Congrès international pour l'habitation et l'urbanisme

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **20 (1948)**

Heft 8-9

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-123118

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Congrès international pour l'habitation et l'urbanisme

Nous sommes heureux de donner, à partir du présent numéro, une série de rapports publiés par le congrès international pour l'habitation et l'urbanisme, qui a eu lieu cet été à Zurich. Nous commencerons aujourd'hui par le rapport qui concerne l'Italie, puis nous continuerons, dans les prochains numéros, par la Hollande, la Suède, la Norvège, l'Angleterre, la France, les Etats-Unis, l'Irlande, les Indes néerlandaises, l'Ecosse, l'Afrique du Sud.

LE PROGRÈS DANS L'HABITATION ET LES MÉTHODES EMPLOYÉES DANS CE BUT EN ITALIE

Le progrès accompli.

La construction en Italie n'a pas un caractère homogène. Des variations dans les conditions climatiques ; des différences de standards sociaux et économiques et dans le point de vue psychologique et la manière de vivre ; la concentration de l'industrie dans le Nord et la prédominance de l'agriculture dans le Sud sont tous des facteurs qui ont donné lieu à plusieurs types de construction différente. La seule caractéristique commune à l'Italie tout entière est l'abondance de la main-d'œuvre et des matériaux de construction du pays, tous les deux des conditions primordiales pour attaquer le problème de l'habitation.

Laissant de côté l'habitation rurale, ou quasi rurale, et la construction urbaine de première qualité, le rayon d'action principal se trouvera dans un progrès intéressant le type de construction normal, et plus généralement répandu, à l'intention des classes moyennes dont le caractère est déterminé par des circonstances sociales et économiques et par des conditions culturelles et psychologiques qui dépendent des besoins des occupants.

L'unité typique d'habitation pour cette section principale de la population est une maison, soit détachée, soit jumelée, et ordinairement à plusieurs étages, avec deux logements par étage. De tels appartements se composent d'une entrée conduisant au salon-salle à manger, à la cuisine et à un couloir donnant accès à la salle de bains et aux chambres. L'agencement comprend des ascenseurs dans des maisons ayant quatre étages ou davantage, un bon équipement dans la salle de bains et dans la cuisine, éviers, appareillages pour le gaz, courant électrique et conduits de cheminées. Un service de concierge est également prévu.

Moyens pour favoriser le progrès.

Le peu de progrès qui a été réalisé est dû à l'initiative privée, l'enthousiasme et l'intelligence de l'Italien individuel, avec ses traditions artistiques et son amour de la construction. Des efforts collectifs définitifs pour encourager le progrès dans l'habitation sont rares.

Puisque l'état actuel des choses laisse peu de perspective qu'aucn progrès important dans l'habitation ne sera réalisé sur une grande échelle, l'auteur de cette communication considère qu'il est d'une importance primordiale d'avancer un projet pratique pour accélérer l'affaire au moyen de la collaboration internationale.

Un projet pratique

Les considérations suivantes ont motivé l'auteur à formuler ce projet. En étudiant le courant de l'activité dans la construction pendant les cent dernières années, on ne peut manquer d'être frappé par le contraste marqué dans le progrès réalisé dans deux domaines principaux : industriel et domestique. Tandis que dans la sphère industrielle un développement immense a eu lieu, les maisons d'habitation restent encore peu différentes de celles construites il y a un siècle. Il paraît que ce phénomène, commun à l'Italie comme à d'autres pays, a deux raisons fondamentales :

A. L'activité purement industrielle, ayant comme but principal la diminution du prix de revient et le perfectionnement du produit, a deux caractéristiques fondamentales :

1. La coordination des fonctions d'un petit nombre de variables bien définies par un exposé rationnel, tant du problème que de sa solution.
2. Le contrôle du cycle entier de production par un seul esprit industriel avec les conseils de quelques techniciens hautement spécialisés, travaillant sur un plan commun.

B. La construction des maisons d'habitation est caractérisée par :

1. Le manque de coordination d'un grand nombre d'éléments différents qui ne sont pas toujours clairement définis ; le problème n'est pas clairement exposé et sa solution est une affaire non pas de déduction rationnelle, mais d'adaptation intuitive.
2. Le cycle complet de production est répandu sur un nombre de groupes et d'individus dont les contacts sont rares et les intérêts souvent en conflit : le fournisseur de capitaux, l'architecte, l'entrepreneur en bâtiments, les industries fournissant les matériaux, les ouvriers et, finalement, les occupants.

