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: Les conditions générales de la construction aux Etats-Unis

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124330

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: 10.07.2025

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

LES CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CONSTRUCTION AUX ÉTATS-UNIS*

5. LE MÉCANISME FINANCIER DE LA CONSTRUCTION AUX ÉTATS-UNIS

Il n'entrait pas dans l'objet de notre mission d'étudier le mécanisme financier de la construction aux Etats-Unis, question qui doit être traitée par une mission plus spécialisée.

Mais nous avons été vivement frappés par les caractéristiques principales de ce mécanisme financier que nous indiquons ci-dessous, car il n'est pas possible de doter notre pays des logements neufs dont il a besoin s'il n'est pas mis sur pied, avant toute chose, une politique financière appropriée.

Si les investissements réalisés dans la construction sont aussi importants aux Etats-Unis, on le doit tout d'abord à l'importance des loyers et à la rémunération qu'ils apportent aux capitaux investis.

Les loyers. — Dans un point de vue général, les loyers sont rémunérateurs (8 à 9 % brut).

Ces loyers sont cependant contrôlés, sauf en ce qui concerne les bâtiments neufs, construits depuis 1947, et dont les prix de location restent bloqués au chiffre de la location première. Une telle politique est d'ailleurs dangereuse et risque de produire, à la longue, les effets néfastes de la politique du blocage des loyers pratiquée en France pendant si longtemps. Depuis la guerre, de nombreux propriétaires ont vendu leurs maisons aux Etats-Unis. Entre 1939 et 1950, en effet, les loyers ont augmenté de 35 % dans les immeubles anciens, et de 60 à 75 % dans les immeubles construits depuis 1941, alors qu'entre ces deux dates le coût de la construction avait plus que doublé.

Les bases de location des immeubles édifiés par les organismes de lutte contre les taudis sont assez variables. Ces logements sont destinés, en ce qui concerne la ville de New York, à des occupants dont les appointements annuels sont inférieurs à 2600 dollars. Le montant de la location est de 9 dollars par pièce et par mois, avec limitation à 20 % du revenu annuel de l'occupant. Le revenu moyen des familles ainsi logées était en 1950 de 1650 dollars par an, alors que le revenu moyen des familles américaines était supérieur à 3500 dollars.

Les locations des appartements courants sont de l'ordre de 25 à 30 dollars par pièce et par mois. Elles atteignent, dans les constructions neuves et de caractère très confortable, la base de 60 dollars par pièce et par mois.

Ces locations comprennent en général l'équipement sanitaire complet : et également l'équipement ménager tel que meubles de cuisine, cuisinière électrique, frigidaire, machine à laver. Le chauffage et l'eau chaude sont également compris dans les prix de location des bâtiments d'habitations collectives. Toutefois, la fourniture de l'électricité et de l'eau est incluse forfaitairement dans le loyer.

L'ouvrier ou l'employé américain consacre à son logement (y compris l'équipement ci-dessus indiqué, l'eau et l'électricité) plus de 20 % de son salaire.

La part consacrée au loyer diminue avec l'augmentation du revenu familial. Pour l'ensemble de la nation, les dépenses de logement représentent environ 10 % des dépenses individuelles, investissements individuels compris.

Voir Habitation *No 9/54.*

Les systèmes des prêts sur hypothèques. — L'autre grande raison de l'ampleur des constructions de logements aux Etats-Unis est l'aide substantielle apportée sous garantie de l'Etat par les banques et les compagnies d'assurances aux personnes désireuses de construire leur maison.

Les loyers sont tels, en effet, que, moyennant une politique appropriée de prêt, le salarié américain peut, pour la même somme, devenir propriétaire de son logement. Il économise en effet, d'une part les frais de gestion du capital immobilier, d'autre part les frais de l'entretien qu'il peut exécuter lui-même à ses heures de loisir et ces frais sont très importants par suite des hauts salaires payés aux Etats-Unis. Une telle formule d'entretien implique presque automatiquement le choix d'une construction individuelle.

Comme dans l'état actuel de la législation et des habitudes américaines ce mode de construction se prête beaucoup mieux que les bâtiments collectifs à la vente par logement, on comprend que l'accession à la propriété s'exerce aux Etats-Unis principalement sur les habitations individuelles (nous avons déjà cité le chiffre de 1 190 000 bâtiments individuels édifiés en 1950 sur 1 360 000 unités de logements).

Un grand nombre de bâtiments construits l'a été à l'aide des crédits accordés par les banques ou les compagnies d'assurances au moyen d'hypothèques garanties par l'Etat (Federal Housing Administration, en abrégé F. H. A.).

Les prêts peuvent atteindre 90 % du montant des travaux et même plus pour les anciens combattants. Les taux de prêts sont dégressifs avec le montant du coût de construction. Les intérêts sont en général de 4 à 4,25 %.

