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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 4

Artikel: La construction à bon marché

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124282

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 CONSTRUCTION A BON MARCHÉ

(Note de la Réd.) – *Depuis que des réalisations spectaculaires ont bénéficié de la plus large publicité, où des logements économiques étaient mis à la disposition d'une partie de notre population sans apport des pouvoirs publics, une certaine gêne s'est manifestée dans le jugement que l'on portait jusqu'à présent sur les sociétés coopératives d'habitation ou de construction. Cette publicité, sans le dire franchement, mais en le laissant entendre, faisait volontiers croire que le subventionnement du logement était une mesure inutile, et que personne n'avait à regretter sa suppression (en tout cas à l'échelon fédéral) puisque désormais, et de telles expériences étaient là pour le prouver, il n'était pas difficile de construire des logements par les seuls moyens d'une étude de plans originale, et d'un financement justement étudié. A Bâle et à Genève, en particulier, de tels immeubles avaient été édifiés sans apports d'aucune sorte, et tout le monde s'en portait fort bien. De là à dire que les nombreuses campagnes où l'Union suisse pour l'amélioration du logement use ses forces depuis plusieurs années, étaient inutiles et peut-être même fallacieuses, il n'y a qu'un pas, qui n'a pas encore été franchi (à notre connaissance) mais qui ne saurait tarder à l'être, n'en doutons pas. De là ces regards soupçonneux de tout un public sur les sociétés coopératives de construction de logements, à qui l'on demandera désormais de rendre moralement des comptes sur les convictions dont elles ont témoigné jusqu'à présent à cet égard. On nous permettra de faire remarquer que si les intérêts privés veulent bien assumer désormais ces constructions à bon marché, c'est qu'ils en reconnaissent la nécessité, ce qui est un premier point et, deuxième point, que ce n'est pas en restreignant à de nombreux égards la qualité des logements, qu'ils se chargent impunément de responsabilités bien lourdes. On fera rire sans doute en parlant de moralité dans un débat où l'on a coutume de se soucier de tout autre chose, et c'est pourtant bien dans une certaine conception de la morale qu'il faut établir le fond du problème. Mettre à la disposition de ce public des appartements trop petits, supprimer les mesures élémentaires d'hygiène, faire laver par leur mère des petits enfants sous une douche rudimentaire, et non dans une baignoire, supprimer les dégagements indispensables à toute liberté de mouvement, ce sont autant de questions de morale, aussi importantes sans doute que de répartir judicieusement des dividendes harmonieux, et sans compter que le financement de telles entreprises ne se fait presque certainement qu'aux dépens du bordereau fiscal de leurs mandants (alors que, sauf erreur, on n'ait jamais entendu qu'ils aient refusé des commandes des pouvoirs publics). C'est bien pourquoi nous sommes heureux de traduire ces quelques lignes pleines de solide bon sens de notre confrère* Das Wohnen, *qui montrent bien le mal que peuvent faire de telles campagnes publicitaires sur le bon marché à tout prix, c'est-à-dire finalement sur le bon marché catastrophique.* J.

Construire à bon marché est de nos jours une expression en vogue. Sous la pression de la pénurie de logements de toutes sortes, la publicité s'en est emparée ; les journaux publient force articles à ce sujet ; dans les parlements, des débats agités ont lieu ; des entreprises se fondent pour remédier à cet état de choses ; des expositions se montent pour en démontrer la nécessité. Construire à bon marché ! Construire à bon marché !

Sans aucun doute, il y a pénurie de logements à bon marché pour la grande masse, pour les familles d'ouvriers et d'employés. Quelle est la position des sociétés coopératives d'habitation à l'égard de ce problème, elles qui, depuis toujours, se sont efforcées de construire pour ce genre de population, et dont les membres se recrutent en majeure partie parmi les ouvriers, les employés et les fonctionnaires? Qu'ont-elles donc à dire sur ce problème de la construction à bon marché? Essayons cette fois-ci, pour répondre à cette question, de regarder d'un peu plus près les projets de maisons d'habitation, et celles aussi qui ont été bâties ces derniers temps sous l'influence de la devise : « Construire à bon marché ».

