**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:** 10

**Artikel:** La construction de logements à caractère social et ses possibilités actuelles

**Autor:** Gerteis, Henri

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-124324

**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:** 12.07.2025

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

# LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A CARACTÈRE SOCIAL ET SES POSSIBILITÉS ACTUELLES

*par Henri Gerteis, secrétaire de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.*

Les coopératives de construction ne participent actuellement à la création de logements que dans une proportion de un septième. Les partisans de l'économie spéculative en profitent pour prétendre que, dans les conditions présentes, les coopératives ne sont pas capables de contribuer à remédier efficacement à la crise du logement. Néanmoins, les spéculateurs de la construction ont une part encore moindre que les coopératives à la construction de logements à caractère social. Si vraiment les coopératives n'étaient pas à même de remplir leur tâche dans ce domaine, la question du logement resterait insoluble pour la grande masse du peuple suisse. L'expérience démontre au contraire que, partant de circonstances favorables, les coopératives de construction, à caractère d'utilité publique, peuvent construire des maisons d'habitation sans subventions avec loyers accessibles à une partie du moins des ouvriers et des employés.

Il incombe à nos camarades du parti de créer ces circonstances favorables.

Quand nous parlons de « construire bon marché », nous entendons construire des logements à loyers abordables. Il importe de savoir que les loyers peuvent être abaissés :

1° par une réduction des frais de construction et

2° par une diminution des charges de location.

Ces deux problèmes, bien que connexes, doivent être examinés séparément.

Si l'on obtient une réduction des frais de construction en abaissant la qualité des matériaux, on réduit en même temps la durée de la construction ou de certaines de ses parties. Il faut alors élever le taux d'amortissement, autrement dit prélever de plus fortes sommes pour rembourser les hypothèques et prévoir de plus hautes dépenses pour les réparations.

C'est pourquoi les coopératives de construction tiennent à la bonne qualité des matériaux, les frais d'entretien devant être pris aussi en considération.

Mais le spéculateur calcule autrement. Il vend les maisons qu'il a fait construire et c'est alors le nouveau propriétaire de la maison qui supporte l'augmentation des charges.

Par conséquent, il ne faut pas reprocher aux coopératives de construire moins bon marché que les spéculateurs.

### *Le terrain à bâtir*

Il y a évidemment divers moyens de réduire les frais de construction. La technique perfectionnée offre des possibilités toujours nouvelles de construire économiquement. Cependant, il faut le dire très franchement, les économies réalisées grâce à une technique améliorée, à des matériaux meilleur marché et à la rationalisation de la construction sont rendues illusoires par la *spéculation foncière.*

Le prix du sol est fixé d'après le rendement des bâtiments construits sur le terrain. S'il est possible de réduire les frais de construction, le prix du terrain augmentera en conséquence. Le problème est le même si le terrain à bâtir est utilisé plus rationnellement, soit par l'augmentation du nombre d'étages, soit par une diminution de l'écart entre les maisons.

*C'est pourquoi notre revendication première doit être d'exiger que toute spéculation foncière soit interdite.*

### *L'utilisation du terrain à bâtir*

Plus les terrains à bâtir sont rares et plus on demande qu'ils soient utilisés mieux et rationnellement. Cette exigence se justifie, bien que les raisons avancées ne soient pas toutes péremptoires.

On s'imagine, à tort, qu'il suffit d'additionner le prix du terrain, des fondations et de la toiture et de répartir la somme sur le nombre d'étages. Plus on construit en hauteur et plus l'espace entre les maisons doit être grand pour que les appartements soient sains, c'est-à-dire suffisamment ensoleillés. Si l'on dépasse un nombre déterminé d'étages, la construction doit être différente. Et plus il y a d'étages, plus la superficie des dépendances, galetas et caves, est réduite par locataire. On ne peut donc pas simplement augmenter le nombre des étages pour diminuer les frais. Chez nous, la maison de trois étages est en général la plus avantageuse. Les entrepreneurs du bâtiment ont à disposition les échafaudages et les moyens de transport nécessaires pour cette hauteur de construction. Ils devraient réclamer dans leurs devis un supplément pour le 4e et le 5e étages.

Afin d'empêcher que les spéculateurs de la construction n'abîment des quartiers ou des villages entiers, on a prévu, dans les grands centres, des *zones à bâtir.* On n'est autorisé à construire, dans une certaine zone, qu'à deux étages, dans une autre, à trois étages, et ainsi de suite. Cette répartition en zones fait l'objet de critiques justifiées parce que :

1° souvent des constructions basses sont prescrites pour des territoires de la commune qui ne tarderont pas à devenir le centre de la ville ou du village ;

2° un nombre d'étages égal dans un seul et même quartier empêche l'utilisation rationnelle du terrain à bâtir sans que l'esthétique du quartier y gagne.

