opinion alors que les milieux d'extrême gauche préconisent les immeubles construits et gérés directement par l'Etat ou les communes. Nous ne désirons pas nous prononcer. Nous croyons plus utile de déployer nos efforts à réduire le prix de revient de l'habitation. Car cela est possible.

Jusqu'ici seuls les petits éléments : serrures, évier, interrupteurs, sortaient d'usine. L'usinage doit pouvoir s'étendre à des éléments beaucoup plus importants et, surtout, la mise en œuvre de ces éléments doit se faire selon des méthodes industrielles et non patriarcales. Les propositions faites en Suisse dans ce sens



CITÉ BETHLEHEMACKER, BERNE, 1944  
HANS ET GRET REINHARD, ARCHITECTES FAS  
Habitations individuelles en rangées

rencontrent l'accueil le plus froid. Les industriels sont trop chargés de commandes pour prêter attention à de nouvelles fabrications et les entrepreneurs sont plus que méfiants à l'égard de changements quelconques dans les méthodes traditionnelles. La plupart des architectes enfin n'admettent pas encore que, pour abaisser le coût de la construction, une rationalisation des études architecturales sera nécessaire, qu'il faudra, en d'autres termes, étudier minutieusement un type d'habitation, procéder sur cette base à des essais méthodiques et à des calculs détaillés de prix de revient pour laisser ensuite à des entreprises spécialisées le soin de contrôler l'édification des constructions. De nombreuses entreprises édifient, en Suisse, à bon marché, des habitations mal conçues, mais soigneusement exécutées. Elles sont considérées par les architectes comme de dangereuses concurrentes. Nous pensons que ces entreprises, le jour où de bons architectes collaboreront à l'élaboration des plans, produiront de bonnes constructions de manière tout aussi économique.

La collectivité, à laquelle incombe de toute manière la part de dépenses non couvertes par le loyer, a, de ce fait, le droit d'appliquer les mesures imposées par les circonstances.

### Vers un statut du sol

Il est en particulier un dernier élément de la question sur lequel il est essentiel de s'arrêter : nous voulons parler du prix des terrains. On a pris l'habitude de confondre deux notions entièrement distinctes : celle de propriété et celle de spéculation du sol. La garantie que la constitution accorde à l'une couvre malheureusement les agissements de l'autre. On peut parfaitement admettre que le sol soit propriété privée ; il est en revanche inadmissible qu'il soit l'objet d'une spéculation qui a finalement pour effet d'alourdir dans une proportion insupportable le prix de revient du logement et, en dernier lieu, le loyer.

Tous les efforts doivent donc être faits pour abaisser la part que représente le terrain dans le loyer en supprimant la spéculation sur les terrains.

Le moyen radical consiste évidemment à rendre le sol propriété de la collectivité. Celle-ci peut alors, dans les cas où l'immeuble est construit par l'entreprise privée (coopérative ou particulier), louer ce terrain à bail, pour une durée de cinquante ou de cent ans, à certaines conditions. Cette manière de procéder, connue sous le nom de *droit de superficie*, est courante en Grande-Bretagne où le sol, il est vrai, est parfois propriété, non de l'Etat mais d'un particulier. Elle a cet autre avantage qu'elle seule peut pratiquement assurer le rajeunissement constant des cités sans qu'il soit nécessaire de procéder à des expropriations coûteuses d'immeubles démodés ou inutilisables. Le droit de superficie est précieux en outre dans les nombreux cas où la division des immeubles en tranches verticales est impossible. C'est le cas chaque fois qu'on devient propriétaire d'un appartement. Ce fut le cas de la cité de Waedenswil dont nous parlions tout à l'heure et où les diverses habitations, qui font l'objet d'un tel contrat, sont en parties superposées, les caves de l'une se trouvant sous les pièces de l'autre. Cette question a fait l'objet d'un passionnant ouvrage de M. H. Bernoulli (1), autorité indiscutée dans ce domaine. Nous y renvoyons nos lecteurs en signalant encore que le plus gros obstacle opposé actuellement à une généralisation en Suisse du droit de superficie vient de l'attitude des banques qui se sont fixé comme règle de n'accorder

(1) Die Stadt und ihr Boden, par Hans Bernoulli, Editions d'Architecture, Zurich.

de crédits de construction que sur la base des titres de propriété du terrain à bâtir.

Sans aller jusqu'à proposer que le sol entier de la cité devienne propriété de la collectivité, nous demandons pour le moins l'étude d'une loi supprimant pratiquement la spéculation du sol, à l'image de la loi actuellement sur le bureau de la Chambre des Communes. Aux termes de celle-ci, tout terrain dont la valeur a augmenté indépendamment de l'activité du propriétaire (construction d'une route, d'un édifice public, etc.) est automatiquement taxé selon deux barèmes. La première taxe est celle de la valeur intrinsèque du terrain, la seconde est celle de la valeur vénale, celle que l'acquéreur éventuel doit acquitter. La plus-value n'est pas payée au propriétaire mais à une caisse de compensation permettant à l'Etat d'indemniser les propriétaires dont le terrain, pour une raison inverse (limitation ou suppression du droit de bâtir) aurait perdu de sa valeur. Les fonds rassemblés peuvent encore être utilisés pour le rachat définitif d'un terrain que les tracés d'urbanisme auraient rendu inutilisable pour son propriétaire.

Pour notre part, nous croyons qu'une telle loi serait, entre les mains des urbanistes, d'une valeur inappréciable. Elle contribuerait en outre, dans une proportion insoupçonnée, à abaisser le coût de tous les loyers. Un effort dans ce sens, joint à ceux que nous avons évoqués ci-dessus, doit permettre à la collectivité de construire les logements des générations futures d'une façon digne et sans l'entraîner infailliblement à des dépenses nouvelles.

J.-P. Vouga

CITÉ VIEUSSEUX, GROUPES A ET B, GENÈVE  
M. BRAILLARD, ARCHITECTE FAS

Importante habitation collective de plus de 40 appartements agréablement située dans un terrain très dégagé