En ce qui concerne la construction elle-même, on simplifie et l'on économise massivement. Les pièces sont construites plus petites : étant donné que les pièces des immeubles urbains n'étaient déjà pas trop grandes, et même mesurées avec parcimonie – par suite du terrain de construction – on avait jusqu'à présent de la peine à placer les meubles dans les chambres. Et maintenant, il faudrait que ces pièces, déjà bien étroites, deviennent encore plus petites ? Où donc cela mènera-t-il ? Le résultat sera qu'il deviendra bientôt impossible de caser les meubles que l'on a apportés, puisque la place ne suffira plus. Et qui donc a assez d'argent pour remplacer l'ancien ameublement, en en achetant un nouveau qui soit adapté à la mesure des pièces?

Une autre mesure d'économie dans la construction est aussi à considérer. Pour éviter des frais, on supprime le vestibule dans les logements et, en lieu et place, on y prévoit une chambre qui, de cette façon, doit servir de chambre de séjour et de vestibule à la fois. Les chambres à coucher et les cuisines ne sont plus accessibles par le vestibule, mais par la chambre de séjour. En certains cas même, on accède à la salle de bains et aux toilettes directement par cette chambre de séjour. Il n'est pas besoin de beaucoup d'imagination pour se représenter les inconvénients de semblables logements. Lorsque la mère de famille rentre de ses courses et de ses achats, lorsque les enfants rentrent de l'école, ils doivent tout d'abord traverser cette chambre de séjour avec des souliers sales, avant d'atteindre la cuisine. Un malade est au lit, sans pouvoir se lever, et il faudra transporter ce que l'on sait, à travers la chambre commune ! Non, cette chambre, comme pièce habitable, n'est plus ce que l'on a connu autrefois. Cette pièce de séjour, avec entrée directe dans la cuisine et même dans les toilettes, se remplit de toutes les odeurs. Là où il y a de petits enfants qui, généralement, ne ferment pas les portes, l'air toujours humide (par les vapeurs de cuisson) de la cuisine se répandra dans la pièce commune et, de là, dans les chambres à coucher : il ne faudra donc pas s'étonner que dans de tels logements, les chambres et les meubles deviennent eux aussi humides et subissent des dégâts ; de telles conditions de vie ne sont guère favorables à une bonne santé. Cette description d'un état de fait n'a malheureusement rien d'une théorie, mais elle est prouvée par une pratique courante. Il y a des appartements qui ont été construits de cette manière, ou d'une manière analogue, depuis quelques années, et où ces réalités inconfortables sont apparues. Et de telles mesures ont été prises dans l'intention de construire à bon marché, et sont extrêmement désagréables ; elles ne peuvent guère servir de modèle,

à voir ce que cela a donné comme résultat. Et pourtant, des journalistes fort bien cotés louent dans leurs colonnes de telles économies de construction, sans se creuser beaucoup la tête pour savoir ce qui en résultera pour les locataires.

Les coopératives de construction ont-elles le droit de créer de mauvais logements simplement pour répondre à des désirs éphémères? Certainement pas, puisque leur principal devoir n'est pas de construire à n'importe quel prix, mais d'améliorer les conditions de logement de la population. Et c'est bien dans ce sens qu'ont toujours agi, depuis leur création, nos sociétés coopératives de construction et d'habitation. Un immeuble n'est pas un vêtement qui, s'il se démode après quelques années, peut être remplacé. Une maison doit durer cent ans, ou même plus longtemps encore, et c'est pourquoi elle doit être édifiée de telle sorte qu'après plusieurs dizaines d'années, elle puisse encore remplir son devoir. Et cela n'est possible que si le marché du logement ne tombe pas dans les mains de la spéculation, et si des économies lourdes de conséquences ne sont pas faites, qu'il sera par la suite bien difficile de redresser. Ou alors, faut-il donc croire ceux qui prétendent que le domaine de la construction de logements est en régression?