De l'avis de l'auteur, il serait erroné de supposer que les problèmes posés dans la construction d'habitations ne sont pas susceptibles d'une solution d'une

manière plus rationnelle et mieux coordonnée. La construction et l'architecture dans chaque époque, par la coordination des idées artistiques avec des besoins sociaux et pratiques, ont trouvé des solutions non moins exactes que celles exigées par une construction industrielle ou mécanique quelconque. Il est possible de choisir un ou plusieurs types d'habitations et de concentrer les efforts communs de spécialistes agissant en collaboration, afin d'assurer des résultats certains dans un laps de temps donné. Cela ne peut être réalisé que par l'intermédiaire d'un grand *Centre international pour des recherches dans l'habitation.*

Son but principal sera l'étude approfondie des types fonctionnels de l'habitation. Les champs d'enquête suivants pourraient constituer les domaines de ses activités :

Conditions climatiques. — Variations de climat et leurs effets sur les types d'habitation.

Types de construction. — Définition et caractéristiques par rapport à l'aménagement urbain et les occupants humains.

Types fonctionnels. — Les besoins humains, par rapport au niveau économique de l'occupant, le tracé et l'emploi de la superficie.

Systèmes de construction et matériaux. — Des recherches théoriques et expérimentales sur des matériaux et des méthodes et la préparation des aide-mémoire pour consultation.

Aménagement et la géodésie. — L'aménagement fonctionnel constructif et économique des types de logements, le contrôle pratique et la revision.

L'établissement d'un tel Centre de recherches, bien qu'il exigerait la dépense de sommes importantes, aboutirait, sans doute, à des économies substantielles et aussi à des avantages importants individuels, familiaux et sociaux. Le centre pourrait être financé par des gouvernements de diverses nations, avec une aide supplémentaire de l'industrie privée. En tout cas, les capitaux qui seront placés dans le domaine de la construction, dans les dix années à venir, seront certainement énormes. Il serait plus avantageux si ces capitaux étaient dépensés prudemment.

SUBVENTION FINANCIÈRE DE L'HABITATION EN ITALIE

Coût de la construction.

La concentration de l'industrie dans le Nord et l'existence d'une économie agricole dans le Sud de l'Italie, amènent des différences dans les besoins de la vie, qui ont une forte réaction sur les coûts de la construction, de sorte qu'ils sont de 20 à 25 % plus élevés dans le Nord que dans le Sud. Le coût moyen de construction, calculé sur l'indice de base de 100 en 1938, s'élevait à 346 en 1942, à 750 en 1943, à 4046 en 1946 et à 7070 en 1947. Le prix de revient réel d'une maison moyenne, de type urbain, a augmenté de 100 à 120 lires par mètre cube en 1938, de 7000 à 8000 lires en 1947 et les logements ouvriers, dans la même période, de 80 à 85 lires par mètre cube jusqu'à 5500/6000 lires. Les habitations pour la classe moyenne, et pour la plupart des ouvriers en Italie, sont constituées par des immeubles construits en béton armé et qui atteignent une hauteur de 28 à 30 mètres. Ces immeubles ont ordinairement huit à dix étages et sont agencés en appartements de trois pièces, avec cuisine, salle de bains et offices habituels, et sont pourvus de chauffage central, ascenseur, buanderie commune, salle pour sécher le linge, cave et loge de concierge.

Coût des capitaux.

Le coût des capitaux a augmenté en Italie de 8 % en 1946 jusqu'à 11 % en 1947, et depuis la restriction de crédits par les banques, dans le courant de l'automne de 1947, le coût des capitaux pour l'habitation urbaine, reste entre 12 et 13 %, y compris les commissions.

En 1946/1947, un programme important de constructions était exécuté par l'Etat, par l'intermédiaire du Ministère des travaux publics. Etant donné que ce programme était mené par la pression bureaucratique sans que des fonds adéquats fussent disponibles, les entrepreneurs italiens sont actuellement des créanciers du gouvernement pour plusieurs milliards et, en même temps, débiteurs des banques pour la même somme. Il en résulte qu'à la fin de 1947, il y avait en Italie un manque sérieux de capitaux (d'une valeur en espèces de 50 % en dessous du niveau d'avant guerre) disponibles pour l'industrie de la construction urbaine à un coût de 12 % plus élevé que la normale. Pour le redressement de la construction urbaine, il serait nécessaire d'avoir des capitaux disponibles à un coût réduit.