L'origine du F. H. A. remonte à 1934. A cette période riche de crise économique, la construction était tombée au dixième des résultats de l'année 1925. Le marché immobilier était désorganisé par les ventes massives faites pour récupérer les hypothèques auxquelles la majorité des Américains ne pouvaient faire face. Le Gouvernement fédéral a alors créé le F. H. A. Cet organisme, qui intervient avant tout pour garantir les prêts sur hypothèques, a un pourcentage de perte insignifiant.

L'emprunteur s'adresse à un prêteur de son choix ; en général une banque locale F. H. A. garantit le prêt après une étude sérieuse des capacités de l'emprunteur (l'annuité de remboursement et d'intérêt doit être en rapport avec les ressources de l'emprunteur) et de la qualité de la construction envisagée.

Au cas où l'emprunteur fait défaut et si le prêteur demande à faire vendre la construction, la F. H. A. peut s'opposer à la vente en remettant au prêteur, en échange des hypothèques, 50 % de la somme prêtée en bons du gouvernement et 50 % en espèces.

Ce système d'hypothèques donne d'excellents résultats. Il permet le financement de la majeure partie des constructions d'habitation (en dehors des programmes d'habitations à loyers réduits qui réclament une aide financière directe du Gouvernement fédéral ou des Etats) uniquement sur des fonds privés.

Il doit son succès à ce qu'il permet une succession d'opérations financières qui sont toutes intéressantes pour les différents organismes qui interviennent. On

constate, en effet, que la recherche des prêts est effectuée principalement par des compagnies d'hypothèques. Ces compagnies les revendent ensuite aux organismes qui se constituent un portefeuille d'hypothèques, en particulier aux compagnies d'assurances.

Les prêts garantis passent ainsi de main en main et il se produit un écoulement des fonds d'un bout du pays à l'autre.

Le passage des prêts garantis de main en main est rendu possible par la différence importante existant entre le taux d'intérêt du prêt (4 à 4,25 %) et le taux des emprunts publics à court terme et à long terme (ce taux descend au-dessous de 2 % avec, il est vrai, des exonérations d'impôt sur le revenu). On comprend dès lors l'intérêt que présente, pour une compagnie d'assurances par exemple, la constitution d'un portefeuille de prêts garantis par le Gouvernement fédéral :

ces prêts présentent toute sécurité ;

ils rapportent un taux d'intérêt relativement élevé dans l'état du marché financier américain.

Entre 1934 et 1951, 18 milliards de dollars ont été prêtés pour la construction de 3 300 000 logements par le système des prêts hypothécaires. Pendant la même période, 23 milliards de dollars furent prêtés pour l'amélioration de logements dans les mêmes conditions.

Dans un pays comme la France, où l'argent fuit les placements publics qui n'assurent pas une garantie du capital, et les placements immobiliers qui n'assurent pas une rentabilité suffisante, on ne peut qu'envier les Etats-Unis d'avoir mis sur pied un mécanisme financier qui, par le seul jeu de la garantie d'Etat (dont le coût est minime) permet la construction annuelle de près d'un million de logements.

6. LE COUT DE LA CONSTRUCTION AUX ÉTATS-UNIS

Remarque préliminaire. — Notre mission aurait voulu pouvoir consacrer un chapitre important du rapport à l'étude détaillée du coût de la construction aux Etats-Unis et à la comparaison avec les prix correspondants en France. Elle pensait avoir ainsi la possibilité de dégager quelques critères intéressants de productivité comparée entre les deux pays. Nous n'avons pu recueillir, ni au cours du voyage ni par la suite, des renseignements suffisants pour permettre une telle étude. Nous espérons que la confrontation des renseignements recueillis par les différentes missions permettra cette étude lors de l'établissement d'un rapport de synthèse. Nous la considérons pour notre part comme très importante, car elle permettrait en particulier de déterminer l'abaissement du coût de construction — ou tout au moins l'ordre de grandeur de cet abaissement — que l'on peut attendre de l'utilisation des méthodes américaines adaptées à la France.

Les variations du coût de la construction. — Le coût de la construction a suivi, depuis 1940, la courbe inflationniste de l'ensemble des prix. Le prix de revient moyen d'une unité de logement non rural est passé, d'après certaines statistiques, de 4075 dollars en 1940 à 7850 dollars en 1948, pour redescendre à 7625 dollars en 1949. En 1950, le même coût est remonté brusquement à 8675 dollars et, en mai 1951, après une nouvelle hausse de 11 % du prix des matériaux de construction, le coût moyen par unité devait se situer à un chiffre sensiblement supérieur à 9000 dollars.