L'essentiel est de grouper les maisons à nombre d'étages différent d'une manière judicieuse, dictée par des raisons d'intérêt communal et assurant l'ensoleillement des habitations.

Si l'ombre se projette sur la rue, on peut tranquillement hausser la construction ; en même temps parcs et zones de verdure peuvent être maintenus si l'on construit en hauteur.

*C'est pourquoi nous demandons une revision des zones à bâtir.*

Au lieu de prescrire un nombre égal d'étages, les règlements pour la construction devraient indiquer un nombre utile d'étages, en rapport avec la superficie du terrain, qui pourrait servir d'indication. On pourrait aussi prendre comme base le nombre de locataires (ou de lits).

Un autre facteur qui renchérit la construction et représente une lourde charge pour les communes, c'est le bon plaisir de chacun de construire là où il possède un coin de terre ou là où il peut en acquérir (maisons dispersées). Il s'ensuit des frais supplémentaires occasionnés par le tracé des canalisations (eau, gaz, électricité,

téléphone) qu'il faut prolonger irrationnellement.

Les maisons isolées sont fréquemment un obstacle à l'utilisation ultérieure rationnelle du terrain pour la construction de maisons d'habitation.

*Maisons préfabriquées*

L'industrie est arrivée à baisser sensiblement le coût de la production en fabriquant en grandes séries. Ce procédé de fabrication peut-il aussi s'appliquer à la construction de logements?

Dans plusieurs pays, en Angleterre et en Amérique en particulier, on a essayé de fabriquer des maisons entières. Mais aujourd'hui on tend partout à abandonner ce procédé. Dès qu'il fut possible de trouver de nouveau de la main-d'œuvre spécialisée, la méthode habituelle de construire s'est avérée plus économique. La préfabrication de maisons entières nécessite des matériaux qu'il faut travailler avec précision. Ce sont le bois et les métaux qui entrent en ligne de compte; or, les maisons d'aluminium manquent du confort nécessaire et le bois est actuellement trop cher comme matériau de construction.

En Suisse, les coopératives de construction n'ont pas fait d'expériences heureuses avec les maisons préfabriquées.

En revanche, il n'en est pas de même de la fabrication industrielle de parties constitutives de la construction (pierre à bâtir, portes et fenêtres, revêtements, installations sanitaires, appareils, etc.).

Nous nous trouvons dans une période de véritable révolution dans certains secteurs de la production de pièces préfabriquées pour la construction. Les briquetteries, par exemple, sont équipées de nouveaux fourneaux et de nouvelles machines produisant des briques avec un plus grand pouvoir d'isolation. On fait aussi des essais pour coller les briques les unes aux autres et supprimer le mortier.

Pour les architectes et les entrepreneurs, le problème essentiel est de juxtaposer les différentes parties préfabriquées. Dans d'autres pays, l'Etat fixe des normes et des directives pour les parties préfabriquées. Mais en Suisse chaque usine crée ses propres normes.

Les fabriques doivent répondre aux désirs particuliers des architectes et des entrepreneurs. Il s'ensuit que le nombre des types pour un seul et même article est trop grand et que l'avantage de la fabrication en série disparaît.

Pour arriver à diminuer les frais de construction par une fabrication en série, les entrepreneurs et plus spécialement les coopératives de construction devraient convenir de n'employer qu'un nombre limité d'éléments standardisés et de s'en tenir à ceux-là.

*Il conviendrait, par conséquent, de créer un centre qui s'occupe sérieusement de normaliser et de standardiser la construction de logements à caractère social.*

Pour qu'une normalisation aboutisse à des résultats positifs, il faut aussi vaincre les résistances dans l'industrie même du bâtiment.

*Les cartels d'entrepreneurs*

Les entrepreneurs du bâtiment sont tous, ou presque tous, organisés en cartel. Pour certaines catégories de travaux, les offres présentées par différents entrepreneurs sont toutes pareilles, au centime près. Leur cartel dispose d'un bureau qui élabore les devis et les entrepreneurs n'ont qu'à recopier ces offres.

La situation est pire dans certains autres groupes des maîtres de métiers qui, selon leur coutume, ne font aucun calcul et se contentent d'évaluations. Cette pratique est cause de ce que les frais de construction soient en partie si élevés. L'entrepreneur qui ne peut se baser sur un travail déjà une fois effectué par lui ne dispose pas des éléments nécessaires pour élaborer son devis. Une coopérative qui fait construire plusieurs fois le même type de maison peut se rendre compte que l'entrepreneur diminue sensiblement ses prix quand il a déjà fait l'expérience des mêmes travaux. Par conséquent, en répétant le même type de maison, on pourra prescrire les devis à l'entrepreneur, tout en lui laissant une marge de bénéfice suffisante.