Le coût de l'administration.

Le coût de l'administration à la fin de 1947, pour des immeubles d'appartements nouvellement construits, était de 7,9 % de la recette brute. Les dépenses couvrent des services communs à l'immeuble entier : l'eau, l'éclairage des escaliers, l'ascenseur, le nettoyage, l'assurance contre l'incendie, les impôts municipaux, l'encaissement des loyers, les frais de comptabilité et les dépenses pour le concierge.

Coût de l'entretien.

L'entretien dans les immeubles d'appartements nouvellement construits est théoriquement inexistant, mais il a été trouvé opportun de fixer un taux de base comme moyenne pour la première période de dix ans, qui est de 3 % pour des immeubles appartenant à des propriétaires conjoints et à 4 % des appartements à bail en proportion de l'usage plus ou moins grand de l'équipement général.

Le coût des loyers par rapport aux possibilités économiques.

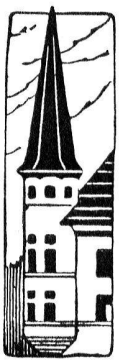
Avant la guerre, la famille moyenne italienne payait environ 25 % de ses revenus en loyer ; aujourd'hui, grâce au système des contrôles des loyers, elle paye environ 2 % de ses revenus en loyer. Tandis que les salaires exprimés en lires ont augmenté en moyenne de 1600 jusqu'à environ 50 000 lires, les loyers sont passés de 400 à 910 lires. D'un autre côté, pour ceux qui, malheureusement, ne sont pas compris dans les règlements du contrôle des loyers, la situation est invertie. Ils trouvent que le loyer, augmenté par des décrets-lois successifs, exige jusqu'à 40/50 % d'un revenu qui, même en dehors du loyer, est insuffisant pour faire face au coût de la vie.

Les subventions de l'habitation pour les économiquement faibles.

Avant la guerre, les grands établissements industriels avaient introduit des systèmes par lesquels ils contribuaient jusqu'à 50 % au coût des logements pour leur propres employés ; actuellement, par suite du coût extrêmement élevé de la construction et surtout de l'influence de la situation économique sur l'industrie italienne, ils ne sont plus à même de fournir cette aide. Les autorités municipales italiennes, en raison de l'état de leurs finances, sont également incapables de contribuer effectivement à la solution du problème, sauf pour des mesures d'allégement. Les seuls projets réalisables pour l'habitation sont ceux provenant de et mis en exécution par l'Etat.

L'Etat accorde une subvention de 100 % à l'habitation pour les sans-foyers, avec un loyer annuel limité à 0,50 % du coût de la construction. L'Etat fournit, également, par l'entremise des instituts provinciaux, pour des ouvriers, des subventions comportant 50 % comme une contribution directe et 50 % comme un prêt sans intérêt, remboursable par versements échelonnés sur trente ans. D'autres projets comprennent des aides financières aux particuliers pour les réparations et la reconstruction et une subvention partielle pour des emprunts fonciers obtenus par l'intermédiaire des organisations telles que l'Institut pour les logements ouvriers : les Coopératives.

ÉCOLE CANTONALE DE DESSIN ET D'ART APPLIQUÉ
A LAUSANNE
Dessin. Académie. Peinture. Modelage. Anatomie. Dessin technique. Perspective. Décoration d'intérieur. Composition décorative. Gravure sur bois. Graphie. Histoire de l'Art. Eau-forte. Lettres.


RICHARD FRÈRES
FERBLANTIERS - COUVREURS
Maîtrise fédérale
Exécutent soigneusement tous travaux de toitures
LAUSANNE Valentin, 58 - Téléphone 2 39 66
Appartement 2 39 67
MORGES Rue de la Gare, 30 - Tél. 7 27 93

Société coopérative de menuiserie de Lausanne
Menuiserie de bâtiments
Agencements
L'INDUSTRIE - MALLEY-LAUSANNE - TÉL. 2 19 25

Pour n'importe quelle installation électrique
adressez-vous chez le spécialiste
H. Kappeler
GRAND-PONT 2 - LAUSANNE - TÉL. 2 25 52
Installations complètes de bâtiments, villas, lumière, téléphone, radio, lustrerie, moteurs, ventilateurs, chauffe-eau, chaudières, arm. frigorifiques, cuisinières pour cuire ; ustensiles à l'électricité. Grand choix.