Le coût des matériaux de construction. — Les matériaux de construction constituent l'élément le plus important du prix de revient des bâtiments puisqu'ils représentent, rendus sur chantier, environ 50 % du coût de construction. Contrairement à ce qu'on peut constater dans les secteurs « artisanaux » du bâtiment, l'industrie des matériaux de construction est hautement mécanisée et dotée d'un degré de concentration assez poussé.

Néanmoins, malgré les avantages économiques évidents d'une production de masse, ces prix apparaissent relativement élevés. Il semble, en effet, que toute l'industrie des matériaux de construction souffre de l'existence de trop nombreux intermédiaires qui alourdissent inutilement le circuit de distribution. En 1945, par exemple, 9000 grossistes achetaient aux fabricants la presque totalité des matériaux produits aux Etats-Unis pour les revendre à plus de 120 000 détaillants, réalisant au total un chiffre d'affaires de près de 5 milliards de dollars. Le chiffre d'affaire des détaillants excède de 2 milliards de dollars celui des grossistes, et si l'on tient compte du coût des transports et des marges que les entrepreneurs ajoutent au prix d'achat dans l'établissement des devis, on peut raisonnablement estimer le prix de revient final de la plupart des matériaux à près du triple de leur prix de sortie de l'usine.

Il existe d'autre part un certain déséquilibre entre la puissance des fabricants et la dispersion des constructeurs. A titre d'exemple, la production de 89 % du plâtre est contrôlée par quatre compagnies, 75 % de celle d'importants articles de plomberie par trois sociétés, et 96 % de celle du verre par deux sociétés seulement. L'inégalité des forces est un puissant facteur de maintien des prix à des niveaux élevés.

Le coût et le rendement de la main-d'œuvre. — Le coût de la main-d'œuvre sur le chantier représente 30 à 40 % du coût de la construction des bâtiments. Les salaires des ouvriers dans l'industrie du bâtiment sont élevés. Les briqueteurs, plâtriers et charpentiers sont parmi les mieux payés des ouvriers américains.

Les tarifs moyens que nous avons constatés sur les chantiers visités à New York, Pittsburg et Washington sont les suivants :

Manœuvres	2,20 à 2,30 dollars à l'heure
Charpentiers et plombiers	3 à 3,50 dollars à l'heure
Briqueteurs et plâtriers	3 à 3,25 dollars à l'heure

Mais s'il est vrai que ces salaires horaires sont particulièrement élevés (de 800 fr. pour le manœuvre à 1400 fr. pour le plombier), les revenus annuels moyens des ouvriers du bâtiment tendent au contraire à rester inférieurs, ou tout au plus égaux à ceux de l'ensemble des travailleurs manuels du pays ; les ouvriers du bâtiment perdent de 18 à 30 % de leur temps de travail du fait des intempéries et d'autres interruptions imprévisibles de leurs activités.

Il est difficile, après une visite aussi brève des chantiers américains, de comparer le rendement des ouvriers américains et français. Les entrepreneurs de la mission estiment cependant que, compte tenu :

du climat dans lequel travaille l'ouvrier américain ;

de l'ambiance d'organisation qui règne dans la vie de chantier ;

de la parfaite aptitude des chefs d'équipe ;

de la conscience professionnelle de l'ouvrier américain due sans doute pour une bonne part aux hauts salaires et peut-être à la crainte du chômage :

de l'utilisation d'un petit outillage très étudié,

le rendement moyen de la main-d'œuvre américaine est très supérieure à celui de la main-d'œuvre française, sans doute de plus de 50 %, voire 100 %.

Les charges des entreprises. — Dans le coût de construction entrent en France, pour une large part, les charges diverses des entreprises, particulièrement les charges sur main-d'œuvre et les impôts.

Aux Etats-Unis, les charges sur main-d'œuvre varient suivant les Etats et suivant les conventions collectives passées entre sections locales des syndicats

ouvriers et patronaux, et suivant les métiers. D'après les renseignements recueillis, le total de ces charges s'établirait de 15 à 20 % dans les Etats de New York et de Washington.

Il existe un impôt sur les salaires (Employment Tax) qui est de 6 %, dont 3 % à la charge de l'employeur et 3 % à la charge de l'employé.

Les entreprises acquittent en outre différentes patentes et droits d'impôts variables suivant les Etats.

Par contre, le coût de construction n'est frappé ni d'une taxe à la production, ni d'une taxe de prestation de service, taxes qui en France grèvent lourdement la construction.

(Tiré de la Revue congolaise du Bâtiment et de l'Industrie, *N° 15, 1953.)*

BATIMENTS SCOLAIRES D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Lors du Ve congrès du bâtiment scolaire et de l'éducation de plein air, dont nous avons présenté quelques échos à nos lecteurs dans le dernier numéro de notre revue, M. Aubert, inspecteur scolaire à Lausanne, a résumé en dix points, à la fin de son riche exposé sur le bâtiment scolaire au service de l'éducation moderne, les tendances les plus récentes et les mieux étudiées dans le domaine des constructions scolaires.