Les entrepreneurs, de leur côté, pourraient présenter des offres plus avantageuses si la répartition des travaux était mieux distribuée sur toute l'année, ce qui les dispenserait de devoir parfois garder les ouvriers sans pouvoir leur donner du travail.

*La création d'un office central qui élaborerait les données comparatives nécessaires, examinerait les comptes des constructions effectuées et mettrait cette documentation à la disposition des intéressés serait d'un gros avantage pour les coopératives de construction.*

*Le travail de l'architecte*

Seul un petit nombre de plans-types sont actuellement employés pour la construction de logements à caractère social. L'architecte apporte des variantes de quelques mètres carrés dans la surface, en oubliant souvent qu'un rétrécissement n'est pas une économie, mais au contraire un renchérissement, en même temps qu'une perte dans l'utilisation des matériaux.

*Les modifications apportées à des plans qui ont déjà fait leurs preuves sont des aggravations.* Elles entraînent un travail qu'il eût été préférable d'éviter.

*C'est pourquoi les coopératives de construction devraient s'en tenir à des plans éprouvés qui, en tant que modèles, pourraient être mis à leur disposition par un office central.*

Dans la plupart des cas, la rubrique « projet » pourrait être rayée du contrat d'architecte.

On pourrait, en outre, appliquer le système des *rabais de reprise.*

Le travail de l'architecte s'est compliqué avec le temps par le fait qu'il doit fournir à l'artisan tous les détails de l'exécution. Dans les autres pays, on procède à une division du travail très détaillée entre les divers architectes. Mais en Suisse, l'architecte est encore toujours « la bonne à tout faire ». C'est pourquoi les efforts faits pour rationaliser le travail de l'architecte devraient être encouragés par les associations d'architectes.

*Les honoraires de l'architecte*

Le travail de l'architecte mérite aussi sa juste rétribution. Les normes du tarif S.I.A. ne sont pas exagérées, à condition que l'architecte exécute consciencieusement tous les travaux pour lesquels il présente sa note. Mais c'est là justement qu'est le point névralgique. Fréquemment on commence une construction avant d'en avoir étudié et arrêté tous les détails et le maître d'état n'a pas de base sûre pour élaborer ses devis. Il doit, tout au cours de la construction, attendre les croquis. Pendant les travaux, des changements et des déplacements interviennent, dont il doit tenir compte. Il pourrait faire une offre bien meilleur marché s'il n'avait pas à compter avec tous ces points interrogatifs.

De sérieuses difficultés proviennent aussi de ce que les ouvriers des différents métiers se gênent les uns les autres parce que la succession des travaux n'a pas été judicieusement prévue. La qualité de la construction souffre ainsi d'une mauvaise préparation des travaux.

*Dans la plupart des cas, ce sont les propriétaires de la construction qui portent une bonne part de la responsabilité.* Ils exigent que les travaux commencent rapidement pour que les locataires puissent emménager le plus tôt possible afin d'économiser sur les intérêts de

construction. Les dommages qui en résultent, à leur détriment, ne se révèlent que par la suite. C'est ainsi que surgit un conflit dans une coopérative et le comité, rendu responsable, se plaint de l'ingratitude des coopérateurs.

Les coopératives dont les comités n'ont pas d'expérience suffisante dans la construction devraient avoir la possibilité, *avant de commencer les travaux*, de soumettre les plans et devis à un bureau central, pour contrôle.

*Nouveaux matériaux – Nouveaux appareils*

On offre constamment, sur le marché, de nouveaux matériaux de construction et de nouveaux appareils. Reconnaissons que l'industrie des matériaux et appareils de construction s'efforce de créer ce qu'il y a de mieux. Mais il y a, à côté de cela, une foule de nouveautés qui ne valent pas tripette et que recommandent des hommes d'affaires sans scrupule.

Les coopératives de construction ne devraient utiliser ni matériaux ni appareils n'ayant pas fait leurs preuves. A cet égard aussi, un centre de consultations rendrait de précieux services.

*L'attribution des travaux*

Il arrive souvent que les comités des coopératives ne soient pas suffisamment renseignés pour pouvoir juger des prix demandés lors de l'attribution des travaux. Les principaux postes étant généralement les mêmes, il conviendrait que les relevés de comptes pour la construction de logements à loyers particulièrement favorables soient rassemblés par un office central qui les mettrait à la disposition des coopératives au moment de l'attribution des travaux.

