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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 23 (1951)

Heft: 9

Artikel: La construction et les loyers

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124021

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: 15.07.2025

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

La variété peut naître aussi du décor. Il n'est pas question de couvrir les façades de sculptures comme le firent, en certaines régions, les XVIe et XVIIe siècles, lorsque, dans le coût total de la construction, le prix de la main-d'œuvre était parfois inférieur à celui des matériaux, mais ne serait-il pas possible de placer sur quelques immeubles de maisons, comme au XVIIIe siècle, un mascaron, une agrafe au sommet du portail, une sculpture d'applique qui vienne égayer un nu ? La dépense serait faible. L'Administration des Beaux-Arts, depuis quinze ans, a toujours réservé un pourcentage de 2 à 3 % pour la décoration des édifices publics, et cette décoration ne comporte pas seulement des motifs extérieurs, mais encore des fresques, des sculptures, dans les mairies, bureaux de poste, écoles. Un simple motif sur la façade d'un immeuble, qui contient quarante appartements et coûte plus de cent millions, représenterait à peine 0,25 %. La couleur est un autre élément de variété : il est facile de teinter différemment le crépi, les revêtements, les boiseries des fenêtres et des portes, les abouts des poutres.

La matière a sa beauté. L'architecte sait en jouer. Préfabrication ne veut pas dire forcément emploi de matières pauvres : la pierre, taillée suivant des dimensions fixées d'avance, est un matériau préfabriqué ! La seule différence est que ce travail est fait à la carrière et non plus sur le tas, avec des machines et non pas à la main. Certains industriels livrent aussi des panneaux enduits, à la demande, de pierre reconstituée, de ciments colorés, de faïence. Il est possible de modifier, si l'on peut dire, l'épiderme des immeubles ou des maisons. L'emploi d'éléments standardisés ou préfabriqués n'est donc pas exclusif de toute composition, de tout rythme, de toute recherche artistique. A toute époque, les architectes ont su concilier les nécessités économiques et les désirs esthétiques : lorsque le fer et la fonte furent introduits dans les immeubles occupés en partie par les commerces, ils ont dressé les grandes verrières qu'encadrent des parties en pierre. On pourrait même affirmer que la préfabrication, en imposant un module, ramènera les architectes à certaines formes de composition, qui semblaient menacées. Depuis quelque trente ans, certains architectes, qui se disent fonctionnalistes, juxtaposent plus qu'ils n'ordonnent des pièces ; toute régularité, tout parti même semble proscrit. La maison s'étire, se replie, bombe, se décroche, s'élève ici, s'abaisse là, au gré de l'auteur. Une telle méthode offre, sans doute, des facilités de conception, favorise aussi des vues diverses sur la campagne, mais est-elle conciliable avec le souci de l'économie et de l'exploitation ? Le vieux Durand déclarait, à la fin du XVIIIe siècle, que les volumes simples sont les plus beaux, parce qu'ils exigent un moindre cube de maçonnerie. Certaine préfabrication au sens large du mot n'est pas davantage contraire à l'emploi des proportions ; elle exige la recherche d'un module, permet de combiner les éléments entre eux, de recourir à tous les tracés, aux rapports 2/3, 3/5, 5/8, qui déterminent approximativement la division en moyenne et extrême raison, de dessiner des rectangles harmoniques ou autres figures en honneur.

Pour assurer les résultats, une condition, toutefois, est nécessaire : l'immeuble, la maison ne doit pas être l'œuvre d'un auteur muni seulement de compétence technique et doit être conçu par un architecte qui soit, à la fois, un constructeur et un artiste. Si ces méthodes nouvelles encouragent la collaboration de l'architecte et de l'ingénieur, qui donc s'en plaindrait ?

Louis HAUTECŒUR.
(Centre national pour l'amélioration de l'habitation.)

LA CONSTRUCTION ET LES LOYERS

Le 19 janvier 1950, le peuple suisse, entraîné par quelques arguments dont il n'a pas envisagé toutes les conséquences, a refusé la continuation de l'aide fédérale à la construction de logements. Nous sommes heureux de montrer à nos lecteurs combien nous avons eu raison, alors, de mener le bon combat : l'article ci-après est extrait du Journal de la Construction de la Suisse romande. *Réd.*

On remarque partout, actuellement, une intense activité dans la construction. Pour les entrepreneurs, les fabricants et les commerçants de matériaux de construction, l'année a commencé sous de bons auspices. On se demande déjà si la main-d'œuvre du pays pourra suffire ou si le nombre des saisonniers étrangers devrait être augmenté. Les constructions industrielles et officielles sont en partie la cause de cette activité réjouissante. L'importance de ces projets se fait toujours plus sentir, car la demande de construction de logements est à peu près couverte. Si l'on est encore loin d'avoir trouvé un équilibre pour le logement dans les grandes villes, les maîtres d'ouvrage, qu'ils soient privés ou en société, sont pourtant réticents s'ils considèrent les prix de revient élevés. Des prix élevés dans la construction engendrent automatiquement des loyers chers, mais ces derniers ont atteint et même souvent dépassé la limite supérieure.