Ces principes pourront être fort utiles à tous ceux qui, à un titre ou à un autre, sont appelés à se pencher sur le problème de la construction de nouvelles écoles.

En voici la teneur :

1. Dans les petites localités et, pour les classes élémentaires des villes, autant que possible, petits bâtiments situés à l'écart de la circulation dangereuse et bruyante.

2. Pour les groupes scolaires plus importants, bâtiments de dimensions moyennes, ne dépassant pas un maximum de douze classes, plus les locaux spéciaux, le tout dans un cadre naturel calme et reposant. Salle de gymnastique et terrain de jeux attenant.

3. Structure compartimentée de la construction qui comprend les ailes ou même des pavillons de façon à s'inspirer, dans la mesure où l'espace disponible le permet, du système des pavillons indépendants.

4. Grande importance architecturale et pratique apportée aux portiques et préaux ouverts où les élèves peuvent s'ébattre et s'aérer par le mauvais temps.

5. Séparation des préaux et des cours, de façon que des enfants d'âges très différents ne se trouvent pas ensemble. Partage harmonieux des surfaces disponibles en parties dallées ou goudronnées, pour le mauvais temps, en parties gazonnées avec beaucoup de verdure (massifs de fleurs, arbustes, arbres, petites pièces d'eau, etc.). Abandon complet du système de l'ancien préau unique, vaste, nu, uniforme, sans ombre et sans fraîcheur en été, où des centaines d'écoliers, grands et petits, font leur récréation dans le bruit et la cohue, ce qui aboutit au résultat final d'exciter et d'énerver les enfants bien plus que de les calmer et de les reposer.

6. Locaux de classes construits et orientés de manière que l'air et la lumière puissent y entrer à profusion. L'orientation générale au sud-est est actuellement celle qui connaît le plus de faveur, mais l'on admet aussi l'orientation en plein sud ou au sud-ouest, suivant la configuration du terrain. Grands vitrages mobiles permettant de réaliser autant que possible l'école en plein air quand le temps le permet. Eclairage naturel bilatéral, la paroi faisant face à celle des grandes fenêtres étant percée dans sa partie supérieure de fenêtres plus petites destinées à donner un supplément d'éclairage et à faciliter la ventilation transversale qui est la plus efficace, surtout par temps très chaud. Teintes reposantes des parois (le bleu vert est le plus recommandé pour les yeux et pour les nerfs). Revêtement hygiénique et peu sonore des planchers ; c'est actuellement le linoléum qui remplit le mieux ces conditions.

7. Chauffage général par rayonnement. Ce système a fait ses preuves ; il présente le triple avantage de supprimer les radiateurs toujours encombrants, d'éviter les courants de convection qui entraînent les poussières et de consommer moins de combustible que le chauffage ordinaire par radiateurs.

8. Aménagement et mobilier des classes s'adaptant aux exigences de l'école active. Tables et chaises individuelles de hauteur réglable pour tous les élèves primaires. Grands panneaux d'affichage. Armoires et places suffisantes destinées aux livres, collections et matériel d'enseignement. (La suppression des radiateurs facilite beaucoup cet aménagement.) Vestiaires fermés, mais aérés, pour chaque classe.

9. Importance considérable apportée à l'aspect de l'école, à la décoration des locaux, corridors, vestibules et préaux. Il faut que l'école soit jolie, accueillante et confortable. Il faut que l'enfant s'y trouve chez lui, dans une atmosphère presque familiale, chaude et sympathique, dans un cadre où tout ce qu'il voit doit former son goût. La belle école, l'école aimable, joliment décorée, n'est pas un luxe, mais c'est une maison qui, par l'exemple qu'elle montre et l'ambiance qu'elle crée, contribue efficacement à l'éducation de l'enfant. La maison d'école d'aujourd'hui veut être la maison que l'enfant aime parce qu'il la trouve belle et qu'il s'y sent heureux.

10. Pas de formule rigide et uniforme pour la construction du bâtiment scolaire qui doit, tout en répondant aux exigences modernes, s'adapter aux circonstances locales et s'harmoniser, par son aspect et par un cachet de bon aloi, avec le cadre environnant et le caractère intime du pays.

M. Aubert s'est ensuite, au gré de son imagination, créé une vision d'un urbanisme scolaire parfait, qu'il nous fait partager. Voici le tableau de l'école idéale d'une cité heureuse :

Pour une zone urbaine d'environ 20 000 habitants, il y aurait lieu de prévoir une soixantaine de classes d'un effectif moyen ne dépassant pas trente élèves. Il serait tenu compte des besoins différents des enfants d'âges différents, soit :

a) des enfants de 5 à 6 ans (écoles enfantines) ;