*Achats centralisés*

Il serait possible d'obtenir des rabais, pour certains matériaux, en centralisant les achats passés directement au producteur, notamment lorsque la production en série peut être favorisée.

Pour d'autres matériaux, entre autres pour les appareils, il est impossible de procéder de cette manière à cause des cartels.

*L'Icha dans la construction d'habitations*

La Confédération ne subventionne plus la construction de logements. *Elle la renchérit même en prélevant sur elle l'Icha.* La revue *Wohnen* donne, dans son cahier 12 de 1952, quatre exemples où l'Icha représente une augmentation de 1 fr. 72 à 2 fr. 16, soit respectivement 2,264 et 2,443 % par mètre cube de volume bâti. Pour les constructions de logements subventionnées à raison de 30 % au total par le canton et la commune, *l'Icha augmente le loyer d'au moins* 3 %. *Dans certains cas, même le renchérissement dû à l'Icha a été supérieur à la diminution résultant des subventions fédérales.*

Pour exonérer de l'Icha la construction de logements, il faudrait dresser, pour chaque maison, un décompte où les prélèvements de l'Icha seraient écartés. Ces comptes devraient être contrôlés par un bureau fédéral. Cette procédure serait si compliquée que l'Union suisse pour l'amélioration du logement a renoncé à demander que la construction de logements à caractère social soit exonérée de l'Icha.

*Subventions*

Même si l'on tient compte des avantages énoncés et si l'on évite toute erreur, il n'est pas possible de construire sans subventions des logements dont les loyers soient à la portée des plus petits revenus.

*Il nous faut donc toujours insister pour que la Confédération, les cantons et les communes encouragent la construction de logements à caractère social.*

L'aide peut se faire par

*a)* des versements en espèces,
*b)* la cession de terrains à bâtir, gratuitement ou à très bas prix,
*c)* l'exonération des taxes et impôts,
*d)* la prise en charge des travaux de raccordement,
*e)* la prise en charge des travaux d'étude,
*f)* le cautionnement des hypothèques secondaires,
*g)* la prise en charge des hypothèques à taux bas,
*h)* la prise en charge des intérêts hypothécaires, en tout ou partie.

La solution trouvée par le canton de Vaud est incontestablement la meilleure, actuellement. Notre devoir est d'intervenir pour vaincre, partout, les résistances qui s'opposent à une semblable solution. Il importe, avant tout, que les communes accordent la garantie nécessaire. Dans ce cas-là, il sera possible d'obtenir encore des fonds à bon compte, en dehors de l'A.V.S. (voir l'exemple de Dubendorf).

*Les tâches urgentes*

Quiconque veut construire doit avoir une idée des types les plus simples de maisons d'habitation avec

*a)* des chiffres précis concernant les frais de construction (basés sur des exemples éprouvés),
*b)* des informations sur les diverses possibilités de financement,
*c)* des bases pour calculer le prix des loyers,
*d)* l'énumération des fautes à éviter.

Une coopérative qui a décidé de construire un certain type de maison doit disposer :

*a)* de chiffres comparatifs pour l'attribution des travaux,
*b)* de plans détaillés,
*c)* de directives administratives pour :
la comptabilité,
la gérance des immeubles,
les baux,
les règlements, etc.

Le camarade Schällibaum a entrepris de rassembler toute une documentation qu'il nomme « Directives » et qu'il met à la disposition des intéressés.

La compilation de ces directives, leur publication et leur diffusion aux intéressés s'impose comme une tâche de premier plan.

La documentation énumérée au point 1 pourrait porter le nom de « Petites directives ». Elles ne devraient contenir ni plans, ni comptes détaillés.

*Voir pour exemple de directives « Winterthour »*, contenant :

*a)* une description très brève du bâtiment,
*b)* un résumé des frais de construction, avec indication de l'année de construction,
*c)* trois exemples de financement,
*d)* un plan des logements.

Il faudrait adjoindre à ces « Petites directives » les « Grandes directives ». Ces dernières devraient contenir comptes et plans détaillés.

Tous ces travaux pourraient être confiés à un bureau administratif. Quant aux directives administratives, elles pourraient être données par l'Union suisse pour l'amélioration du logement.

Il conviendrait d'examiner s'il y a lieu de publier des *Instructions pour la construction de logements coopératifs.*

En plus, un bureau de consultations, qui devrait s'assurer la collaboration de spécialistes, serait chargé de faire des études, des enquêtes ou des suggestions. Les enquêtes sont indispensables pour être à même de conseiller intelligemment et l'on sait par expérience qu'elles réclament du temps.