La demande du public en appartements à bon marché a mené au fait que l'intérêt brut du coût de la construction a été abaissé, ce qui signifie qu'ici et là le prix de la location a été établi plus bas que cela n'était l'usage antérieurement. Et cela a obligé les sociétés coopératives d'habitation a en examiner les conséquences : les rentrées de loyers ne peuvent en aucun cas être plus basses que la somme des dépenses prévues. Celui qui ne prend pas de précautions à ce sujet risque, d'ici quelques années, de ne pas avoir assez d'argent pour les frais de réparation, et d'entretien des immeubles et des logements. Et c'est bien pourquoi il est très risqué, à la suite des dispositions d'adaptation à la construction à bon marché, que les prix des loyers soient calculés d'une manière si inférieure, sans que l'on connaisse les effets que pourra avoir une telle manière de faire après quelques années. En ce qui concerne cet entretien, plus l'amortissement, plus les impôts, plus les frais d'administration d'un immeuble, il faut compter, grosso modo, le 2 % du prix de construction. Aussi longtemps que le taux hypothécaire ne descend pas au-dessous de 3 ½ %, le loyer brut ne devrait lui-même pas descendre au-dessous de ce 2 % additionné de ce 3 ½ %, soit au total de 5 ½ %. Lorsque les hypothèques n'auront plus qu'un intérêt de 3 % à payer, la chose sera théoriquement possible, et le loyer pourra descendre à 5 %. Mais il faut penser que le taux, au contraire, peut de nouveau augmenter, et qu'un ajustement vers le haut, est nécessaire. Or un raccordement des loyers vers le haut est toujours lié à de grandes difficultés, car ce sont justement les locataires des sociétés coopératives d'habitation qui ont justement le plus de peine à prévoir un plus gros montant de ce poste dans leur budget que celui dont ils pouvaient disposer jusqu'alors. De toute façon, l'établissement du prix des loyers des coopératives de construction devrait être étudié de telle sorte que des travaux bien faits puissent être entretenus d'une manière durable, faute de quoi on ne sera jamais qu'à mi-chemin.

Mais comment donc, de nos jours, serait-il possible d'atteindre des loyers abordables, avec des prix de construction si élevés? Il ne restera à utiliser ici que la méthode choisie jusqu'à présent, et aussi longtemps que pourra durer cette pénurie : baisse du coût de la construction par des subventions publiques, sous une forme ou sous une autre. Pourquoi donc notre si riche pays ne pourrait-il pas utiliser cette méthode, quand on voit que des pays appauvris par la guerre, donnent, par les apports de leurs pouvoirs publics, des moyens à leurs bâtisseurs de construire à bon marché.

Hö. (Adapté de *Das Wohnen.*)

INSTALLATIONS ET SERVICES COLLECTIFS EN SUÈDE *

par Yngve Larsson et Göran Tegner

(Suite)

Le rôle principal de ces travailleuses familiales, qui sont engagées par les municipalités, est de venir en aide aux ménages qui, par suite de maladie, d'accouchement ou pour d'autres raisons ont impérieusement besoin d'une aide pour tenir la maison. La travailleuse familiale passe en général de deux à quatre semaines dans un de ces ménages. On donne la préférence aux familles qui, en raison de leur situation financière, n'ont aucune possibilité d'obtenir une aide domestique. Vu l'ampleur de la demande, ce service est actuellement réservé presque exclusivement aux familles à faible revenu ; il est en général gratuit pour cette catégorie de personnes, tandis que d'autres versent un certain montant suivant un barème établi.

Le service public de placement déploie également de grands efforts pour aider les ménages d'une manière générale à résoudre leur problème d'aide domestique, notamment en leur procurant des auxiliaires temporaires, c'est-à-dire des personnes qui sont disposées à travailler pendant de courtes périodes, moyennant une rétribution à l'heure. Dans les quartiers résidentiels de construction récente, le service de placement crée d'ordinaire un bureau de placement spécial pour l'aide domestique. Toute une vaste campagne a été lancée dont l'objet est de constituer une réserve de femmes prêtes à travailler à l'heure dans un ménage et à cet effet, on a institué des cours gratuits de formation professionnelle en matière d'aide domestique.

Dans les grandes villes on a cherché, lors de la construction de vastes quartiers résidentiels, à attirer le personnel de maison en organisant à son intention des centres de logement pour le personnel domestique ou des appartements spéciaux. La grande coopérative d'habitations HSB *(Hyresgästernas Sparkasse-och Byggnadsföreningars Riksförbund)* (Association nationale des sociétés de locataires pour l'épargne et la construction) a joué à cet égard un rôle particulièrement actif dans les quartiers résidentiels qu'elle administre. Ces centres sont en général organisés de telle façon qu'une aide

* Voir *Habitation*, Nos 2 et 3 1954.