Il n'y a pas que des sociétés de construction qui expliquent déjà que la hausse des prix de location rend impossibles de nouvelles exigences de salaires. Le loyer est devenu un souci prédominant, mais c'est avant tout les jeunes gens pour qui le problème du logement est le plus ardu et les loyers élevés qui doivent être exigés pour les nouvelles constructions effrayent de nombreux

jeunes couples qui voudraient fonder un foyer. Nous pouvons bien nous mettre dans leur situation si nous examinons, par exemple, les offres d'appartements de Bâle. Considérant qu'un jeune couple veuille commencer avec un appartement de deux chambres, nous trouvons alors, pour la ville de Bâle, en tout, 6 offres d'appartements (particulièrement peu pour une ville importante), dont 4 ont un loyer variant entre 1970 fr. et 2300 fr. ; il est vrai que l'offre pour les 3 chambres est un peu forte mais, sur 21 appartements inscrits, 9 seulement ont un loyer inférieur à 1879 fr., tandis que 8 se montent jusqu'à 2400 fr. et tous les autres sont supérieurs. Parmi les appartements de 4 chambres — où l'on ne peut pas parler d'une abondance excessive puisque 22 sont libres — 4 seulement sont au-dessous de 2400 fr., tandis que 11 varient entre 2500 fr. et 2900 fr. ; 7 sont de 3000 fr. et plus. La situation est identique à Zurich ; sur 21 appartements de 2 chambres, nous trouvons 20 loyers au-dessus de 1970 fr. et pour 72 appartements de 3 chambres, 2 seulement sont au-dessous de 1870 fr., 5 jusqu'à 2400 fr. et tous les autres au-dessus. Pour les appartements de 4 chambres, la situation est la suivante : nous trouvons en tout 76 appartements libres dont un seul au-dessous de 2400 fr., 7 jusqu'à 2900 fr. et tous les autres au-dessus de 3000 fr. Dans ces deux villes — et bien d'autres encore sont dans les mêmes conditions — nous constatons d'une part que les offres sont encore petites et, d'autre part, que les loyers sont inaccessibles pour une grande partie de la population et avant tout pour les jeunes couples.

Les conclusions que nous avons tirées de cette situation sont claires : continuer à construire et surtout des appartements à bon marché. C'est vite dit, mais nous savons comme il est particulièrement difficile de le réaliser en pratique. Si les sociétés de construction se lamentent que les prix de location montent, elles peuvent aussi constater qu'il y a de leur propre faute si elles considèrent l'opposition qu'elles ont manifestée sur la manière rationnelle de construire. Les maîtres d'ouvrage responsables, non seulement les sociétés anonymes, doivent, à l'avenir, montrer plus de fermeté pour que l'on puisse construire avec moins de luxe intérieur. Dans quelques villes seulement, le nombre des logements vides atteint le 1 % ou même le 2 % du nombre total des appartements. Ce point de saturation ne peut pas être si vite atteint tant que nous ne construirons pas des logements que l'on puisse louer à des prix abordables. Si nous sommes sur la bonne voie, non seulement nous assurons les capitaux investis, mais nous donnerons aussi aux jeunes la possibilité de fonder leur famille sur une base saine.

L'HABITATION COLLECTIVE

PAR A. PERSITZ

*La fièvre de construction qui a saisi notre pays à la fin de la guerre, et qui dure encore actuellement (quoique des symptômes nous en annoncent la fin), n'a malheureusement pas toujours été accompagnée d'un esprit de rénovation très aiguisé. Toutefois, ne serait-ce que pour quelques bons exemples qui émergent d'une production générale bien conformiste, l'effort des architectes et des sociétés de construction n'aura pas été vain. C'est pour renseigner notre population, et aussi tous les maîtres de l'ouvrage qui donnent leurs meilleures forces à l'amélioration du logement, que nous extrayons de l'*Architecture d'Aujourd'hui *les quelques notes suivantes, où A. Persitz nous fait part de son analyse des formes modernes du logement collectif. Nous pensons ainsi compléter utilement le travail que l'architecte A. Hoechel a publié dans trois de nos récents numéros.* *Réd.*

L'habitation collective revêt actuellement des formes extérieures extrêmement variées, alors qu'il y a vingt ans à peine seuls quelques types existaient, et qui différaient fort peu de leurs ancêtres, les immeubles de rapport et « boîtes à loyer » du XIXe siècle. La création de plans de base nouveaux pour les immeubles à appartements est d'ailleurs chose toute récente.

Plusieurs facteurs ont dans tous les pays fait surgir des conceptions nouvelles ou provoqué des remaniements profonds, tant des plans des cellules d'habitation elles-mêmes que de leur groupement dans l'espace construit :

1° La nécessité subite de construire rapidement un très grand nombre de logements, conséquence non seulement de la guerre et de ses destructions massives, mais aussi de l'augmentation importante de la population dans les centres urbains ;

2° L'introduction parallèle des principes d'urbanisme et de ses corollaires, facteurs qui n'avaient jamais été pris en considération par la construction purement spéculative, responsable des pires répercussions sur les plans démographique, sanitaire et social ;

3° L'initiative croissante et le contrôle administratif de l'Etat et des collectivités en matière de construction d'habitations ;

4° Le relèvement général du niveau de l'instruction des masses ; le désir de relever le niveau de l'habitat et d'améliorer son équipement ;

5° Les études systématiques de la rationalisation du plan et des techniques constructives et le développement de ces dernières dont le rôle important est reconnu sur le plan de l'économie nationale ;

6° L'évolution du mode de vie de l'homme moderne ; le rythme et l'intensité de l'activité professionnelle englobant un nombre toujours croissant d'individus, hommes et femmes. Cycle journalier qui tend à absorber toutes les énergies, sans laisser ni le temps ni les réserves physiques nécessaires pour assurer un travail ménager ;